

structuurvisie Lingemeren

Colofon

SAB

Bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL Arnhem

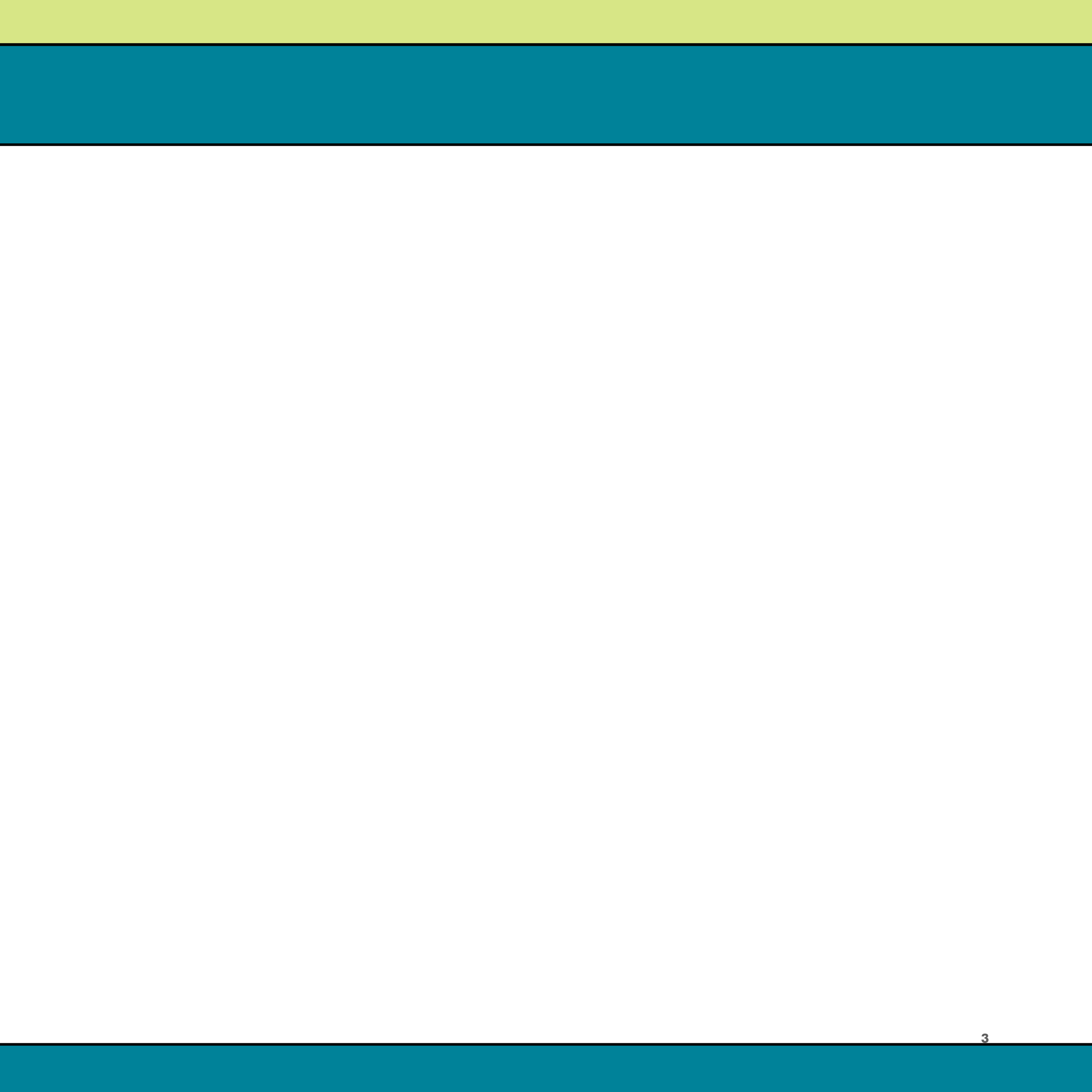
T » (026) 3576911
F » (026) 3576611
I » www.sab.nl
E » arnhem@sab.nl

Projectnummer: 90489.02
Datum: 26 juni 2012
Opdrachtgever: Dekker Van de Kamp



SAB contactpersonen

Lettie Vaatstra
Barbara van Dijk
Marjo van Lierop



Inhoud

1 Inleiding	
1.1 Aanleiding	9
1.2 Plangebied	9
1.3 Over deze structuurvisie	10
1.4 Leeswijzer	10
2 Analyse en bouwstenen	
2.1 Inleiding	14
2.2 Geologie en morfologie	15
2.3 Water	16
2.4 Landschap	19
2.5 Cultuurhistorie en archeologie	24
2.6 Ecologie	27
2.7 Landbouw	29
2.8 Recreatie	31
2.9 Wonen en werken	34
2.10 Autonome ontwikkelingen	37
3 Visie op hoofdlijnen	
3.1 Opgave Lingemeren	40
3.2 Visie	41
4 Uitwerking deelgebieden visie	
4.1 Inleiding	51
4.2 Lingemeren I & II	51
4.3 Lingemeer III	60
4.4 De Beldert	62
5 Uitvoering	
5.1 Inleiding	66
5.2 Kostenverhaal	67
5.3 Bovenplanse verevening	68
5.4 Ruimtelijke ontwikkelingen	68
5.5 Planning PM	





1 inleiding



structuurvisie Lingemeren



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten noorden van het dorp Echteld ligt de zandwinning Lingemeer en ten noordoosten van Tiel de voormalige zandwinning De Beldert. In het gebied Lingemeren, tussen De Beldert en Lingemeer, geeft de vigerende structuurvisie aan dat het landschap hier versterkt dient te worden, tevens is het mogelijk hier zand te winnen. Het uitgangspunt bij het ruimtelijk beleid bij de winning van bouwgrondstoffen is dat er koppeling plaatsvindt met de realisatie van gewenste functies. Dit kunnen functies zijn als waterberging, wonen, recreatie, natuurontwikkeling, aanleg van vaargeulen en bedrijventerreinen. Het plangebied Lingemeren kan door de zandwinning worden ontwikkeld tot een aaneengesloten recreatieve zone met veel water en natuur waarbij nieuwe landschappelijke kwaliteiten worden gerealiseerd. Met de realisatie van dit nieuwe landschap worden de zandwinplassen De Beldert en Lingemeer ingepast in een omgeving die gekenmerkt wordt door samenhang en kwaliteit.

Het voorkeursalternatief dat vanuit de plan-m.e.r. is ontwikkeld vormt de basis waarop de structuurvisie Lingemeren is gebaseerd. Voor de eerste fase van de ontwikkeling, Lingemeren I & II is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan geeft input voor de nadere randvoorwaarden en uitgangspunten. Het voorkeursalternatief en het beeldkwaliteitplan zijn beide uitgewerkt door het bureau la4sale. Deels is beeldmateriaal in deze structuurvisie afkomstig uit deze stukken.

Dekker Van de Kamp is de initiatiefnemer en uitvoerder van de gebiedsontwikkeling en de daarmee gepaard gaande zandwinning en heeft opdracht voor het opstellen van een totale ontwikkelingsvisie voor dit nieuwe recreatielandschap in de gemeente Buren. De inpassing van de nieuwe plassen zal zodanig worden uitgevoerd dat maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde ontstaat voor natuur en landschap. Daartoe is in opdracht van Dekker Van de Kamp in mei 2008 door la4sale de visie "Ontwikkeling zandwinning Lingemeer" opgesteld. Met de gemeente Buren is begin 2010 een intentieovereenkomst gesloten ten behoeve van deze ontwikkeling. Ten behoeve van deze ontwikkeling is door de gemeente Buren deze planherziening van de Structuurvisie Buren 2009-2019, vastgesteld d.d. 27 oktober 2009, opgesteld.

1.2 Plangebied

Lingemeren ligt ten noordoosten van Tiel, in het zuidwesten van de gemeente Buren. In het oosten van het plangebied ligt de huidige zandwinlocatie Lingemeer I en in het westen liggen de voormalige zandwinplassen van De Beldert. Tussen deze twee zandwinlocaties ligt voornamelijk agrarisch gebied. De rivier de Linge vormt de zuidelijke grens van het plangebied Lingemeren en tevens de gemeentegrens. De rivier De Linge maakt onderdeel uit van het plangebied voor zover die binnen de gemeentegrenzen valt. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de route Beldertseweg – Grote Brugse Grintweg – Spilbergen – Harensestraat – Ommerenveldseweg – Bloembosweg. Het merendeel van het plangebied bestaat uit agrarisch land met akkerbouw, fruitteelt, bometeelt en weiland. Het gebied kent ook andere functies als wonen, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie. Recreatieve functies komen vooral voor langs de Linge en De Beldert. Ten westen van De Beldert ligt het Betuws golfcentrum De Batouwe. Tussen het Amsterdam-Rijnkanaal in het westen en de A15 en de Betuweroute in het zuiden en oosten ligt industrieterrein Medel. Ten oosten van Lingemeer I ligt de woonlocatie Lingemeer.



1.3 Over deze structuurvisie

De structuurvisie Lingemeren is een gedeeltelijke uitwerking van de vigerende structuurvisie Buren 2009-2019. Ten behoeve van deze structuurvisie is een planMER opgesteld. Aangezien het plan geldt voor een periode van twintig jaar is flexibiliteit in de structuurvisie noodzakelijk om in te kunnen spelen op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst. Deze structuurvisie bevat een pakket van gerichte stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied. Daar waar nodig zullen deze uitgangspunten gedetailleerder of juist globaler zijn.

Deze structuurvisie vormt een toetsingskader voor initiatieven in het plangebied. Het is een kapstok voor de daaropvolgende juridisch bindende planologische regimes, zoals een bestemmingsplan of omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing, om tot daadwerkelijke uitvoering van de plannen over te kunnen gaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze structuurvisie wordt een analyse en inventarisatie beschreven van het plangebied. Hierin worden de doelstellingen beschreven vanuit verschillende aspecten die een rol spelen bij de voorgenomen ontwikkelingen. De opgave en de visie op hoofdlijnen op de ruimtelijk-functionele ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied worden omschreven in hoofdstuk 3. De nadere uitwerking van randvoorwaarden en uitgangspunten voor de verschillende deelgebieden wordt beschreven en verbeeld in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat het uitvoeringsprogramma.





2 analyse



structuurvisie Lingemeren

2 Analyse & bouwstenen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de analyse van het plangebied beschreven. Daarbij worden de karakteristieke kenmerken en elementen benoemd en beschreven vanuit de volgende thema's:

- geologie & morfologie
- water
- landschap
- cultuurhistorie en archeologie
- ecologie
- landbouw
- recreatie
- wonen en werken
- autonome ontwikkelingen

Naast het beschrijven van de huidige situatie wordt aangegeven welk vigerend beleid er vanuit de verschillende overheden geldt voor de onderscheiden thema's. Er wordt beknopt op hoofdlijnen aangegeven welke beleidsaspecten van belang zijn bij de ontwikkeling van het plangebied. Vanuit deze analyse worden de doelstellingen voor de structuurvisie Lingemeren aangeduid. Deze doelstellingen vormen de bouwstenen voor de visie op de gebiedsontwikkeling in het plangebied.



2.2 Geologie en morfologie

Nu

Het landschap, waarin Lingemeren gelegen is, is voor een belangrijk deel gevormd door de rivieren (Rijn, Waal, Linge). De huidige landschapsstructuur is een gevolg van de vroegere gletsjer- en regenrivieren, die aan het einde van de ijstijd het Salien tot in het begin van het Holoceen dikke pakketten grindrijke, grove zanden hebben afgezet. Hierbij werden de grovere bestanddelen, zand en grind, dicht bij de oever afgezet. Aan beide zijden van de rivier ontstonden op deze manier oeverwallen. Verder van de rivier af konden de lichtere (klei)deeltjes bezinken waardoor komkleigebieden ontstonden. Door dichtslibben van de rivierbeddingen zochten de rivieren telkens een nieuwe route, waardoor een patroon van stroomruggen en kommen is ontstaan. Deze zich voortdurende verleggende rivierstromen hebben de basis gelegd voor de huidige verschillen in bodemtype en hoogteligging.

Holocene voorlopers van de Rijn hebben gezorgd voor fluviatiele afzettingen in het plangebied. De stroomrug in het landschap wordt gevormd door twee stroomgordels: de Ommeren stroomgordel en de Zoelen stroomgordel. De Ommeren stroomgordel is ruim een kilometer breed en ligt midden in het gebied. De Zoelen stroomgordel splitst zich in het plangebied af van de Ommeren stroomgordel. Ten noorden van de Ommeren stroomgordel liggen de lager gelegen kommen van het Ommerensche en Ingensche Veld. Deze kommen worden gekenmerkt door poldervaaggronden, een karakteristieke opeenvolging van bodemtypen en een fraai open karakter. Het open karakter is nog duidelijk zichtbaar in het landschap. Het hoogteverschil tussen de kom en de stroomrug is ook nog op sommige plekken waarneembaar. Kleinere hoogteverschillen zijn, waarschijnlijk door egalisatie als gevolg van agrarische activiteiten, nagenoeg verdwenen.

Beleid

Bodem en reliëf dragen in combinatie met de watergesteldheid bij aan de rijke landschappelijke verscheidenheid en de ecologische kwaliteiten van het plangebied. Ook in de toekomst vormen deze een essentiële basis voor verscheidenheid en kwaliteit. De provincie hanteert het uitgangspunt dat bij ruimtelijke keuzen de aanwezige karakteristieke bodemkwaliteiten betrokken worden.

Doelstelling

Versterken:

- Relatie tussen ruimtelijke ontwikkelingen en aanwezige karakteristieke bodemkwaliteiten.



2.3 Water

Nu

Water heeft een belangrijke rol gespeeld in de vorming van het landschap van Buren. Er is gesleuteld aan rivierlopen en er zijn watergangen aangelegd om transport en waterafvoer veilig te stellen. Het plangebied watert af in westelijke richting deels via de Linge en deels via de Maurikse Wetering ten noorden van het plangebied. Op de stroomruggen ten noorden van de Linge is oorspronkelijk weinig oppervlaktewater aanwezig. Echter wegens de fruitteelt en landbouw loopt door het gebied een stelsel van greppels en kleine watergangen welke niet allemaal jaarrond waterafvoerend zijn. Deze greppels en kleinere watergangen komen uit op een aantal grotere watergangen in het gebied. Water wordt onder vrij verval via een stuw ingelaten vanuit de Blauwe Kamp. Deze stuw vormt ook een noodoverlaat naar de Linge toe bij hoge peilstijgingen in het buitengebied. Via het Van Beuningenkanaal wordt zowel water in- als uitgelaten van en naar de Linge en het Amsterdam-Rijnkanaal. Ook in de komgronden speelt water een belangrijke rol. De kavelgrenzen worden hier van oudsher gemarkeerd met sloten, die zorgen voor een juiste ontwatering van het gebied. In het Ommerensche Veld is het slotenstelsel aangewezen als wateren met Specifiek Ecologische Doelstellingen (SED).

Linge

De Linge is een tak van de Rijn en is Nederlands langste rivier (108 kilometer). Ooit was de Linge een onstuimige rivier, maar tegenwoordig is de Linge een vriendelijk riviertje dat zich kronkelend een weg door de Betuwe baant. De Linge is ontstaan als een afsplitsing van de Waal op de plaats van het tegenwoordige Tiel. Het bovenste deel van de Linge tot aan Zoelen is in de 13^e eeuw ontstaan door het verbinden van poelen, sloten en overloopgeulen. De Linge loopt hier grotendeels door lage, natte komgebieden. Dit werd uitgevoerd door de mens en is dus eigenlijk meer een kanaal dan een rivier. De Boven-Linge functioneert dan ook niet als vaarweg. Waar langs de benedenloop van de rivier de Linge sprake is van begeleiding door een reeks nederzettingen op de hoger gelegen oeverwallen, is dit langs de gegraven bovenloop juist niet aan de orde. De bovenstroom kreeg in 1951/1952 zijn huidige breedte met als doel de afwatering te verbeteren. Vanaf Zoelen slingert de Linge in zijn oorspronkelijke natuurlijke bedding. Tegenwoordig ontspringt de Linge via een kunstwerk van beton en staal uit de Rijn in de buurt van Doornenburg. Bij een lage waterstand wordt de Linge zelfs volgepompt vanuit het Pannerdensch kanaal. Door de kwaliteit van het ingelaten water uit het Pannerdensch kanaal en mestgiften uit de landbouw is de waterkwaliteit van de Linge over het algemeen matig maar wel voldoende volgens de wettelijke norm. Op de gemeentegrens, kruist de Linge, via een betonnen kunstwerk, het Amsterdam-Rijnkanaal.

Amsterdam-Rijnkanaal

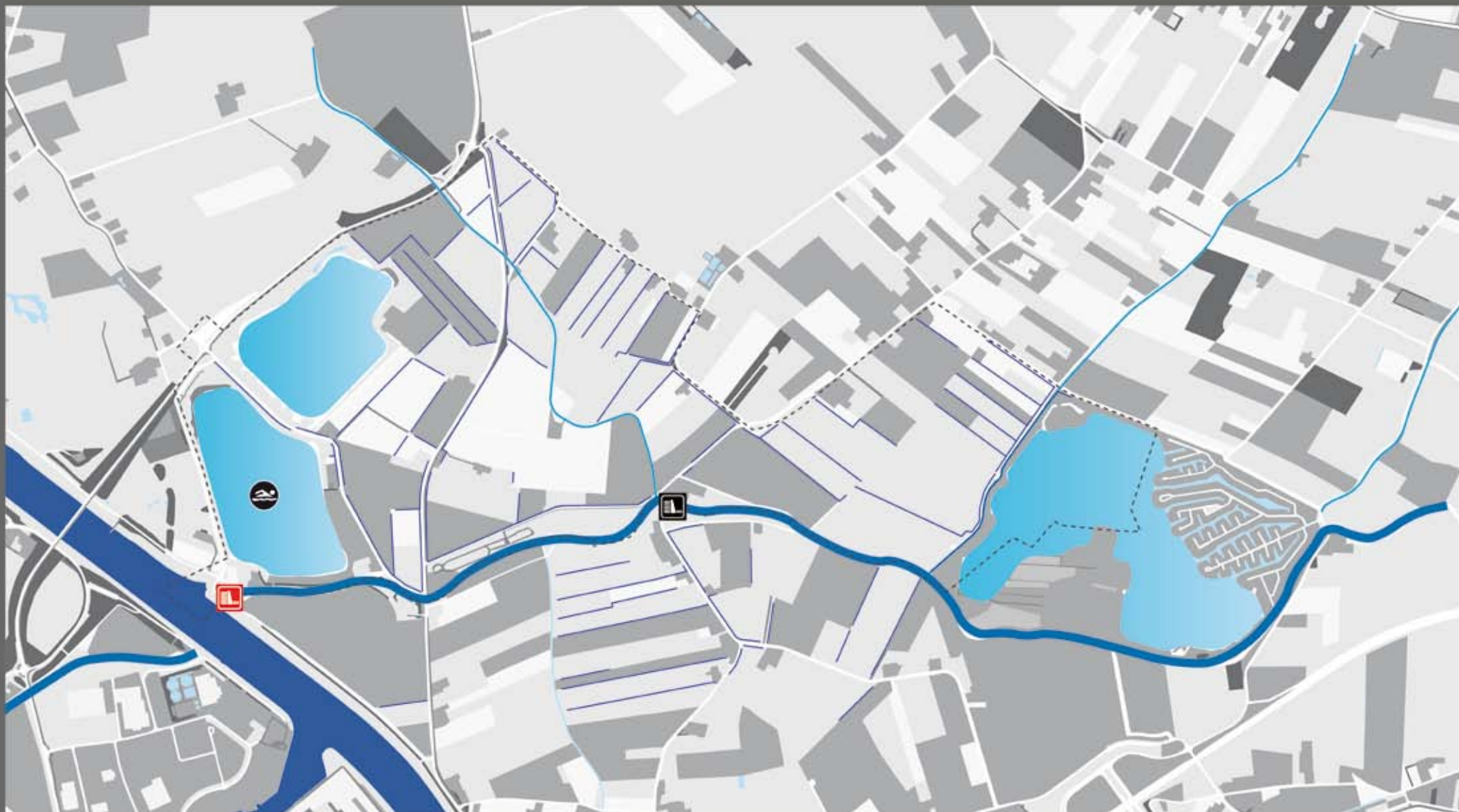
Het Amsterdam-Rijnkanaal verbindt de Waal rechtstreeks met Amsterdam zodat de schepen niet meer door het Merwedekanaal moeten varen, wat de vaartijd Amsterdam-Duitsland ongeveer halveert. Het Amsterdam-Rijnkanaal heeft verschillende kruisingen met andere wateren. De kruising met de Linge is ongelijkvloers, hier loopt de stroom via een tunnel onder het Amsterdam-Rijnkanaal door. Voor het kunnen reguleren van de waterstand in de Betuwe is er bij de onderdoorgang van de Linge met het Amsterdam-Rijnkanaal, ook nog een gemaal geplaatst. Het Amsterdam-Rijnkanaal scheidt de gemeente landschappelijk in tweeën zonder daarbij rekening te houden bij de verschillende landschappelijke kwaliteiten tussen oeverwal of komgrond.

Zandwinplassen

In het gebied Lingemeren liggen de zandwinplassen van De Beldert en Lingemeer. Het zijn relatief diepe grote plassen die gevoed worden met grondwater. Hierdoor is het water van uitstekende kwaliteit. De zandwinplassen van De Beldert zijn dan ook aangewezen als zwemwater en hebben een recreatieve functie. In de zandwinplas Lingemeer wordt op het moment nog zand gewonnen maar ook hier wordt gestreefd naar zwemkwaliteit in de toekomst.



analyse & bouwstenen



LEGENDA

WATER

- Amsterdam - Rijnkanaal
- De Linde
- zandwinplassen
- waterlopen



inlaatstuw

gemaal

afwatering

Beleid

Het uitgangspunt van de gemeente en het waterschap is het ontwikkelen van een robuust en duurzaam watersysteem. Een watersysteem dat goed functioneert onder wisselende omstandigheden en anticipeert op klimatologische ontwikkelingen. Belangrijk hierbij is dat er zo min mogelijk hinder, overlast of schade ontstaat door water en dat het water een goede waterkwaliteit heeft. Om een goede waterkwaliteit te bereiken worden oevers natuurvriendelijk ingericht. Het behouden en ontwikkelen van ecologische oevers is dan ook van belang.

De Linge is aangewezen als waterlichaam in het kader van de Kaderrichtlijn Water (KRW). Dit betekent dat er geen verdere achteruitgang mag optreden in de huidige chemische en ecologische toestand van het water. Ter verbetering van de waterkwaliteit worden ook hier natuurvriendelijke oevers aangelegd. Deze dragen ook bij aan de functie van de Linge als natte ecologische verbindingszone (EVZ). Omdat de gehele Linge is aangewezen als EVZ dient zowel langs de rivier de Linge als langs de wetering de Linge eenzelfde soort aan milieutypen voor te komen. Daarnaast moet de waterafvoerende en waterbergende functie van de Linge worden gewaarborgd.

Binnendijs is behoefte aan extra waterberging vanwege de toenemende neerslaghoeveelheden en om periodieke verdroging van landbouw- en natuurgebieden tegen te gaan. Naast een verbreding van bestaande watergangen en het graven van waterplassen, kan ook het aanleggen van bos- en moerasgebieden, met een vertraagde waterafvoer, bijdragen aan extra waterberging. De waterberging dient zo veel mogelijk aan te sluiten bij aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen, structuren en elementen, zoals watergangen en dijken en dient voor een groot deel te bestaan uit natte natuur. Waterberging kan ingezet worden om een duurzame en goede overgang naar het omliggende landschap te creëren.

Waterberging kan in samenhang met mogelijkheden voor recreatief gebruik in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën en picknicken worden ontwikkeld. Elke ontwikkeling van een woningbouw- of bedrijvenlocatie moet voldoende water kunnen bergen binnen de locatie zelf. Indien de waterberging niet binnen de locatie zelf opgelost kan worden, dient de initiatiefnemer aan te tonen dat elders buiten de locatie een oplossing geboden wordt.

Doelstellingen

Behouden:

- Goede waterkwaliteit van de waterplassen van De Beldert;
- Waterafvoerende en waterbergende functie van de Linge;
- Aan- en afvoer van het oppervlaktesysteem van en naar het agrarische gebied ten noorden van het plangebied.

Versterken:

- Water als leidend ordenend principe bij nieuwe ontwikkelingen;
- Een gezonde waterkwaliteit;
- Samenhang met mogelijkheden recreatief medegebruik;
- Aansluiting op omgeving en oorspronkelijk watersysteem.

Ontwikkelen:

- Gezonde waterkwaliteit in de Linge;
- Natuurvriendelijke oevers;
- Binnendijkse waterberging door verbreding bestaande watergangen, graven van waterplassen en aanleggen van bos- en moerasgebieden;
- Waterkwaliteit waterplas Lingemeer met status zwemwater.



2.4 Landschap

Nu

Het rivierengebied heeft een oost-west gerichte structuur met rivieren, uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen. In het studiegebied wordt deze oost-west structuur gevormd door de stroomruggen en de Linge met zijn dijk. Ook nieuwere ontwikkelingen zoals de nabij gelegen Betuweroute en A15 dragen bij aan de oost-west gerichte structuur. Toch zijn met de tijd ook elementen gekomen die zich niks aantrekken van de bestaande landschapsstructuur. Het Amsterdam-Rijnkanaal is een dergelijk element dat door de ligging het landschap doorsnijdt. Het samenhangend stelsel van rivier-uiterwaard-oeverwal-kom bepaalde en bepaalt nog steeds in hoge mate het landschap en de gebruiksmogelijkheden. Het aanwezige groen en water heeft zich ontwikkeld aan de hand van dit natuurlijk gevormde landschap en er is dan ook een nauwe verwantschap met deze landschappelijke eenheden.

Door de hogere en drogere ligging werden de oeverwallen en stroomruggen als eerste bewoond en ontgonnen voor landbouw. De komgronden werden gebruikt als weidegebied voor het vee of als hooiland. Deze gronden waren te nat voor andere activiteiten, ze stonden een groot deel van het jaar onder water. Het agrarisch grondgebruik is eenzijdig en bestaat vooral uit wei- en hooilanden. Zulk soort gebieden worden van oudsher dan ook gekarakteriseerd door openheid met lange zichtlijnen, een brede ongestoorde horizon en een gevoel van rust. Vanouds zijn deze gebieden nauwelijks bewoond. Slechts plaatselijk komt enige verspreide bebouwing voor. Een goede ontwatering en ruilverkaveling hebben hier een rationeel landschap laten ontstaan. In sommige kommen, zoals het Ommerensche Veld, is nog de typische blokverkaveling herkenbaar.

Van oudsher is er een contrast tussen de open komgronden en besloten stroomruggen. De kom van het Ommerensche Veld, ten noorden van het plangebied, kenmerkt zich door de grootschalige openheid. De kom wordt omringd door de kleinschalige, meer besloten stroomruggen. Op de overgang van kom naar stroomrug staan losstaande hoeven. Op de stroomrug is oorspronkelijk volop beplanting aanwezig, die zorgt voor het karakteristieke kleinschalige en besloten landschap. De beplanting bestaat uit hoogstam- en laagstamfruitgaarden, erfbeplanting nabij de woningen en boerderijen, laanbeplanting, voornamelijk langs wegen en bosjes en bosschages. Vooral de hoogstamfruitgaarden zijn erg beeldbepalend en waardevol als cultuurhistorisch groen, maar deze zijn in de loop der tijd veelal vervangen door het makkelijker te oogsten laagstamfruit. Hier en daar zijn echter verspreid nog wel hoogstamfruitgaarden aanwezig. De historische wegenstructuur is met name gelegen op de hogere delen van het landschap. Echter deze historische wegenstructuur is niet overal evengoed herkenbaar, omdat de karakteristieke laanbeplanting langs wegen en met name langs de oorspronkelijke verbindingswegen tussen de kernen ontbreekt. Op veel plaatsen zijn de oude verkavelingspatronen nog aanwezig.



Door schaalvergroting in de landbouw is de kleinschaligheid van het landschap afgenomen. Maar ook andere ontwikkelingen, zoals de zandwinplassen van De Beldert en Lingemeer I met bijbehorend villapark Lingemeer sluiten door hun schaal en maat niet aan op het karakter van de stroomruggen. Hierdoor is het contrast tussen de kom en de stroomrug minder sterk geworden. Vooral in de winter wanneer de akkers leeg staan, oogt het landschap niet kleinschalig door de grote aaneengesloten percelen. Doordat het landschap opener is, zijn grootschalige ontwikkelingen als de zandwininstallatie, villapark Lingemeer I en de windmolens duidelijk zichtbaar. Hier en daar zijn kleinschalige elementen zoals een bosje, een rij fruitbomen, laanbeplanting of een oude linde nog te vinden.

Ondanks de schaalvergroting is het oorspronkelijke verkavelingspatroon nog steeds goed zichtbaar in het landschap door verlagingen in de percelen. De stroomruggen in het plangebied kennen twee soorten verkaveling: onregelmatige blokverkaveling en regelmatige strokenverkaveling. De eerste komt voor op de hogere delen van de stroomruggen. Het onregelmatige perceelspatroon is nog duidelijk te zien. De bebouwing staat hier verspreid in het landschap en bestaat uit historische boerderijen of nieuwere woonhuizen. De hoeve Den Hevel is een goed voorbeeld van een historische boerderij met een typische ligging midden tussen de akkers. Tussen de percelen ligt de Ommerensche Tochtsloot, een historische wetering die afwatert richting het Hornixveld en naar de Maurikse wetering.

In de lager gelegen delen van de stroomrug komt naast de blokverkaveling een regelmatige strokenverkaveling voor. Het gebied tussen de kom van het Ommerensche veld en de Zijveling heeft zo'n regelmatige strokenverkaveling. Het gebied is waarschijnlijk ontgonnen vanuit de Ommerenveldseweg. Langs de Ommerenveldseweg staat lintbebouwing en ook langs de Zijveling staat lintbebouwing. Tussen de lintbebouwing staan nog restanten van hoogstamfruitgaarden en kleinschalige bospercelen. In de lintbebouwing staan nog enkele historische boerderijen. Enkele van deze boerderijen bevinden zich op een opgehoogde woon- en/of vluchtplaats met een hoogteverschil van 0,5-1,5 meter. Door de jaren heen heeft het lint zich verdicht met nieuwe bebouwing of op de plek van oude boerderijen of bijgebouwen. Hierdoor is sprake van een verspringende rooilijn langs het lint. Naast woonbebouwing staan er in het lint ook nog enkele agrarische gebouwen, maar ook andere bedrijven zoals een garage.

De zone langs de Linge is een plek waar het karakter van de stroomruggen in contact komt met de Linge. Binnen de gemeentegrenzen is de Linge onderdeel van het plangebied. Tot aan Tiel is de Linge eigenlijk een gegraven afwatering die van oost naar west stroomt tussen de Rijn en de Waal. Toch ligt de Linge hier al lang genoeg om invloed uit te oefenen op het omliggende landschap. In de zone langs de Linge komen voornamelijk akkerbouw, fruit- en boomteelt en boerenbedrijven voor. De boerderijen zijn of gericht op de Linge of juist van de Linge afgekeerd richting het bouwland.

De Linge is een aangelegd element en heeft hierdoor een cultureel uiterlijk. Dit wordt versterkt door de kadebeschoeiing. Een deel van de Linge is nu echter natuurlijk ingericht met rietvegetaties en ecologische oevers. Dit gedeelte ligt tussen het plangebied en bedrijventerrein Medel bij de kruising van de Linge en de Grote Brugse Grintweg. Langs de Linge hebben in de loop van de tijd meerdere functies een plek gevonden zoals woonhuizen, campings en recreatieterreinen. Deze functies sluiten niet altijd aan bij het karakteristieke beeld van het landschap, waardoor het landschap langs de Linge soms een verrommeld uiterlijk heeft.





LANDSCHAP

-  komgronden
-  stroomruggen met onregelmatige verkaveling
-  stroomruggen met regelmatige verkaveling
-  Linge met oeverwallen

-  Nationaal Landschap Rivierengebied
-  na 1850 weinig veranderd cultuurland
-  opgaand groen
-  hoogstamfruitgaard
-  lanen groenstructuur

LEGENDA

Beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht om de huidige landschappelijke kwaliteiten te behouden en verder te ontwikkelen en versterken. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschap en respect te tonen voor het cultuurhistorische verleden. De kwaliteiten van het landschap en de rijke cultuurhistorie bieden bij ontwikkelingen goede aanknopingspunten voor versterking van de identiteit en imago van de gemeente Buren als landschappelijke gemeente. Door een aantrekkelijk groen en waterrijk landschap te ontwikkelen ontstaat een omgeving waarin het goed wonen en werken is en er dus, ruimtelijk gezien, een goed vestigingsklimaat is. Ook voor een economische functie als recreatie en toerisme is een aantrekkelijk landschap van groot belang.

Op de stroomruggen wordt in het huidige beleid gestreefd naar een verdere ontwikkeling van het grondgebonden landbouwkundig gebruik, in samenhang met behoud, herstel en ontwikkeling van de specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, welke de besloten, kleinschalige karakteristiek van de oeverwallen ondersteunen. Er wordt gestreefd naar het behoud van bestaande groenstructuren (en dan met name hoogstamfruitgaarden) en nieuwe groene ontwikkelingen worden gestimuleerd. Bosontwikkeling vergroot de ecologische samenhang tussen bestaande beplantingen en verhoogt de recreatieve potentie van het gebied. Daarnaast draagt bosontwikkeling bij aan een duurzame bescherming van toekomstig drinkwater en aan het vastleggen van de CO₂-uitstoot.

De ontwikkeling van bossen, landgoederen, buitenplaatsen, ruime erven of groene kavels draagt bij aan de accentuering van het kleinschalige en afwisselende karakter van de stroomrug. Er dient een groter contrast tussen de openheid van de komgebieden en de meer besloten stroomrug te ontstaan. De ligging ten opzichte van bebouwde omgeving en andere ontwikkelingen moet hierbij wel worden meegenomen. Ook moet worden gekeken naar de meerwaarde van de ontwikkeling voor recreatie, het recreatieve netwerk en ecologische verbindingzones. In de komgebieden wordt gestreefd naar een verdere ontwikkeling van het grondgebonden agrarisch gebruik, in samenhang met behoud, herstel en ontwikkeling van de specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Rekening moet ook worden gehouden met een toekomstige claim op deze gebieden als waterbergingsgebied. Nieuwe landbouwbedrijven, dagrecreatieve voorzieningen, fruit- en boomteelt zijn niet gewenst in de komgebieden.



analyse & bouwstenen

Doelstellingen

Behouden:

- Specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden die de besloten, kleinschalige karakteristiek van de stroomruggen ondersteunen;
- Hoogstamfruitgaarden;
- Laanbeplanting op de oeverwal;
- Lintstructuur Ommerenveldseweg;
- Kleinschalige landschappelijke elementen, zoals opgehoogde woon en/of vluchtplaatsen;
- Openheid, rust en ruimte van de komgebieden;
- Agrarisch gebruik van komgronden als wei- en hooiland.

Versterken:

- Het contrast tussen de stroomruggen en komgronden door het aanbrengen van beplanting op stroomruggen;
- De besloten, kleinschalige karakteristiek van de stroomruggen;
- Historische wegenstructuur als aantrekkelijke route door aanbrengen laanbeplanting.

Ontwikkelen:

- Landgoederen, buitenplaatsen, groene kavels, ruime erven en bossen op de stroomruggen;
- Water en natuur langs de Linge;
- Waterberging als duurzame overgang naar landschap;
- Grondgebonden landbouwkundig gebruik.



2.5 Cultuurhistorie en archeologie

Nu

De gemeente Buren heeft een rijke cultuurhistorie die nog steeds zichtbaar is in het landschap. Bewoning in het rivierengebied begon reeds voor de jaartelling op de hogere delen van het landschap, de oeverwallen en stroomruggen. Hier zijn de allereerste boerderijen en dorpen ontstaan, die verbonden werden door oude wegen die zich op de oeverwal bevonden. Dit geldt ook voor het plangebied. Het gebied is aangewezen als gebied met hoge verwachting op archeologische waarden en kent diverse archeologisch waardevolle gebieden (zogenaamde AMK-terreinen).

Alle Romeinse en oudere vondsten zijn afkomstig uit het gebied ten zuiden van de restgeul van het Ommerense riviersysteem. Of het ontbreken van vondsten ten noorden van dit riviersysteem betekent dat er geen bodemarchief aanwezig is, is nog niet duidelijk. Er zijn bewoningssporen uit het Neolithicum en de Bronstijd gevonden. In 2003 is direct buiten de zuidgrens van het plangebied op het bedrijventerrein Medel een deel van een nederzetting uit de Bronstijd opgegraven. Daarbij is vastgesteld dat de bewoningssporen in noordelijke richting doorlopen.

Ter hoogte van De Hevel ligt een Romeinse vindplaats. Het betreft hier een Bataafse agrarische nederzetting. Het vermoeden bestaat dat rond het terrein een Romeins verkavelingssysteem ligt. Bij oppervlaktekarteringen in de jaren '80 van de vorige eeuw zijn hier fragmenten van hypocaust tegels (Romeinse vloerverwarming), dakpannen en pleisterwerk gevonden. Op basis van overige vondsten lijkt ook hier sprake van gebruik van de locatie in de IJzertijd. Recente informatie over conserveringstoestand van de vindplaats ontbreekt. Uit waarnemingen blijkt wel dat plaatselijk aanzienlijke bodemverstoringen hebben plaatsgevonden.

Na de Romeinse tijd namen Germaanse volkeren de macht over en liep de bevolking sterk terug. Na een langere periode zonder sterke bevolkingstoename, kwam er vanaf 1000 na Chr. weer een sterke groei. Echter in de Middeleeuwen werd de toevoer van rivierwater steeds groter, terwijl de rivieren in de benedenstroomse gebieden hier niet op berekend waren. Het rivierengebied is ontstaan door strijd en leven met water wat zichtbaar is gemaakt door talrijke dijken, wielen, weteringen, sluizen, gemalen en kaden. De bedijking van het gebied omstreeks het jaar 1300, heeft in de Betuwe voor enorme veranderingen gezorgd. De inwoners konden vanaf toen het rivierwater buiten houden. Door de bevolkingsgroei was er ook behoefte aan meer ontgonnen landbouwgronden. Eerst vond de ontginning plaats op de stroomruggen door strookvormige verkaveling haaks op de hoogterichting zodat er een goede afwatering was. Door de bedijking konden nu ook de lager gelegen gronden worden ontgonnen.

Er ontstond echter ook het probleem van de afwatering van het binnenwater. Dit laatste probleem resulteerde in het ontstaan van georganiseerde dorpspolderbesturen en een ingenieus binnendijs ontwateringsstelsel vanaf het begin van de 14^e eeuw. Waarschijnlijk zijn toen de dorpspolders in het centrale deel van de Betuwe ontstaan zoals het Ommerense veld, dat behoort tot de dorpspolder van Ommeren. Voor de afwatering werd de Boven-Linge aangelegd als gegraven afwatering door het verbinden van poelen, sloten en overloopgeulen.

Toen men het probleem van de uitwatering via de Linge onder controle kreeg kon het centrale gebied tussen Lienden, Ommeren en Ingen aan de Rijnkant, versus IJzendoorn, Echteld en Zandwijk aan de Waalkant, verder in cultuur gebracht worden. Ondanks deze inspanningen bleef dit centrale gebied, zeker in de winterperioden, zeer moeilijk begaanbaar. Pas na de ruilverkaveling in de jaren vijftig en zestig van de afgelopen eeuw, behoorden de problemen rond de afwatering pas min of meer definitief tot het verleden. In 1951/1952 heeft de bovenstroom van de Linge zijn huidige breedte gekregen ter verbetering van de afwatering.

Regelmatige strookvormige kavels die regelmatig van richting verspringen, laten de moeizame ontginning van het land zien. Waarschijnlijk was het gebied in de late middeleeuwen verkaveld in smalle opstrekkende kavels vanaf de Ommerenseveldweg. Langs deze weg is al voor 1850 sprake van een transparante lintbebouwing met boerderijen. De Ommerenseveldseweg ligt verhoogd op de oorspronkelijke ontginningskade. De oorspronkelijke Zijveling fungeerde waarschijnlijk als achterkade. Ook langs de Zijveling stonden in de 19^e eeuw enkele agrarische gebouwen. De strokenverkaveling komt nog in de laagste delen voor naast blokverkaveling. De blokverkaveling komt van oudsher voor op de iets hoger gelegen delen waar hoeven stonden. De blokverkaveling is, ondanks de ruilverkaveling, nagenoeg hetzelfde gebleven sinds 1850.

De Ommerenseveldweg en de Grote Brugse Grintweg vormden, zeker sinds het midden van de 19^e eeuw, maar waarschijnlijk ook al eerder, de belangrijkste doorgaande verbindingen. Bij de kruising van de huidige Grote Brugse Grintweg met de Linge was een oversteekplaats van de Linge 'De Groote Brug' genaamd. De Blauwekampse Weg, op de dijk van de Linge, vormt de verbinding tussen de Grote Brugse Grintweg en de Ommerenveldseweg.

analyse & bouwstenen



CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

- terrein van hoge archeologische waarde
- terrein van archeologische waarde
- archeologische vindplaats
- historische bebouwing
- historische weg
- historische weg / pad met parallelle wetering
- historische wetering
gegraven waterloop

LEGENDA

De hoeve Blauwe Kamp markeert de driesprong tussen de Blauwekampseweg, de Ommerenveldseweg en de Bredesteeg. Oudere voorgangers zijn niet uitgesloten. Het huisje aan de Blauwekampseweg 1 is eveneens aanwezig op 19^e eeuwse kaarten. Vanaf de hoeve Blauwe Kamp zorgt de Ommersche Tochtsloot voor de afwatering richting het Hornixveld naar de Maurikse Wetering. Deze gegraven wetering was al aanwezig in de 19^e eeuw en is mogelijk ouder. Oorspronkelijk lag naast de wetering een pad vanaf de hoeve Blauwe Kamp richting de hoeve Den Hevel. Ook deze boerderij gaat in oorsprong terug tot in de 19^e eeuw en oudere voorgangers zijn niet uitgesloten. Deze boerderij kent al een gebruik voor fruitteelt.

Beleid

De gemeente Buren heeft een rijke cultuurhistorie. Ook het plangebied kent een rijke historie vooral op de hoger gelegen stroomruggen. Soms is deze historie nog zichtbaar, soms ook niet. Met de archeologische bekende en te verwachten waarden in de bodem moet bij nieuwe ontwikkelingen en plannen zo veel mogelijk rekening worden gehouden. Maar de cultuurhistorie van het gebied kan ook beter beleefbaar worden gemaakt met behulp van bijvoorbeeld groen- en waterstructuren. Cultuurhistorische elementen als hoogstamboomgaarden, historische erven, wegen en weteringen worden behouden, versterkt en ontwikkeld. Langs de historische wegen, die vooral op de oeverwalen gelegen zijn, kan laanbeplanting worden aangebracht om de herkenbaarheid te vergroten. Het behouden, versterken en ontwikkelen van cultuurhistorie draagt bij aan de identiteit en aantrekkelijkheid van het gebied. Dit kan verder worden ontwikkeld in samenhang met mogelijkheden voor recreatie.

Doelstellingen

Behouden:

- Archeologische waarden;
- Hoogstamfruitgaarden;
- Historische erven;
- Landschappelijke cultuurhistorische elementen zoals wegen, weteringen en verkaveling.

Versterken:

- Contrast oeverwal-komgronden door aanbrengen beplanting op stroomrug;
- Kavelrichtingen stroomrug orthogonaal en onregelmatig;
- Historische wegenstructuur door aanbrengen laanbeplanting.

Ontwikkelen:

- Landgoederen, buitenplaatsen, ruime erven en groene kavels op stroomruggen;
- Hoogstamfruitgaarden op de stroomrug;
- Beleefbaarheid van archeologie en cultuurhistorie in het landschap door verwijzingen en informatie.

2.6 Ecologie

Nu

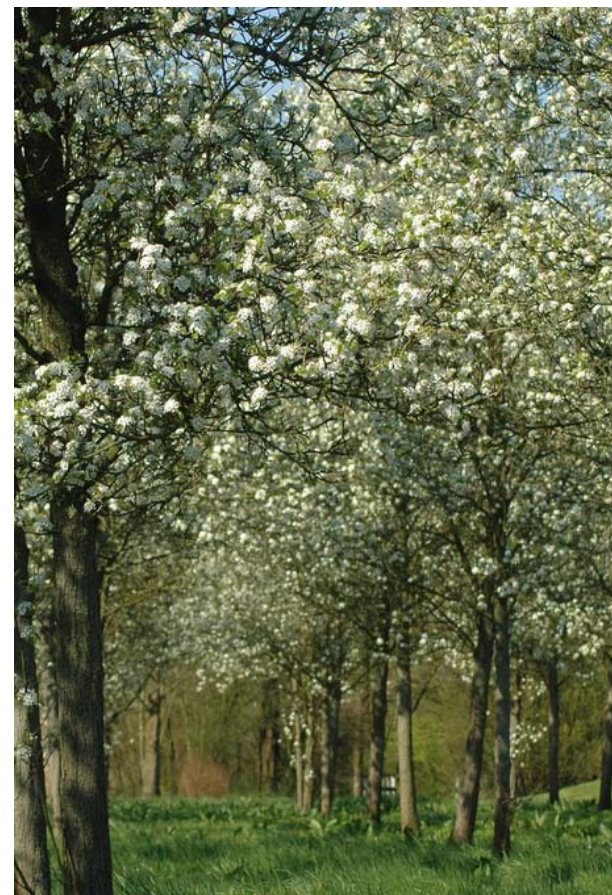
Het plangebied wordt gekenmerkt door de agrarische functie die een groot deel van het plangebied nog heeft. Het agrarische deel bestaat vooral uit intensief beheerde laagstamboomgaarden, akkerland en grasland. Her en der verspreid zijn wat opgaande begroeiingen aanwezig die voornamelijk bestaan uit kleine geriefhoutbosjes en hoogstamboomgaarden. Door deze landbouwgronden loopt een stelsel van greppels die niet allemaal jaarrond watervoerend zijn. In het plangebied loopt een aantal grotere watergangen waar alle kleinere watergangen/greppels op uit komen. Het westelijke deel en oostelijke deel van het plangebied bestaat uit open water door het winnen van zand. Deze open wateren zijn momenteel in gebruik als zandwinning of als recreatief water. Het zijn relatief diepe plassen met zoetwater zonder de aanwezigheid van drijvende waterplanten. Aan de randen van deze plassen is enige opslag van opgaande begroeiing en ruigte aanwezig.

Rond en langs de Linge zijn enkele plekken aanwezig waar ruigte is ontstaan. De Linge is aangewezen als ecologische verbindingzone (EVZ). Het doel van de zone is het verbinden van enkele belangrijke moerasgebieden: benedenloop van de Linge en de Marspolder tot aan de Rijnuitwaarden. De zone langs de Linge wordt plaatselijk gekenmerkt door bijzondere, vanouds aan watergangen gekoppelde natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, voornamelijk in de vorm van water- en moerasvegetaties. De Linge fungeert als ecologische verbinding en als habitat voor planten- en diersoorten die elders in het gebied geen plek meer kunnen vinden. Voor vissen vormt de Linge een belangrijke schakel tussen de rivier en de polderwateren. De Linge is door het waterschap opgenomen in het vismigratieplan als migratieroute. Hierin zijn maatregelen opgenomen om knelpunten op te lossen.

Ontwikkeling van natte natuur vergroot de ecologische samenhang tussen bestaande kleinere natuurgebieden en vergroot de recreatieve potentie van het gebied. Natuurontwikkeling biedt in deze gebieden niet alleen mogelijkheden om het eigen karakter te accentueren, maar ook voor extra waterberging. De EVZ is voor een groot deel al gerealiseerd.

Het Ommerensche Veld, gelegen ten noorden van het plangebied Lingemeren, vormt binnen het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland een waardevol open gebied met twee weidevogelgebieden.

Het plangebied biedt vooral habitat aan algemenere soorten. Zoogdieren als veldmuis, egel, veldspitsmuis, haas en mol kunnen aangetroffen worden. Maar ook een steenmarter kan mogelijk gebruik maken van enkele van de gebouwen in het plangebied. Deze gebouwen kunnen ook samen met de holten en gaten in oude fruitbomen een rust- en verblijfplaats bieden aan vleermuizen. De oude hoogstamboomgaard in het noorden lijkt zeer geschikt als biotoop voor de steenuil. Deze soort is echter niet waargenomen. Meer algemenere vogelsoorten als koolmees, pimpelmees, spreeuw en ekster zijn wel gezien, evenals de buizerd. Ook de ijsvogel is waargenomen in het plangebied. Verwacht wordt dat er zich langs de Linge en het al bestaande open water een aantal geschikte locaties bevinden waar de ijsvogel voorkomt en waar geschikte broedlocaties voorkomen. Deze kleine viseter is namelijk gebonden aan stilstaand en langzaam stromend zoet water. Ook andere watergebonden soorten als de bruine kikker, de groene kikker, de kleine watersalamander en de bittervoorn kunnen hier voorkomen. De watergang tussen de Zijveling en Lingemeer I lijkt geschikt voor de kleine modderkruiper.



Beleid

In de zones langs de Linge wordt in het huidige beleid gestreefd naar behoud, herstel en ontwikkeling van de reeds bestaande natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Om de natuurwaarde van de Lingezone te vergroten wordt aansluiting gezocht met het westelijk deel van de Linge. De zone wordt een samenhangend en hoogwaardig lint van rietoevers, natuurterreinen en landgoederen. Langs de Linge staan, voornamelijk in het westelijk deel, ook waardevolle bossen. Uitbreiding van de oppervlakte van bossen kan leiden tot een samenhangende structuur van landgoed- en oeverwalbos met een karakteristieke fauna. De benedenloop van de Linge zelf is aangewezen als water met een Specifiek Ecologische Doelstelling (SED-water) met een belangrijke functie als verbindingzone voor vissen tussen de rivier en polderwaters. Het ontwikkelen van natuur gaat hierbij in samenhang met mogelijkheden voor extra waterberging en voor recreatief gebruik in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën en picknicken. Nieuwe ontwikkelingen die de realisatie van natuurgebieden in de nabije toekomst uitsluiten of bemoeilijken zijn niet gewenst. Uitbreiding van de kernen tot in deze zones, maar ook incidentele nieuwbouw, is niet wenselijk. Voor het Ommerensche Veld geldt dat de openheid en de geschiktheid als weidevogelgebied behouden moet blijven.

Doelstellingen

Behouden:

- Bospercelen en kleinschalige landschapselementen;
- Hoogstamboomgaarden voor steenuil;
- Openheid van het Ommerensche veld;
- Geschiktheid van het Ommerensche Veld als weidevogelgebied.

Versterken:

- Ecologische kwaliteit van het landelijk gebied op de stroomruggen;
- Natuurwaarden in de zone langs de Linge;
- Linge als ecologische verbindingzone.

Ontwikkelen:

- Ecologisch samenhangend en hoogwaardig lint langs de Linge;
- Landgoedbos en rietzones in de zone langs de Linge;
- Ecologische oevers langs nieuwe zandwinplassen.



2.7 Landbouw

Nu

De landbouw heeft in zeer belangrijke mate bijgedragen aan de verschijningsvorm van het landschap en de identiteit als landelijke gemeente en speelt daar nog steeds een belangrijke rol in. Van oorsprong werden vooral de hoogste delen van het landschap benut voor landbouw. Op de hellingen van de stroomruggen lag gemeenschappelijk hooi- en weiland, terwijl zich in de kommen woeste grond bevond, die 's zomers werd beweide. Alleen de laagste, zeer natte terreinen, de 'broeken', werden waarschijnlijk nauwelijks gebruikt.

Akkerbouw was in de 20^e eeuw het voornaamste middel van bestaan in de Betuwe. Er werden granen, suikerbieten en koolzaad geteeld en vooral de aardappelteelt was belangrijk. Omstreeks de jaren dertig van de 20^e eeuw begonnen veel kleine boeren een gemengd bedrijf, waarin de melkveehouderij centraal stond. Dit soort familiebedrijven zou lange tijd het beeld van de Betuwe bepalen: een aantal melkkoeien, wat akkerbouw en natuurlijk fruitteelt.

Van oudsher bevinden de fruitgaarden zich op de stroomruggen. De landschappelijke en cultuurhistorische betekenis van hoogstamfruit wordt tegenwoordig algemeen onderkend. Dat is wel anders geweest. In de jaren van de schaalvergroting in de landbouw beleefde ook de fruitteelt een revolutie. Oude hoogstamboomgaarden werden massaal gerooid en vervangen door nieuwe rassen op kleine bomen. In het tegenwoordige landschap van de gemeente Buren is nog een aantal hoogstamboomgaarden bewaard gebleven, maar het huidige beeld wordt vooral bepaald door laagstamfruit.

Het plangebied wordt nog steeds gekenmerkt door de agrarische functie die een groot deel van het plangebied heeft. De gronden zijn in gebruik ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Een aantal van die agrarische bedrijven betreft boomgaarden, die mede het beeld bepalen van het gebied. Vooral de aanwezigheid van de fruitteelt geeft de identiteit van 'de Betuwe' weer. Op de stroomruggen is het agrarisch gebruik divers: fruitgaarden, boomgaarden, akkers, weilanden en bosjes. Terwijl de kommen overwegend bestaan uit grasland en worden gebruikt voor weidebouw.

De ontwikkelingen die op landelijk niveau worden gezien in de landbouw, zullen – naar mag worden aangenomen – zich ook hier tonen, zoals het verdwijnen van de kleine agrarische bedrijven en door groei van de grotere aanwezige bedrijven (schaalvergroting). De agrarische bedrijven die verdwijnen zullen in de meeste gevallen worden omgezet naar burgerwoningen. Niet uitgesloten kan worden dat agrarische bedrijvigheid zal omschakelen naar niet-agrarische bedrijvigheid, zoals bijvoorbeeld recreatie, maar dit zal eerder uitzondering dan regel zijn.



Beleid

Voor het buitengebied wordt gestreefd naar een economisch en ecologisch duurzame landbouw. Landbouw en semi-agrarische bedrijvigheid moeten zich, vanwege hun belang voor de leefbaarheid en identiteit van het gebied, zodanig kunnen blijven ontwikkelen dat ze levensvatbaar blijven. Bij beheer en ontwikkeling van landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden dient de landbouw een belangrijke rol te spelen. Gezocht moet worden naar creatieve oplossingen waarbij landbouwbedrijven een taak vervullen bij het beheer van landschapselementen, natuurgebieden en watervoorraden. Karakteristiek voor de gemeente Buren zijn de fruitgaarden.

Recreatie en toerisme en verwerking en verkoop van eigen producten kan een rol spelen om de landbouw economisch sterker te maken. De ontwikkeling van (niet-grondgebonden) nevenactiviteiten of hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing moet daarom mogelijk zijn, uiteraard binnen de randvoorwaarden vanuit milieu en landschap. Hierbij kan gedacht worden aan loonwerkbedrijven, hoveniersbedrijven, kennels en maneges. Hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen moet echter wel samengaan met een afname van bebouwing en toevoeging van bij het landschap passende beplanting. Nieuwvestiging van niet-grondgebonden agrarische bedrijven (intensieve veehouderij en glastuinbouw) is niet toegestaan, omdat deze leidt tot een verdere verstening van de (open) ruimte en aantasting van het relatief schone milieu.

Doelstellingen

Behouden:

- Landbouw en semi-agrarische bedrijvigheden voor leefbaarheid en identiteit;
- Fruitteelt.

Versterken:

- Economisch en ecologisch duurzame landbouw;
- De rol van de landbouw bij het beheer en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- Verwerking en verkoop van eigen producten;
- Landbouw in combinatie met recreatie en toerisme.

Ontwikkelen:

- Creatieve oplossingen waarbij landbouwbedrijven een taak vervullen bij het beheer van landschapselementen, natuurgebieden en watervoorraden.



2.8 Recreatie

Nu

Mensen gaan korter en vaker op vakantie en kiezen daarbij steeds vaker voor hotelovernachtingen bij een weekendje weg in eigen land. Ze zijn op zoek naar een unieke ervaring en variatie. De vraag van consumenten richt zich steeds vaker op comfort, luxe, gezondheid, lifestyle en wellness. Er is daarbij behoefte aan het combineren van verblijfsrecreatieve voorzieningen met ontspanningsmogelijkheden.

Rivierenland is een gebied dat veel ontspanning heeft te bieden en door zijn rust, ruimte en water geschikt is voor verdere ontwikkelingen van recreatieve voorzieningen. Zo is er onlangs een regionaal fietsnetwerk en knooppuntensysteem ingevoerd. Hierbij kan vooral worden gedacht aan verblijfsrecreatie aangevuld met kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. In Rivierenland zijn diverse kampeerlocaties. Op veel plaatsen is het mogelijk 'bij de boer' te logeren. Ook zijn er enkele tientallen bed & breakfast-voorzieningen.

Er zijn weinig bungalowparken in de regio, waarvan geen van de bekende ketens. De aanwezige recreatiewoningen die worden verhuurd betreffen vaak solitaire recreatiewoningen of worden aangeboden bij de bestaande campings. Het merendeel van het bestaande aanbod aan recreatiewoningen in de regio is vrij kleinschalig en relatief sober. In Rivierenland is echter een flinke behoefte aan luxe recreatiewoningen die geschikt zijn voor een relatief langdurig verblijf. Enkele initiatiefnemers spelen in op deze veranderde marktvraag waarbij de meerderheid van de nieuwe initiatieven bestaat uit chalets die vooral geschikt zijn voor een korter verblijf. Naast deze behoefte aan recreatiewoningen valt op dat er in de regio geen hotel is dat inspeelt op de marktvraag die zich steeds meer toelegt op luxe, gezondheid en lifestyle.

Verder zijn er in Rivierenland nauwelijks intensieve recreatieve voorzieningen aanwezig. Grootschalige dagrecreatie past ook minder bij het karakter van het gebied. De gemeente Buren kent echter een aantal waterrecreatiegebieden zoals het recreatiegebied De Beldert aan de westzijde van het plangebied en Lingemeer I aan de oostzijde. De Beldert wordt gekenmerkt door dagstranden en een watersportbedrijf met duik- en kanocentrum. Gemotoriseerde boten zijn hier niet toegestaan. Ten westen van De Beldert ligt een groot golfbanencomplex, De Batouwe.

Recreatie op en rondom Lingemeer I richt zich op de watersport. Er zijn geen dagstranden aanwezig en gemotoriseerde boten zijn niet toegestaan. Boten met electromotoren zijn wel mogelijk.

De Linge vormt een recreatieve route voor met name kano's. Er is geen open waterverbinding met de Linge waardoor recreatievaart vanuit de Linge naar De Beldert en Lingemer I niet mogelijk is.

Verder ligt in het plangebied het recreatiepark De Lingebrug. Dit recreatiepark is gelegen ten zuiden van de Blauwekampseweg. Aan de westzijde hiervan bevindt zich een manege annex dressuurstal.





WONEN EN WERKEN

-  bedrijventerrein
-  golfterrein de Ratouwe
-  camping
-  manege

-  recreatiestrand
-  fietsroute
-  fietsroute knooppunt
-  ontwikkelingszone recreatie & ontgrondingen

-  zwemwater

Beleid

Het gebied De Beldert-Lingemeren is aangewezen als concentratiegebied voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme. Dit gebied is uiterst geschikt voor een verdere ontwikkeling van verblijfsrecreatie en grootschaligere recreatievoorzieningen. Het gebied ligt in de directe nabijheid van het stedelijke centrum Tiel en biedt goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van een aaneengesloten recreatieve zone met veel water. Nieuwe ontgrondingen kunnen hierbij een rol spelen, deze moeten worden geconcentreerd langs de Linge. De gemeente Buren ziet het dan ook als kans om in dit gebied verblijfsrecreatie te kunnen realiseren waarmee een vraag wordt ingevuld die nu nog in de regio onbenut blijft. Het huidige aanbod voor dag- en verblijfsrecreatie is immers nog beperkt.

Gestreefd wordt naar een nadere uitbouw van de recreatieve en toeristische potenties van de gemeente Buren. Dit moet echter wel passen binnen het kader van behoud van het landelijke karakter en het waardevolle rivierenlandschap. Groen en water kunnen ingezet worden als drager van een recreatief netwerk. Door recreatieve routes te koppelen aan de groen- en waterstructuur ontstaat een recreatief aantrekkelijk en afwisselend landschap. Hiertoe lenen zich vooral de oude historische verbindingswegen tussen de kernen, de rivieren en belangrijke watergangen in de gemeente. Het recreatief gebruik van het buitengebied, in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, picknicken en vissen past goed in het beeld van een landelijke recreatieve gemeente. Dit gebruik dient te worden gestimuleerd. Een uitbreiding van het netwerk van aantrekkelijke fiets- en wandelpaden is wenselijk. Gestreefd wordt naar een netwerk waarin in elk geval de veertien kernen en de belangrijkste waterrecreatiegebieden en verblijfsterreinen met elkaar zijn verbonden. Het gaat daarbij niet enkel om paden en bewegwijzering, maar ook om de bijbehorende voorzieningen, zoals picknickplaatsen en fietsenstallingen en verhuurpunten.

In de diverse bestemmingsplannen worden al ruimere mogelijkheden opgenomen om initiatieven te faciliteren. Te denken valt aan musea en voorlichtingscentra, ateliers, galleries en beeldentuinen, zo veel mogelijk ontwikkeld in bestaande karakteristieke bebouwing. In het plangebied kan de recreatieve functie verder ontwikkeld worden. Hierbij kan worden gedacht aan verblijfsrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Bij dit soort recreatieve ontwikkelingen dient wel een zoneringsaanpak te worden aangebracht te worden. De zone langs de Linge dient voorbehouden te zijn aan extensievere en rustige vormen van recreatie, terwijl de meer intensieve vormen geconcentreerd kunnen worden rondom de goed ontsloten plassen van De Beldert.

Doelstellingen

Behouden:

- Landelijk karakter;
- Aanwezige recreatieve functies;
- Bestaande karakteristieke bebouwing.

Versterken:

- Aanbod kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- Recreatief netwerk van aantrekkelijke wandel- en fietspaden met bijbehorende voorzieningen;
- Verbinding tussen kernen, waterrecreatieterreinen en verblijfsterreinen.

Ontwikkelen:

- Recreatie en toerisme gericht op comfort, luxe, gezondheid, lifestyle en wellness;
- Diverse vormen van verblijfsrecreatie;
- Diverse vormen van waterrecreatie;
- Aaneengesloten recreatieve zone met water;
- Rustige en extensieve recreatiezone langs de Linge.



2.9 Wonen en werken

Nu

Binnen het plangebied Lingemeren komt verspreid landschappelijke bebouwing voor. Een cluster van woningen bevindt zich op de kruising Spilbergen-Harensestraat. Aan de noordzijde van het plangebied staan enkele gebouwen die onderdeel uitmaken van de lintbebouwing langs de Ommerenveldseweg. Het woonklimaat wordt als aangenaam ervaren, getuige de woonboerderijen en tot woonhuis omgebouwde schuren of andere bijgebouwen. Ook zijn er relatief veel kleine bedrijven (aan huis) in het gebied gevestigd. Het gaat hier onder andere om een garagebedrijf, makelaarskantoor en een camping. Kenmerkend voor het woonklimaat zijn de landelijke sfeer en de rust in het gebied.

Aan de zandwinplas Lingemeer I bevindt zich de woonwijk Lingemeer.

Binnen het gebied ligt de oriëntatie meer op de snelweg A15 dan op de provinciale weg N320. De bewoners maken gebruik van de snelweg om bij verderop gelegen kernen te komen. Voor de bewoners in het plangebied zijn Tiel en Lienden de belangrijkste kernen voor sport, vrijetijdsbesteding en boodschappen.

Tiel en het bedrijventerrein Medel creëren een groot deel van de werkgelegenheid in de omgeving. Het bedrijventerrein Medel, gelegen ten zuiden van het plangebied, is een gezonde bedrijventerrein. De hoogste milieucategorie is toegestaan in het midden van dit bedrijventerrein. In Lingemeren bevinden zich voornamelijk bedrijven met een agrarische of recreatieve functie. In het Lingemeer I bevindt zich een zandwinlocatie.

In de gemeente Buren is de afgelopen jaren weinig woningbouw gepleegd. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt en daarmee een adequate huisvesting van verschillende (kwetsbare) doelgroepen zoals starters, economisch gebonden, senioren en mensen die zorg nodig hebben. Ondertussen speelt namelijk ook in deze kernen de vergrijzing. Een inhaalslag is gewenst om in de nabije toekomst over voldoende woningen te beschikken voor de wensen van de verschillende inwoners. Binnen de gemeente Buren is een groot aantal locaties in beeld voor herstructurering, inbreiding en uitbreiding. Het gaat hierbij vooral om locaties in of nabij de kernen.

Toch blijkt dat de behoefte aan woningen in het landelijk gebied relatief groot is. Mensen vinden er een aantrekkelijk woonklimaat. Tegelijk is door het restrictieve woonbeleid van de afgelopen jaren nauwelijks (betaalbaar) aanbod van nieuwe woningen op de woningmarkt op het platteland, in het bijzonder voor jongeren en ouderen. Het is dus van belang dat ruimte gecreëerd wordt voor wonen op het platteland.

Gemeente Buren gaat in de Structuurvisie Buren 2009-2019 nog uit van een ruime woningbouwopgave van 1.465 woningen in de periode 2010-2020. Er kan worden beargumenteerd dat deze opgave op grond van actuele behoefteramingen naar beneden bijgesteld zou moeten worden.

Door de gemeente worden momenteel geen afspraken gemaakt over precieze aantallen woningen tot en na 2020. Voor de zones die aangewezen zijn als zoekzone landschappelijke versterking geldt dat wonen altijd een ondergeschikte functie moet blijven ten aanzien van de gewenste landschappelijke kwaliteit.

Om de werkgelegenheid op peil te houden en te versterken zou er in de periode tot 2015 een banengroei van 1.200 tot 1.600 banen gerealiseerd moeten worden. Bedrijvigheid wordt echter wel geconcentreerd in de vier grotere kernen Lienden, Beusichem, Maurik en Buren.



Beleid

De gemeente is van mening dat van het blijvend kunnen huisvesten van de eigen inwoners een positief effect uitgaat op de leefbaarheid. Van belang daarbij is dat het woningprogramma voor de kernen daadwerkelijk voorziet in de behoefte van de kern voor diverse inwoners. Wegens vergrijzing verdient het toevoegen van nultredenhuurwoningen hier een stevig accent, evenals intramurale voorzieningen.

Het beleid is erop gericht om woningbouw alleen te laten plaatsvinden binnen de rode contouren voor verstedelijking die zijn vastgesteld rond de verschillende bestaande kernen. Uitbreidingen vinden plaats op de stroomruggen. Uitbreiding van de kernen en incidentele nieuwbouw in de zones langs de dijken en in de komgronden is niet wenselijk. De openheid van komgebieden moet worden gevrijwaard. Ook waardevolle ruimtelijke relaties tussen de kernen en het omliggende landschap dienen behouden te blijven.

Het plangebied is in de Structuurvisie 2009-2019 van de gemeente Buren grotendeels aangewezen als een landschappelijk te versterken gebied met waar het mogelijk is nieuwe landgoederen en nieuwe vormen van landelijk wonen te ontwikkelen. Deze zijn gelegen op de stroomruggen. De landgoederen kunnen als middel worden ingezet ter versterking en ontwikkeling van het landschap in combinatie met het ontwikkelen van rode functies. Om de werkgelegenheid op peil te houden en te versterken wordt er ruimte geboden voor de groei van lokale bedrijven. Uitgangspunt is dat lokale bedrijven de mogelijkheid hebben tot nieuwvestiging of verplaatsing in de eigen gemeente. De groei concentreert zich wel in de vier hoofdkernen Beusichem, Buren, Maurik en Lienden. Het streven is om de werkgelegenheid op het gebied van voorzieningen en in de agrarische sector op peil te houden. Recreatie en toerisme kunnen nieuwe werkgelegenheid bevorderen.

Doelstellingen

Behouden:

- Huisvesting voor eigen inwoners;
- Aantrekkelijk, landelijk woonklimaat;
- Waardevolle ruimtelijke relaties tussen kernen en het omliggende landschap.

Versterken:

- Versterken van adequate huisvesting van verschillende doelgroepen zoals starters, economisch gebonden, senioren en mensen die zorg nodig hebben;
- Groei van lokale bedrijvigheid met agrarische of recreatieve functie.

Ontwikkelen:

- Nieuwe landgoederen;
- Nieuwe vormen van landelijk wonen;
- Nieuwe werkgelegenheid door recreatie en toerisme.





2.10 Autonome ontwikkelingen

Buiten het plangebied Lingemeren spelen enkele ontwikkelingen, zowel in de gemeente Buren als de aangrenzende gemeenten Tiel en Neder-Betuwe. Deze ontwikkelingen kunnen ook invloed uitoefenen op Lingemeren. Dit betreft de ontwikkeling van Medel 2 en de realisering van het nieuwe landgoed Lingedael.

Medel 2

De gemeenten Tiel en Neder-Betuwe zijn samen bezig met de uitgifte van bedrijventerrein Medel. Bedrijventerrein Medel ligt bij de plek waar de A15 en het Amsterdam-Rijnkanaal elkaar kruisen. Het terrein is vooral aantrekkelijk voor grotere logistieke dienstverleners. Er zijn concrete plannen voor realisatie van een laad- en loskade op Medel.

Onder meer de voorspoedige uitgifte, heeft geleid tot plannen voor uitbreiding van Medel aan de oostzijde, onder de naam Medel 2. Het bruto oppervlak zou daardoor groeien naar circa 400 hectare bedrijventerrein.

Landgoed Lingedael

Momenteel zijn de voorbereidingen gaande voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed ten zuiden van Lingemeer I en de Linge, het landgoed Lingedael.

3 visie



structuurvisie Lingemeren

3 Visie op hoofdlijnen

3.1 Opgave Lingemeren

Deze structuurvisie wordt opgesteld ten behoeve van de integrale ontwikkeling voor het gehele plangebied. De “motor” achter deze ontwikkeling is de zandwinning op twee locaties tussen de reeds bestaande plassen De Beldert en Lingemeer I. Binnen de huidige voorraad voor de zandwinning Lingemeer I kan voldoende zand gewonnen worden om tot circa 2013 te kunnen voldoen aan industriezand vragen uit de markt, hierna is nog een voorraad ophoogzand aanwezig in de plas.. Door de ontwikkeling Lingemeren kan voor een periode van ongeveer twee maal tien jaar aan de vraag naar industriezand blijven worden voldaan. Door de zandwinning ontstaan twee nieuwe plassen, met een gezamenlijke netto-oppervlakte van circa 90 ha.

Bij de winning van primaire bouwgrondstoffen moet een koppeling plaatsvinden met de doelstellingen voor het gebied. Door middel van integrale gebiedsontwikkeling wordt de zandwinning gekoppeld aan de realisatie van gewenste functies en doelstellingen voor het plangebied. In het beleid is het plangebied aangewezen als ontwikkelingszone voor recreatie en als landschappelijke versterkingszone. Door de zandwinning te koppelen aan waterberging, landschapsversterking, natuurontwikkeling, recreatie, wonen en werken wordt ruimtelijk en maatschappelijk meerwaarde aan het gebied toegevoegd.

Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschap. Uitgangspunt is dat er meerwaarde ontstaat voor natuur en landschap. Landschappelijke inpassing van de bestaande en nieuwe plassen moet er voor zorgen dat de waterplassen geen vreemde elementen vormen maar een nieuw karakteristiek landschappelijk element. Het bestaande landschap is hierbij het uitgangspunt. De waterplassen kunnen zo bijdragen aan het ontwikkelen en versterken van het landschap en de identiteit van de omgeving.

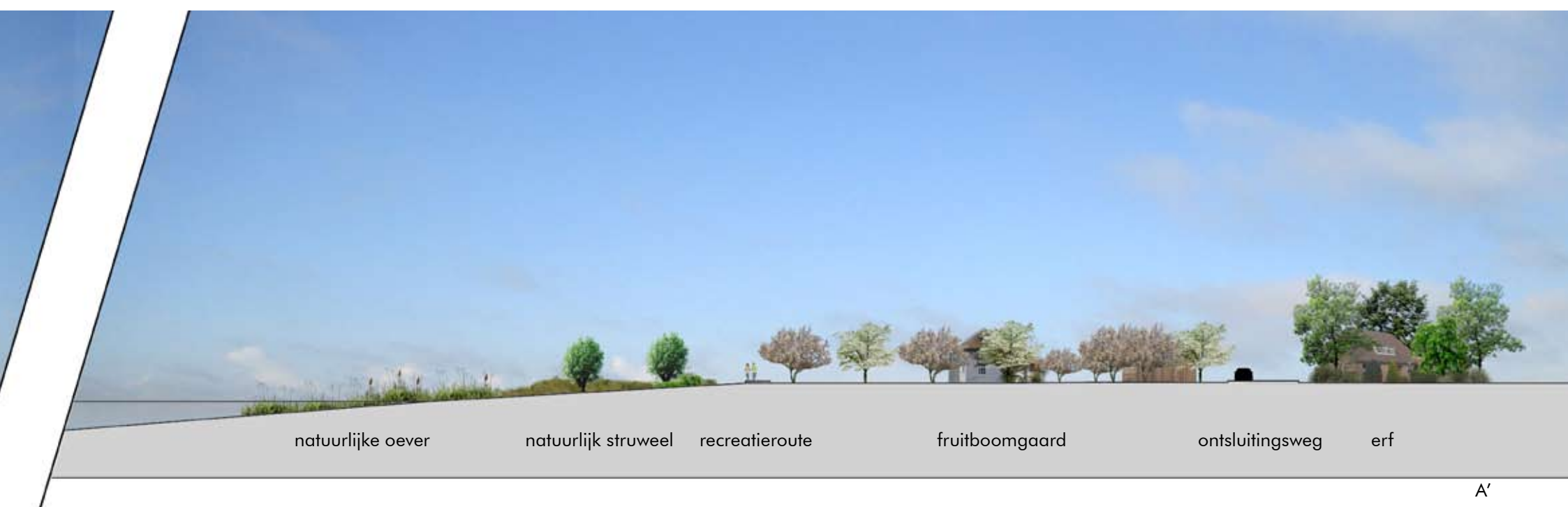


3.2 Visie

Het gebied Lingemeren ligt in het rivierenlandschap. Het is een landschap dat gekenmerkt wordt door een samenhangend stelsel van rivieren, uiterwaarden, dijken, oeverwallen, stroomruggen en kommen. In de gemeente Buren is dit landschap nog relatief gaaf. Landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken zijn nog aanwezig. Het landschap is een belangrijke kwaliteit van de gemeente. Een kwaliteit die ook in het kader van Lingemeren wordt behouden, benut en versterkt en daarom de basis vormt voor deze visie op de gebiedsontwikkeling van Lingemeren.

Bij de vormgeving van de ontgroningen is aansluiting gezocht bij de bestaande landschappelijke structuren. Het landschap van de gemeente Buren kent een oost-west gerichte structuur. Binnen het plangebied wordt deze structuur bepaald door de ondergrond, de stroomruggen en de rivier de Linge. Nieuwere ontwikkelingen zoals de A15 en de Betuweroute hebben deze structuur verder versterkt. Door de ligging van de ontgroningen op de zandige stroomruggen ontstaat een nieuw structuurbepalend element. Een reeks van bestaande en nieuwe plassen die de oost-west structuur verder benadrukt.

De kwaliteit van het rivierenlandschap heeft ervoor gezorgd dat de laatste decennia het gebied langs de Linge is uitgegroeid tot een recreatieve zone, van Park Lingezegen tot aan Gorinchem. Langs de Linge liggen diverse recreatiegebieden, ieder met zijn eigen identiteit. Ook het plangebied Lingemeren is aangewezen als ontwikkelingszone voor recreatie. Lingemeren moet een recreatief aantrekkelijk gebied worden. Een herkenbaar gebied met een eigen identiteit.



Structuurvisiekaart



STRUCTUURVISIE LINGEMEREN

LEGENDA

- Landschappelijke eenheden**
- Kerngronden
 - Stroomruggen met onregelmatige verkaveling
 - Stroomruggen met regelmatige verkaveling
- Ontwikkelingen**
- De Linge, natie ecologische verbindingzone

- Ontgrondingsplas
- Ontwikkelen natuurvriendelijke oever
- Creëren recreatieve waterverbinding
- Zoekgebied ontgrondingsplas
- Zone landschapsversterking 'Lingelandchap'

- Intensieve recreatieve zone, grootschalig
- Intensieve recreatieve zone, kleinschalig
- Recreatief strand
- Laanstructuur
- Recreatieve route



Aantrekkelijk Lingeland

Er is echter een groot verschil tussen het westelijk deel van de Linge en het oostelijk deel waar het plangebied is gelegen. Ten westen van Tiel heeft de Linge een natuurlijke slingerende loop terwijl ten oosten van Tiel de Linge een gegraven kanaal is. Langs het westelijk deel zijn diverse ontwikkelingen zoals landgoederen, dorpen en natuurgebiedjes die het geheel tot een karakteristiek en ruimtelijk kwalitatief aantrekkelijker landschap maken. Het oostelijk deel van de Linge kent deze ruimtelijke kwaliteit niet.

Landschappelijk raamwerk

Het doortrekken van dit unieke Lingeland van de westelijke Linge naar het oosten biedt kansen om de ruimtelijke, recreatieve en ecologische kwaliteit langs de Linge en van het plangebied Lingemeren te versterken en de waterplassen landschappelijk in te passen. Het gebied krijgt hierdoor een sterke eigen en herkenbare identiteit. Er wordt ingezet op het versterken van het oorspronkelijk kleinschalige, besloten en lommerrijke karakter van de stroomruggen en het weer herkenbaar maken van het contrast met de open, noordelijk gelegen komgronden. Daarbij wordt het verschil tussen het onregelmatige stroomruggen landschap, in het westelijke deel van het plangebied, en het orthogonaal verkavelde landschap, rondom de Ommerenveldseweg, als uitgangspunt gebruikt. Dit verschil vormt tevens het uitgangspunt bij de landschappelijke inpassing van de waterplassen en uitwerking van de landschappelijke structuren. Er wordt gestreefd naar een samenhangend landschappelijk raamwerk bestaande uit landgoederen en buitenplaatsen, bebouwde erven, fruitgaarden, bospercelen, open agrarische gronden, weilanden en water. De karakteristieke landschappelijke en stedenbouwkundige elementen van dit Lingeland vormen de belangrijkste bouwstenen voor het te ontwikkelen Lingeland in het gebied Lingemeren. Het contrast tussen dit kleinschalige mozaïekachtige Lingeland en de open water-

plassen geeft een afwisselend en verrassend beeld. Door de nieuwe plassen ontstaat er tevens meer samenhang tussen de huidige plassen van De Beldert en Lingemeer I. Er ontstaat op deze wijze een recreatief aantrekkelijk, afwisselend en hoogwaardig landschap.

De Linge vormt in het hiervoor beschreven landschappelijk raamwerk een belangrijk structurerend element. De Linge wordt door de ontwikkeling van de natuurvriendelijke oevers weer duidelijk herkenbaar en krijgt duidelijker een eigen identiteit.

Cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle elementen en karakteristieke bebouwing worden behouden, zorgvuldig ingepast en daar waar mogelijk beleefbaar gemaakt. Bestaande hoogstamboomgaarden worden zo veel mogelijk behouden of ingepast. Van belang is dat historische structuren en ensembles behouden en versterkt worden. Zo kan een continue laanbeplanting de rand van de komgronden accentueren en zorgen voor het vergroten van de herkenbaarheid van de oorspronkelijke tracés van de historische wegen op de stroomruggen. Gestreefd wordt naar het verwijzen van de aanwezige rijke archeologie en cultuurhistorie van het gebied. Naast informatiepanelen over de geschiedenis van het gebied, kan ook in de inrichting van bijvoorbeeld de openbare ruimte gezocht worden naar verwijzingen.

Verbindend water

Het water vormt het verbindende element in de gebiedsontwikkeling. Dat betreft zowel de Linge als de verschillende waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding als de bestaande en toekomstige zandwinplassen. De nieuwe plassen zorgen ervoor dat er een groot aaneengesloten waterrijk gebied ontstaat met grote recreatieve, landschapelijke en natuurlijke potenties. Het onderling verbinden van Lingemeren I, II en III met elkaar vormt daarin een belangrijk en wezenlijk uitgangspunt. Deze verbinding wordt aangeduid als de 'Lingeslinger'. Verbinding met de plassen van De Beldert is niet mogelijk vanwege optredende peilfluctuaties, optredende verlaging van de grondwaterstand, niet acceptabele optredende stroomsnelheid van de Lingeslinger bij een verbinding tussen De Beldert en Lingemeer III en de doorkruising van enkele belangrijke aan- en afvoerende watergangen tussen de Linge en het achterland.

Deze relatief korte Lingeslinger vormt een ecologische en recreatieve waterverbinding tussen de plassen. Het kan gaan om een watergang die deels buiten de plassen om wordt aangelegd als een nieuwe 'rivier' of directere verbindingen tussen de verschillende plassen.

De Linge zelf vormt een natuurlijke grens en wordt ontwikkeld als natte ecologische verbindingzone om enkele belangrijke moerasgebieden langs de Linge met elkaar te verbinden. De uiteindelijke inrichting met ecologische oevers en rietlanden versterkt de natuurwaarden en geeft de Linge een natuurlijke uitstraling. Hierdoor verdwijnt het karakter van de Linge als wetering terwijl de waterafvoerende en waterbergende functie van de Linge behouden blijft. Door de realisering van de zandwinplassen verdwijnt de huidige open water verbinding tussen de Linge en het achterland. Er wordt een nieuwe open water verbinding gerealiseerd tussen de Linge en het achterland ten behoeve van de aan- en afvoer van water. Ook de waterkwaliteit van de Linge zal door de nieuwe ontwikkelingen worden verbeterd.

De zone tussen de Linge en de zuidelijke oevers van de zandwinplassen maakt deel uit van het te ontwikkelen Lingelandchap. Cultureel, parkachtig ingerichte gronden worden hier afgewisseld met meer natuurlijk ingerichte gebieden. Vanuit de randen is er zicht op het water van zowel de Linge als de zandwinplassen. Er is duidelijk sprake van zichtrelaties die beide waterelementen, de Linge en de zandwinplassen met elkaar verbinden.



De oevers van de verschillende zandwinplassen krijgen aan de noordzijde een meer natuurlijk, robuuster en ecologisch ingericht karakter. Aan deze zijde heerst meer rust en wordt naar aansluiting gezocht met de meer orthogonale structuur van het landschap. Er is geen directe zichtrelatie tussen het water en het omringende landschap. Aan deze zijde liggen de waterplassen meer verscholen in het landschap. Er zijn duidelijk vormgegeven landschappelijke randen passend in de structuren van het aangrenzende landschap.

Ruimte voor functies

Het Lingelandschap wordt een aantrekkelijk en hoogwaardig ingericht gebied dat ruimte biedt aan diverse functies als recreatie, natuur, landschappelijk wonen, zorg en werken. Binnen het landschappelijk raamwerk is ruimte voor diverse vormen van (dag)recreatie, maar ook voor landschappelijk wonen, werken en maatschappelijke functies. Voor initiatieven op het gebied van wonen geldt dat er altijd een afweging moet worden gemaakt in het kader van het totale woningbouwprogramma van de gemeente Buren. De functies zijn flexibel in te zetten en uitwisselbaar in het gehele gebied. Binnen Lingemeren is ruimte voor diverse vormen van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en verblijfsrecreatie (groot- en kleinschalig). Deze vormen van recreatie en toerisme zijn gericht op luxe, gezondheid, wellness en lifestyle.

De waterplassen hebben een belangrijke functie voor watergerichte recreatie. Daarbij wordt ruimte geboden aan zwemmen, kanoën en duiken. Door de plassen van Lingemeren I, II en III met

elkaar te verbinden ontstaan aantrekkelijke vaarroutes. De zuidelijke plas van De Beldert heeft een uitstekende zwemkwaliteit en wordt daarom niet verbonden met de andere plassen. Dat geldt ook voor de noordelijke plas van de Beldert. Op deze wijze blijft deze kwaliteit gewaarborgd en worden zwemmers niet gehinderd door vaartuigen. Gemotoriseerde boten zijn op de plassen niet toegestaan met uitzondering van boten met electromotoren. Er wordt niet voorzien in een open waterverbinding met de Linge. Dit is vanuit de verschillen in waterkwaliteit van de Linge en de plassen niet wenselijk.

Door de verschillende functies in samenhang met elkaar en het landschap te ontwikkelen kan een grotere ruimtelijke kwaliteit en diversiteit ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen dragen zo bij aan het vergroten en versterken van de recreatieve aantrekkelijkheid van het totale landschap van Lingemeren voor de gemeente Buren. Hierdoor vindt een verbetering en uitbreiding van het recreatieve aanbod van de gemeente plaats en wordt invulling gegeven aan de doelstelling om de gemeente Buren recrea-



C

C'

tief sterker op de kaart te zetten en te ontwikkelen. Het unieke Lingeland met een divers aanbod aan (recreatieve) functies draagt daaraan bij.

Er zal sprake zijn van een recreatieve zonering in het plangebied met betrekking tot de te ontwikkelen intensiteit van het aantal functies en recreatieve voorzieningen. Op deze wijze ontstaan er voor verschillende doelgroepen, landschappelijke gebieden die verschillende vormen en intensiteiten van recreatie bieden. De afwisseling tussen rustige en intensievere gebieden vergroot de recreatieve aantrekkelijkheid van het totale gebied.

Zo wordt het gebied rondom De Beldert en het golfterrein de Batouwe aan de westzijde van het plangebied aangewezen als een intensieve recreatieve zone met mogelijkheden voor grootschaligere verblijfsaccommodaties. Dit gebied is goed ontsloten via de Mauriksestraat en de Beldertseweg richting de provinciale weg. Hier is ruimte voor het intensiveren van de huidige recreatieve functies en het realiseren van verblijfsaccommodaties zoals een vakantiepark en hotel. Het gebied tussen de plassen van Lingemeren II en Lingemeren III biedt tevens ruimte aan een intensivering van recreatieve functies. Er is ruimte om kleinschaligere verblijfsaccommodaties te ontwikkelen van circa 50 tot 80 eenheden. De doorgaande recreatieve route langs de Linge kruist hier met de recreatieve route vanuit Buren. Dit vormt hierdoor een logische en aantrekkelijke locatie voor een intensivering van deze functies.

De zone aan de noordzijde van de Linge en de zuidelijke zijde van de zandwinplassen van Lingemeren I, II en III bieden eveneens ruimte aan een diversiteit aan functies maar in een lagere intensiteit dan rondom De Beldert. Hierdoor vindt een versterking plaats van de betekenis van de recreatieve route langs de Linge als totaal. Binnen het landschappelijke raamwerk van het Lingeland met een diversiteit aan functies draagt daaraan bij.

wikkelen van verschillende functies mogelijk. De oeverzones aan de zuidrand van de zandwinplassen, direct grenzend aan het water, bieden ruimte aan dagrecreatieve functies zoals aanlegsteigers, vlonders, ligweides en een enkel zandstrand. Dit is niet het geval langs de oeverzone van de Linge waar de natuurfunctie van de EVZ voorop staat.

De zandwinplassen zelf bieden ruimte aan recreatieve vormen als zwemmen, varen en windsurfen. De kwaliteit van het water is van zwemwaterkwaliteit. Aan de noordzijde van de zandwinplassen, met uitzondering van De Beldert, is ruimte voor kleinschalige extensieve voorzieningen zoals vissen en wandelen. Hier overheerst het groen en is de recreatie gericht op natuurbeleving en rust. De intensiteit van functies is gering en er is dan ook beperkter ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe functies aan deze zijde van het plangebied. Op deze wijze vindt een goede overgang plaats naar het meer agrarische karakter van het aangrenzende Ommerense veld.

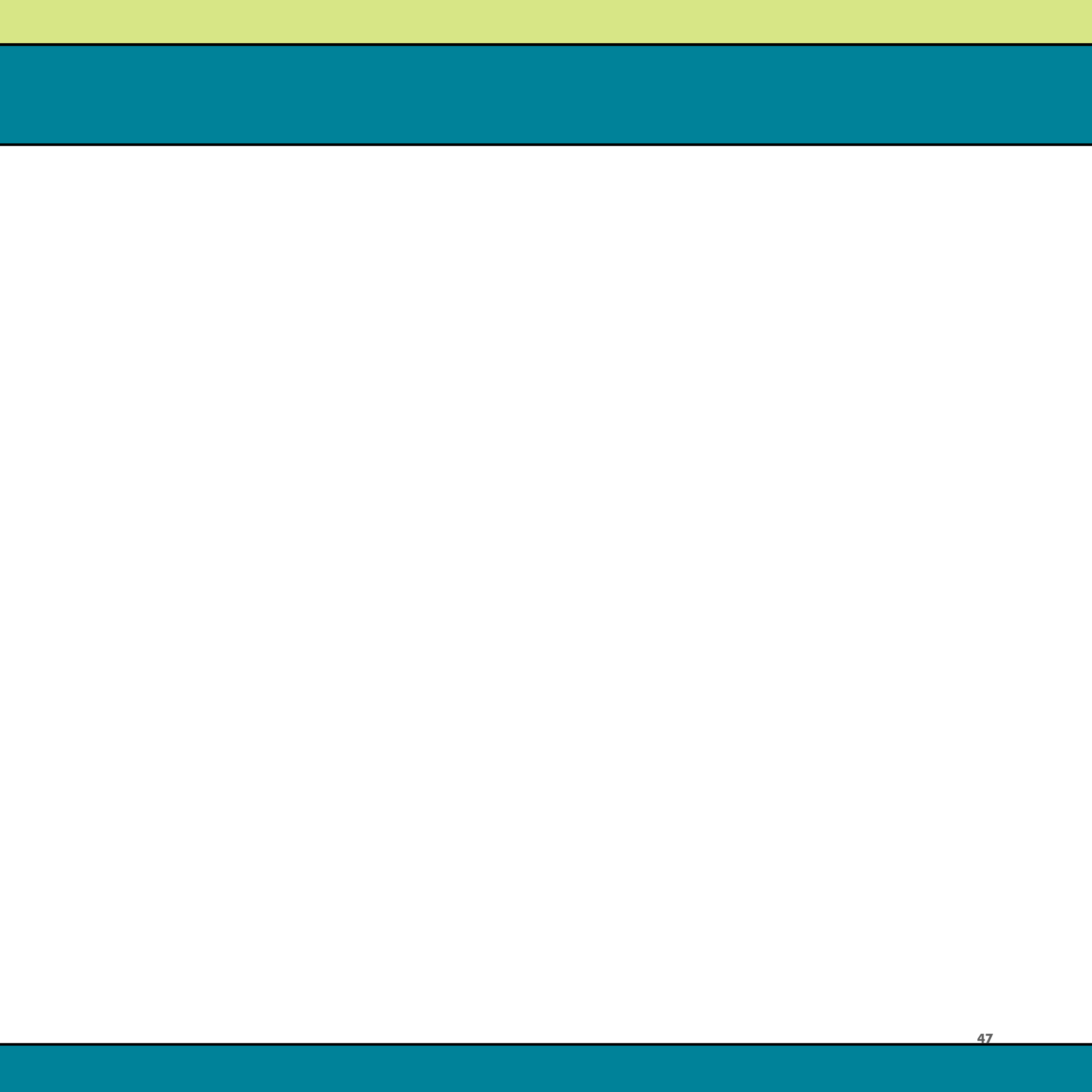
Recreatieve voorzieningen kunnen ook aansluiting zoeken met de lokale landbouw. Lokale landbouwbedrijven kunnen recreatieve en toeristische diensten aanbieden en eigen producten verkopen. Het zijn rustpunten waar de recreant kan genieten van wat het landschap te bieden heeft. Landbouw kan ook een bijdrage leveren aan het recreatief aantrekkelijk houden van het landschap door het beheren en ontwikkelen van landschapselementen, kleine natuurgebieden en cultuurhistorische elementen. Dit soort initiatieven zorgen voor een economisch en ecologische duurzame landbouw.

Daarnaast is er in het gehele plangebied ruimte voor nieuwe landschappelijke recreatieve, woon/werk- en zorgconcepten. Binnen het Lingeland wordt immers een uniek landschap ontwikkeld waar recreatieve, woon-, zorg- en werkfuncties een plek kunnen krijgen.

Routing en parkeren

Ten behoeve van het vergroten van de recreatieve aantrekkelijkheid van het plangebied is het van groot belang dat er een samenhangend netwerk wordt gerealiseerd van wandel- en fietspaden. Deze dienen aan te sluiten op de bestaande netwerken in de omgeving. Daarbij vormt de recreatieve route langs de Linge met bijbehorende voorzieningen een belangrijke doorgaande oost-westverbinding. Deze route sluit aan op een uitgebreid aantrekkelijk recreatief netwerk van fiets- en wandelpaden die vervolgens weer aansluit op de secundaire en de hoofdontsluitingen. Daarnaast vormt de noord-zuidverbinding tussen Buren en Lingemeren een belangrijke recreatieve verbinding voor de bewoners van het gebied. Rondom de plassen dient een sluitend netwerk van informele paden te ontstaan die de plassen en de Linge onderling met elkaar verbinden.

Het kleinschalige karakter van het landschap en de verspreide situering van de voorzieningen betekent dat de parkeervoorzieningen verspreid over het gebied dienen te worden gerealiseerd. Dit zijn kleinschalige parkeervoorzieningen van waaruit het gebied bezocht kan worden. Nieuwe functies dienen het parkeren op hun eigen terrein vorm te geven. Wellicht dat hier een koppeling gemaakt kan worden met de meer openbare parkeervoorzieningen voor voorzieningen als een dagstrand, ligweide, visplek of startpunt van wandelroutes. De parkeervoorzieningen hebben een groen en landelijk karakter.



4 deelgebied



structuurvisie Lingemeren

eden



4 Uitwerking deelgebieden

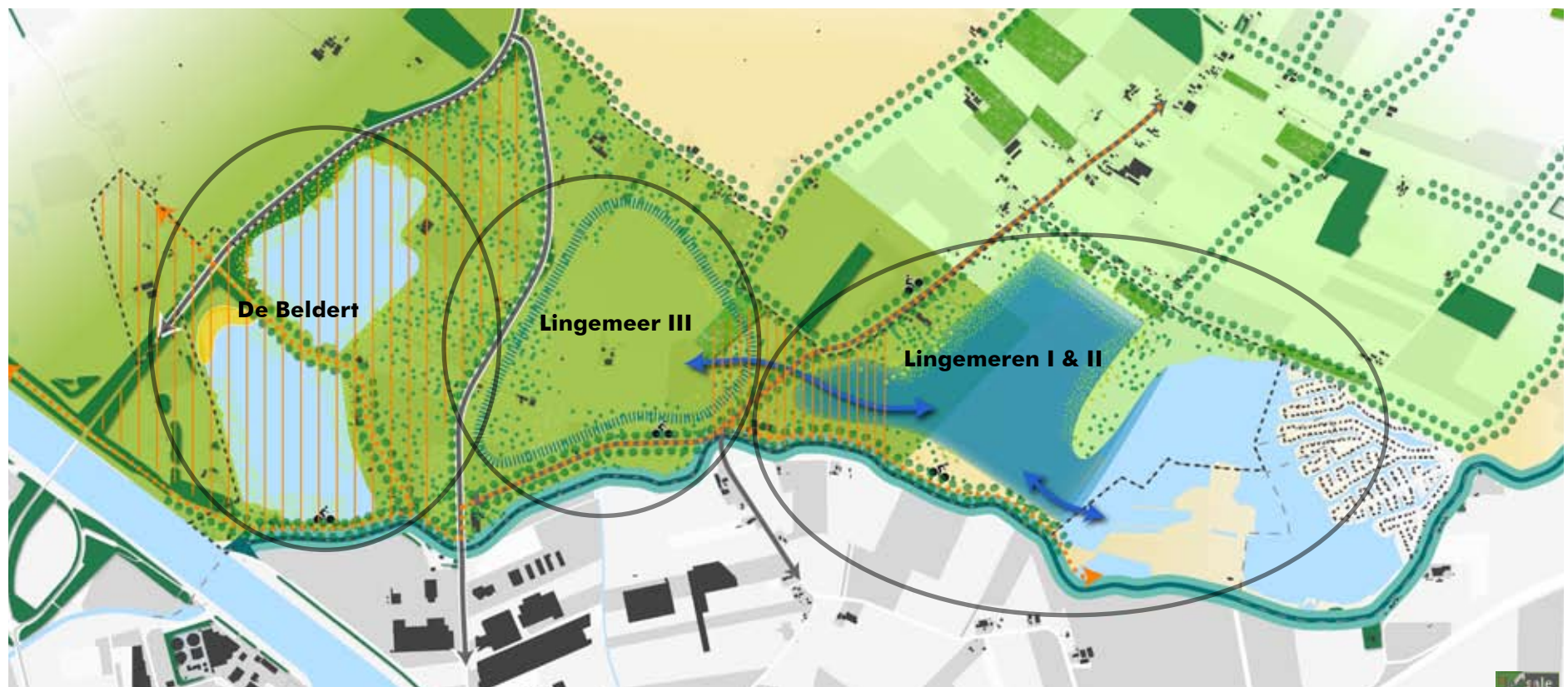
4.1 Inleiding

Met de ontwikkeling van Lingemeren is een tijds-
spanne gemoeid van circa 20 jaar. In de eerste
10 jaar vindt de eerste inrichting en ontgronding
plaats. In de 10 jaar daaropvolgend volgt het
gebied Lingemeer III. Om de ontwikkelingen op
gang te brengen is het plangebied opgedeeld in
drie deelgebieden: Lingemeren I & II, Lingemeer
III en De Beldert. Met de inrichting van deelgebied
Lingemeren I & II zal als eerste worden gestart. De
ontwikkeling van dit deelgebied zal ongeveer 10
jaar duren. Pas na realisatie van Lingemeer II zal
gestart worden met de realisatie van deelgebied
Lingemeer III. De realisatie wordt geacht plaats te
vinden in ook een periode van circa 10 jaar. Binnen
het deelgebied De Beldert vinden geen ontgron-
dingen plaats. Met de verdere ontwikkeling van dit
deelgebied kan na het vaststellen van de structuur-
visie worden begonnen.

Deze structuurvisie is het toetsingskader voor de
gemeente Buren voor de ontwikkelingen en initia-
tieven in Lingemeren. In de navolgende paragrafen
zijn per deelgebied de criteria beschreven waaraan
de ontwikkelingen en initiatieven worden getoetst.

4.2 Lingemeren I & II

Deelgebied Lingemeren I & II ligt op de stroom-
ruggen langs de Linge. Het noordelijk deel op
de stroomruggen en de zuidelijke zone tussen de
zandwinplassen en de Linge hebben ieder een
eigen sfeer. De zone langs de Linge sluit aan op
de sfeer van de Linge ten westen van Tiel en het
onregelmatige mozaïekachtige patroon van de
stroomrug aan deze zijde. Het gebied krijgt hier
een rijke parkachtige uitstraling met ruimte voor
statige landgoederen. Voor het noordelijk deel van
het gebied wordt aangesloten bij de structuur van
de landelijke en eenduidige vormgeving van de re-
gelmatige verkaveling van de stroomruggen. Door
brede robuuste natuurlijke zones krijgt het gebied
hier een natuurlijke en landschappelijke uitstraling.
Een recreatieve route langs de waterplas verbindt
de diverse elementen binnen het deelgebied Ling-
meren I & II met elkaar en met de omgeving.



Structuurvisiekaart Lingemeren

Lingelandschap, parkachtig zuid

De Linge vormt de drager van landschappelijke en recreatieve ontwikkelingen aan de zuidzijde van het plangebied. De identiteit van de Linge wordt versterkt door de realisering van brede natuurvriendelijke oevers en rietlanden. Langs de Linge wordt ingezet op een herkenbare en aantrekkelijke doorgaande recreatieve route. Een brede lommerrijke laan langs de Linge versterkt dit karakter. Daarmee wordt de Linge tevens een herkenbaar en betekenisvol landschappelijk element. De oeverzone van de Linge is niet toegankelijk voor recreanten. Langs de laan zijn mogelijkheden voor picknickplekken, kunst en informatiepanelen.

De zone tussen de Linge en de waterplassen sluit aan op het weelderige en lommerrijke karakter van de westelijke Linge. Het gebied krijgt een kleinschalig en mozaïekachtig karakter waar cultuur en landschap sterk met elkaar zijn verweven. Het gebied is met zorg ontworpen. Aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke elementen en kwaliteiten zijn op een natuurlijke en vanzelfsprekende manier opgenomen in het ontwerp. Een voorbeeld hiervan is de historische boerderij de Blauwe Kamp die onderdeel dient te worden van het Lingelandschap. Dat betekent dat bij toekomstige functieverandering er ingezet dient te worden op een ruimtelijke kwaliteitslag waarbij landschap en bebouwing als een samenhangend ensemble worden ontworpen. Er mogen nieuwe landgoederen, buitenplaatsen en erven ontwikkeld worden die het landschap rondom de zandwinplas verrijken. Er dient een aantrekkelijke afwisseling te ontstaan tussen open en besloten gebieden, bebouwing en groen, openbaar en privégebied. De maat en schaal moeten passen in het kleinschalige Lingelandschap. Zichtlijnen naar en over het water vanaf de randzones zijn belangrijk en moeten worden meegenomen in de landschappelijke uitwerkingen en afwegingen van de te ontwikkelen nieuwe functies.



Het gebied tussen Lingemeren II & III is aangewezen als concentratiegebied voor intensievere vormen van recreatie en verblijfsrecreatie in een kleinschalige vorm. Deze functies dienen bij de ontwikkeling eveneens uit te gaan van het creëren van een totaal ensemble van landschap en bebouwing, waarbij zowel de kwaliteit van het Lingeland-schap als die van het water benut moet worden. Met name deze randen zijn aantrekkelijk voor de ontwikkeling van recreatie en woon-werkmilieus. Er moet echter voorkomen worden dat er zwaar omzoomde afgesloten en aaneengesloten gebieden ontstaan die geen relaties meer hebben met de omgeving. Het landschap aan de zuidrand van Lingemeren I & II krijgt een parkachtige sfeer met glooiende flauwe oevers, boomgroepen die losjes verspreid staan in het veld, hoogstamfruitgaarden, bloemrijke graslanden en slingerende paden. De waterkant wordt begeleid door ligweiden met bomen voor verkoelende schaduw. De beplanting in het gebied bestaat uit zowel inheemse als uitheemse soorten, maar wordt gedomineerd door bloeiende fruitbomen. Vanaf de lommerrijke laan langs de Linge is regelmatig zicht op de waterplas-sen. Het contrast tussen de openheid en weidsheid van het water en de besloten en beschutting van de randen zorgt voor een zeer aantrekkelijk en afwisselende beleving van het gebied.

Bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de historie van het gebied als inspiratiebron te worden meegenomen en waar mogelijk dienen verwijzingen naar de rijke historie van het gebied te wor-



den opgenomen. De rijke historie is immers ook de inspiratie voor de ontwikkeling van het nieuwe Lingeland-schap.

Landelijk, natuurlijk noord

Langs de noordzijde van Lingemeren I & II worden brede, robuuste natuurzones met ecologische oevers ontwikkeld. In het noorden van Lingemeer II zijn deze oevers rechtlijnig vormgeven, zodat deze aansluiten bij de rechtlijnige strokenverkaveling van de omgeving. De randen worden hier ingepast door robuuste brede zones met opgaande broekbossen. Bestaande hoogstamboomgaarden en bospercelen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd en worden ingepast in de totale landschappelijke structuur.

Binnen de robuuste natuurlijke oeverzone ontwikkelen zich diverse gradiënten, gestreefd wordt naar een afwisseling van diepere en ondiepere gedeeltes, flauwe en steilere oevers, waardoor er een grote verscheidenheid aan inheemse flora en fauna ontstaat. De natuurzones hebben een avontuurlijke sfeer wat wordt benadrukt door de minimale toegankelijkheid en beperkte voorzieningen. Er wordt een enkel (vlonder)pad aangelegd zodat de oevers en de natuurzone beleefd kunnen worden. Op enkele plekken steekt het pad door de natuuroever heen en is de openheid van het water beleefbaar. De paden en andere voorzieningen in dit gedeelte zijn sober, eenvoudig en van natuurlijke materialen.

Binnen het historische bebouwingslint van de Ommerenveldseweg is beperkt ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe functies. Slechts een enkel kleinschalig nieuw landgoed of erf kan hier worden ontwikkeld. De opbouw en uitstraling dient aan te sluiten op de landelijke en agrarische sfeer van dit landschap. De historische wegen worden versterkt door een continue laanbeplanting.

De Ommerenveldseweg heeft een historische lintstructuur met karakteristieke bebouwing en erfbeplanting. Sommige van de oudere bebouwing staat



nog op opgehoogde woon- en vluchtplaatsen. De bebouwing is gericht op de weg, maar kent grote verschillen in rooilijn. Nieuwe ontwikkelingen worden aangesloten op de lintstructuur en qua volume en materialisatie bij de karakteristieke bebouwing in het lint. Er mag geen aaneengesloten lintbebouwing ontstaan. Ook hier geldt dat de afwisseling van besloten en open percelen elkaar moeten afwisselen.

De plassen Lingemeren I & II worden van elkaar gescheiden door een schiereiland. De oevers van het schiereiland sluiten aan op de natuurzones aan de noordzijde van de plassen. Het gebied op het schiereiland heeft een verrassende en ongedwongen meer open sfeer. Op enkele plekken is het water van de plassen toegankelijk en ontstaan er zichtlijnen over de weidsheid van de plassen naar de omgeving. Het schiereiland heeft een eenvoudige vormgeving en weinig culturele elementen. Grotere bloemrijke weides met forse boomgroepen bepalen het beeld. De aanwezige cultuurelementen, zoals de ontsluiting, is minimaal vormgegeven en met natuurlijke materialen. Hier en daar worden delen intensiever gemaaid zodat er een ligweide ontstaat. De ontsluiting vindt plaats via de Zijveling, een historische weg met een parallelle weterring. Laanbeplanting accentueert deze lijn. Door de ligging op het schiereiland wordt dit cultuurhistorisch element bewaard. De vormgeving van de bebouwing is sober, eenvoudig en natuurlijk. Bij meerdere bebouwingseenheden ontstaat samenhang door eenzelfde vormgeving en materialisatie. Voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte worden natuurlijke materialen gebruikt.

Water

Het oppervlakte watersysteem dient te worden aangepast. Door de nieuwe plassen komen de bestaande watergangen te vervallen. Om te garanderen dat het achterliggende en omringende gebied zowel water in als uit kan laten via de Linge worden er nieuwe watergangen gerealiseerd. Er zullen



daarmee ook nieuwe kunstwerken moeten worden gerealiseerd zodat er een goed functioneel systeem gegarandeerd wordt voor de toekomst.

Functies

Binnen het Lingelandschap van Lingemeren I & II kunnen zowel recreatieve als woon-werkfuncties zich ontwikkelen. Voor initiatieven op het gebied van wonen geldt dat er altijd een afweging moet worden gemaakt in het kader van het totale woningbouwprogramma van de gemeente Buren. Ook woon-zorgconcepten zijn mogelijk. Het accent ligt op recreatie. De recreatieve functies richten zich op kleinschalige verblijfsaccommodaties, beelden- en/of theetuin, luxe en wellness. Het gebied tussen Lingemeren II & III biedt ruimte aan een verblijfsaccommodatie van circa 50 tot 80 eenheden. Daarbij is ruimte voor het realiseren van aanlegsteigers.

De recreatie aan de noordzijde richt zich op natuurbeleving en rust. Er is ruimte voor de aanleg van enkele vis- en picknickplekken. De functies van de erven voor zowel de nieuwe als bestaande zijn gericht op wonen, werken en zorg al dan niet in combinatie met kleinschalige recreatieve functies als bed & breakfast, theetuin en agrarische activiteiten. Op het noordelijke deel van het schiereiland is beperkte ruimte voor functies als wonen, werken en kleinschalige extensieve recreatie zoals aanlegsteigers. De functies zijn kleinschalig vormgegeven en sluiten aan op de ongedwongen sfeer van het schiereiland.

Het water van de zandwinplassen is aan de zuidzijde toegankelijk voor dagrecreanten en biedt ruimte aan diverse vormen van (dag)waterrecreatie zoals een zandstrandje, ligweides, vlonders en aanlegsteigers. De waterplassen van Lingemeren I & II hebben een functie voor zowel de natuur als de recreant. De zuidzijde biedt mogelijkheden voor zwemmen, kanoën, surfen en ligweides. Gemotoriseerde boten zijn op de plassen niet toegestaan met uitzondering van electromotoren. Langs de oevers bevinden zich enkele aanlegsteigers waar boten kunnen aanleggen. In de nabijheid van zwemstranden moet er rekening mee worden ge-

uitwerking deelgebieden

houden dat de natuuroevers niet te dichtbij worden gerealiseerd in verband met uitwerpselen van de watervogels.

Routing en parkeren

Deelgebied Lingemeren I & II is bereikbaar vanaf de Ommerveldseweg en de Blauwekampseweg. De Bloembosweg ontsluit het schiereiland aan de noordzijde. De landgoederen worden vanaf deze wegen ontsloten. Er worden geen nieuwe wegen aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van het gebied voor autoverkeer. De landgoederen dienen te voorzien in hun eigen parkeergelegenheid. Daarnaast dient er hier gezocht te worden naar een combinatie van de meer openbare parkeergelegenheden ten behoeve van het recreatieve gebruik van het totale gebied. Deze openbare parkeervoorzieningen zijn voor mensen die het gebied en de omgeving een dag willen bezoeken en hier hun auto willen parkeren om vervolgens per fiets of ter voet het gebied te verkennen. Dit zijn kleinschalige groen vormgegeven voorzieningen passend in de beschreven landschappelijke sfeer van het gebied. Koppeling met bijvoorbeeld ligweides langs de waterplassen ligt voor de hand.

Langs de Linge wordt de doorgaande recreatieve route gehandhaafd en daar waar nodig aangevuld of hersteld. Rondom de gehele waterplas worden informele paden aangelegd zodat er een sluitend netwerk ontstaat dat de verschillende delen van het gebied beleefbaar maakt voor de recreant. In het zuidelijke deel zal de intensiteit van de paden hoger zijn dan in het natuurlijke noordelijke deel. Daar is de natuur gebaat bij rust en wordt ingezet op zo min mogelijk verstoring door betreding. Langs zowel de fiets- als wandelroutes is ruimte voor rust- en picknickplekken.

Beeldkwaliteit

Binnen het Lingelandchap kunnen nieuwe recreatieve, woon-werk-, en zorgfuncties ontwikkeld worden. Om te waarborgen dat er daadwerkelijk de gewenste ruimtelijke kwaliteit en structuur ontstaat

is het van belang van te voren de gewenste beeldkwaliteit vast te leggen. Deze functies vinden hun inspiratiebron in het Lingelandchap bestaande uit landgoederen, buitenplaatsen en erven. De verschillende typen landgoederen, buitenplaatsen en erven van het Lingelandchap dienen als leidraad voor de gewenste beeldkwaliteit.

Karakteristiek voor de verschillende typen is het samenhangende unieke ensemble dat ontwikkeld wordt van gebouwen en groene landschappelijke inrichting. Daarbij onderscheidend, een meer cultureel ingericht gebied rondom de bebouwingsensembles en een landschappelijk ingericht gebied bestaande uit lanen, singels, bos, boomgaarden, weilanden, natuur en- of water. De schaal en maat verschilt per type.

Binnen het Lingelandchap kunnen de volgende typen worden onderscheiden: een heerlijkheid, cultuur- en natuurlandgoederen, groene kavelclusters en ruime boerenerven.

Per type worden de spelregels ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit beschreven die voor initiatiefnemers als inspiratiebron dienen en voor de gemeente een toetsingskader vormen. In deze structuurvisie worden de hoofdlijnen beschreven.



Er wordt vervolgens een beeldkwaliteitplan opgesteld per deelgebied.

Heerlijkheid

Een heerlijkheid is een ensemble met een grote groene voet. Dit ensemble kan een centrale rol in het gehele plangebied spelen en dient op een strategische en centrale positie in het plangebied te worden ontwikkeld. Een intensievere vorm van (kleinschalige) verblijfsrecreatie leent zich hier prima voor. Deze betekenis vraagt om een voorname uitstraling van het ensemble. Vanuit omliggende wegen is er zicht op een voornaam en statig landhuis. Het hoofdgebouw is duidelijk te onderscheiden van de bijgebouwen. Een samenhangende architectuurstijl en eenduidig materiaalgebruik zorgen echter voor relatie tussen de gebouwen. De gebouwen krijgen een voorname uitstraling met een rijke detaillering. Zowel de gebouwen als de buitenruimte van de heerlijkheid stralen allure uit door gebruik van hoogwaardige, klassieke materialen. De buitenruimte is vormgegeven met klassieke elementen zoals bomenlanen, solitaire bomen



in het gras, hagen, rhododendronstruiken of een moestuin.

Natuurlandgoed

Dit type landgoederen liggen binnen of aan natuurzones aan de noordzijde van het plangebied en dragen bij aan de ecologische samenhang en ontwikkeling van de natuurzones en robuuste randen van dit noordelijke deel. Het merendeel van het landgoed is ingericht als natuur met gradiënten van nat naar droog. Moeras, rietlanden, drassige graslanden, broekbos, en landschapselementen als lanen, singels en houtwallen vervlechten het landgoed met de aanliggende natuurzones en het landschap. De bebouwing ligt open in het landschap. Het landgoed bestaat uit één hoofdvolume of een ensemble van gebouwen rond een erf. De voorgevel van het hoofdvolume is naar de weg gericht. Ook de buitenruimte rond de bebouwing straalt de natuurlijke opzet van het landgoed uit. De architectuur van alle gebouwen heeft een duurzaam en ecologisch karakter met fijnzinnige detaillering. De gebouwen hebben onderlinge samenhang in materiaal en bouwstijl. Voor de bebouwing worden natuurlijke materialen gebruikt bij voorkeur hout. Het cultuurlijker ingerichte deel rondom de bebouwing is zo beperkt mogelijk, de natuurlijke en landschappelijke elementen overheersen.

Cultuurlandgoed

Deze landgoederen hebben een culturele uitstraling. Ze zijn geïnspireerd op de historie of hebben verwijzingen naar de historie van het plangebied en oude landgoederen langs de westelijke Linge. Er is sprake van een landgoedsfeer met klassieke elementen lanen, waterpartijen, hagen, fraaie tuinen en statige gebouwen. Het landgoed sluit aan op de landelijke omgeving van Lingemeer door gebruik van bosjes, houtwallen, singels en hoogstamfruitgaarden. Vooral de fruitgaarden leveren een belangrijke bijdrage aan de landschappelijke inpassing van deze landgoederen. Ieder landgoed heeft zijn eigen identiteit. Sommige landgoederen kunnen een speciaal cultuurthema krijgen zoals



een fruitlusthof. Vooral deze themalandgoederen lenen zich uitstekend voor een recreatieve functie gecombineerd met wonen, zorg of werken. De architectuur van het landgoed kan zowel weelderig als sober en eenvoudig zijn. De bebouwing bestaat uit één hoofdgebouw of een ensemble van gebouwen. Het hoofdvolume is gericht op de weg. De gebouwen binnen een landgoed hebben samenhang in vormgeving en materiaalgebruik. De gebouwen hebben rijke detaillering, natuurlijke kleurstellingen en materialen. Het erf van het landgoed is met zorg ontworpen met duurzame materialen in natuurlijke kleurstellingen. De ontsluiting van het landgoed is minimaal en landelijk.

Groene kavelcluster

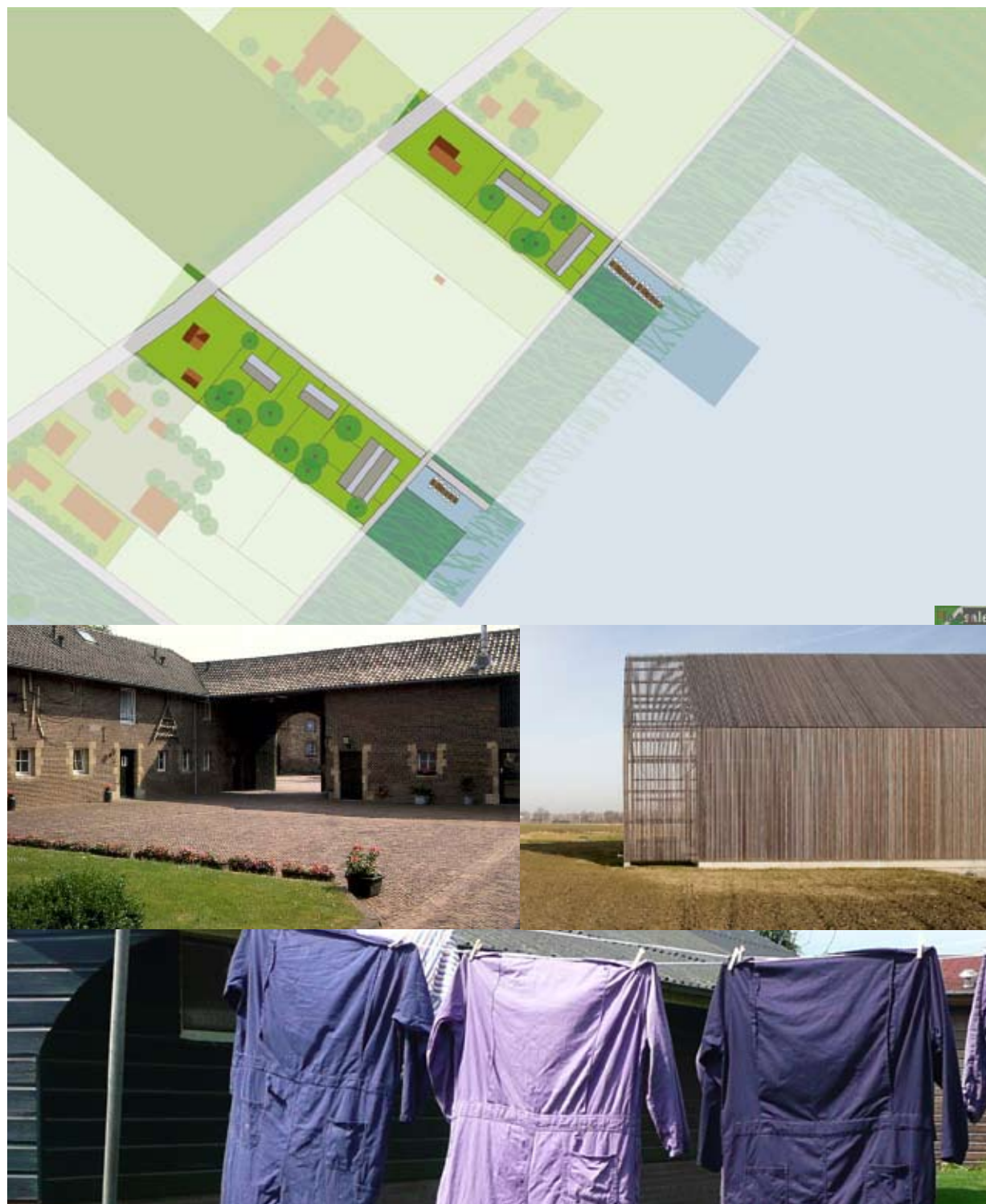
De groene kavelclusters bestaan uit groepjes huizen met een woonfunctie. Deze woonfunctie kan eventueel gecombineerd worden met een recreatieve, maatschappelijke of werkfunctie. Het groepje huizen heeft een duidelijke relatie met haar omgeving of met een element uit de omgeving. Toch heeft ieder kavelcluster een eigen identiteit en is ieder cluster uniek in haar identiteit. De opzet van de bebouwing is informeel en er is onderlinge variatie. De gebouwen zijn verschil-



lend, maar gelijkwaardig. Grote en kleine volumes staan naast elkaar. De architectuurstijl past binnen het landelijke karakter van Lingemeren. Er is vrijheid voor bijzondere vormgeving en materiaaltoepassingen waarbij de voorkeur uit gaat naar eenvoudige, natuurlijke materialen. Een groen kaveldcluster geeft één totaalbeeld door samenhang tussen de huizen in vormgeving en materiaalgebruik. Door ruime groene kavels met erfbeplanting en natuurlijke erfafscheiding krijgt een cluster een groen en landelijk karakter. Ook de eenvoudige inrichting van de openbare ruimte en de smalle, landelijke ontsluiting draagt hier aan bij. De materialen in de openbare ruimte zijn eenvoudig, natuurlijk en in natuurlijke kleurstellingen.

Ruime boerenerven

Ruime boerenerven bevinden zich aan bestaande wegen zoals de Ommerenveldseweg. Op de ruime boerenerven staan grote vrijstaande woningen met een woonfunctie die gecombineerd kan worden met een recreatieve, maatschappelijke of werkfunctie. Qua architectuur sluiten de woningen aan op de karakteristieke bebouwing uit het gebied. Het materiaalgebruik is natuurlijk, sober en eenvoudig. Op het erf staat één hoofdvolume. Er is een duidelijke hiërarchie in gebouwen. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume in grootte, architectuur en plaatsing op het erf. De bijgebouwen hebben de silhouetten van schuren, maar sluiten qua materiaalgebruik en detaillering aan op het hoofdgebouw. De boerenerven sluiten aan op het landelijke karakter van Lingemeren. Ze hebben een boerse uitstraling met parkeren op eigen erf. De materialen gebruikt voor het erf zijn eenvoudig en natuurlijk. Door erfbeplanting of groene erfafscheidingen met streekeigen soorten zijn de erven landschappelijk ingepast.



4.3 Lingemeer III

Deelgebied Lingemeer III ligt eveneens op de stroomruggen en langs de Linge, tussen de Ommerenveldseweg en de Grote Brugse Grintweg. Voor dit deelgebied zijn voor de zone langs de Linge en de zone tussen de Linge en de waterplassen de uitgangspunten van toepassing zoals beschreven bij Lingemeer I & II. Er wordt dan ook verwezen naar deze uitgangspunten bij het toetsen van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven. Het bestaande recreatieterrein aan de Blauwekampseweg dient landschappelijk goed te worden ingepast, zodat hier eenzelfde kwaliteit en uitstraling naar de omgeving kan ontstaan die aansluit bij het beoogde Lingelandchap. Voor het gebied tussen de Beldert en Lingemeer III wordt eveneens ingezet op de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en het ontwikkelen van samenhangende landschappelijke structuren die het mozaïekachtige karakter van het landschap versterken. Ook deze landgoederen hebben een woon-, werk-, zorg-, maatschappelijke of recreatieve functie en voorzien in het realiseren van de recreatieve en landschappelijke doelstellingen.

De stroomruggen hebben hier een onregelmatige blokverkaveling waar nieuwe ontwikkelingen op aan moeten sluiten. Ook hier wordt ingezet op het aanleggen van karakteristieke landschapselementen als lanen, bospercelen, hoogstamfruitgaarden, singels en hagen om zo de landschappelijke karakteristieken te versterken en de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de nieuwe functies landschappelijk ingepast en wordt tegelijkertijd het kleinschalige en besloten karakter van de stroomruggen versterkt.

Aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke elementen en kwaliteiten dienen op een natuurlijke manier te worden opgenomen in nieuwe ontwikkelingen. Historische wegen als de Ommerenveldseweg en de grote Brugse Grintweg worden geaccentueerd met laanbeplanting. Verwijzingen naar de historie van het plangebied worden opgenomen in het landschap.

De contouren en overgangen van de zandwinplas dienen aan te sluiten op de structuur van de onregelmatige strokenverkaveling en het voorgestane Lingelandchap. Ook in dit gebied wordt ingezet op een natuurlijke robuuste noordzijde van de waterplas en een meer culturele zijde aan de zuidkant. Toch hebben de natuurzones hier, door de onregelmatigere vormgeving en de verweving met de culturele elementen van de landgoederen zoals lanen, waterpartijen, landgoedbossen en paden, een meer landgoedachtige uitstraling. De paden en voorzieningen in deze natuurzones zijn van natuurlijke materialen, eenvoudig en ontworpen met oog voor detail. Door de opgaande beplantingsstructuren zijn de plassen vanuit de omringende wegen nauwelijks zichtbaar. Pas in de natuurzones wordt het water beleefbaar. Vanuit de paden zijn er doorzichten over het weidse open water.

De verbinding tussen de waterplassen van Lingemeer I & II en Lingemeer III vormt een belangrijk recreatief en landschappelijk element. Deze zogenaamde Lingeslinger dient op een herkenbare wijze te worden vormgegeven in het landschap en mag



als een zelfstandig element herkenbaar zijn. Deze doorsnijdt de onregelmatige en orthogonale verkeerspatronen. De oevers worden natuurvriendelijk ingericht maar worden regelmatig onderbroken door aanlegsteigers, kanostoepen of ligweides. De verbinding heeft een duidelijk recreatief karakter. Landschapselementen aan de noordzijde van de Lingeslinger zoals boomgaarden, lanen en bospercelen staan hier haaks op de watergang waardoor er vanaf het water een soort coulisse effect ontstaat richting het aangrenzende landschap. De zuidelijke oever van deze slinger sluit ruimtelijk aan op de robuuste natuurzone van de zandwinplas van Lingemeer III en wordt begeleid door doorgaande opgaande beplantingsstructuren. Hier is eveneens recreatief gebruik van de oevers mogelijk maar in een lagere intensiteit van aanlegvoorzieningen dan aan de noordzijde van de Lingeslinger.

Water

Het oppervlakte watersysteem dient te worden aangepast. Door de nieuwe plassen komen de bestaande watergangen te vervallen. Om te garanderen dat het achterliggende en omringende gebied zowel water in als uit kan laten via de Linge worden er nieuwe watergangen gerealiseerd. Er zullen daarmee ook nieuwe kunstwerken moeten worden gerealiseerd, zodat er een goed functioneert systeem gegarandeerd wordt voor de toekomst. Tevens moet rekening worden gehouden met kruisingen tussen wegen en water. Bruggen versterken het karakter van een waterrijk gebied.

Functies

Binnen het Lingelandschap van Lingemeer III kunnen zowel recreatieve als woon-werkfuncties zich ontwikkelen. Ook woon-zorgconcepten zijn mogelijk. Voor initiatieven op het gebied van wonen geldt dat er altijd een afweging moet worden gemaakt in het kader van het totale woningbouwprogramma van de gemeente Buren. De recreatieve functies richten zich op kleinschalige verblijfsaccommodaties, beelden- en/of theetuin, luxe en wellness. Het gebied tussen Lingemeer II & III biedt ruimte aan

een verblijfsaccommodatie van circa 50 tot 80 eenheden. Daarbij is ruimte voor het realiseren van aanlegsteigers.

De recreatie aan de noordzijde richt zich op natuurbeleving en rust. Er is ruimte voor de aanleg van enkele vis- en picknickplekken. De functies van de erven, zowel voor de nieuwe als bestaande, zijn gericht op wonen, werken en zorg al dan niet in combinatie met kleinschalige recreatieve functies als bed & breakfast, theetuin en agrarische activiteiten.

Het water van de zandwinplassen is aan de zuidzijde toegankelijk voor dagrecreanten en biedt ruimte aan diverse vormen van (dag)waterrecreatie zoals een zandstrandje, ligweides, vlonders en aanlegsteigers. De waterplas en Lingeslinger van Lingemeer III heeft een functie voor zowel de natuur als de recreant. De zuidzijde biedt mogelijkheden voor zwemmen, kanoën, surfen en ligweides. Gemotoriseerde boten zijn op de plassen niet toegestaan met uitzondering van electromotoren. Langs de oevers bevinden zich enkele aanlegsteigers waar boten kunnen aanleggen. In de nabijheid van zwemstranden moet er rekening mee worden gehouden dat de natuuroevers niet te dichtbij worden gerealiseerd in verband met uitwerpselen van de watervogels.

Routing en parkeren

Lingemeer III is voor de auto goed ontsloten via de Grote Brugse Grintweg en de Blauwekampseweg. Ook hier gelden dezelfde uitgangspunten t.a.v. parkeervoorzieningen als voor Lingemeren I en II. Er wordt verwezen naar de beschrijving hiervan in Lingemeren I en II bij het toetsen van initiatieven. Ook voor de fiets- en wandelroutes wordt naar deze uitgangspunten verwezen.

Beeldkwaliteit

Beschrijvingen van de verschillende typen staan beschreven bij deelgebied I & II. Voor grootschaligere recreatieve ontwikkelingen zal een apart beeld-



4.4 De Beldert

Deelgebied De Beldert ligt op de stroomruggen langs de Linge, tussen de Grote Brugse Grintweg, golfterrein de Batouwe en de Beldertseweg/Breedslagseweg. Binnen dit deelgebied liggen twee voormalige zandwinlocaties: De Beldert Noord en De Beldert Zuid. Het gebied is aangewezen als zone met ruimte voor intensieve vormen van recreatie zoals verblijfsaccommodaties. Bij De Beldert liggen al een recreatiestrand, een recreatieterrein en een golfterrein. Meer vormen van dagrecreatie en verblijfsrecreatie kunnen hier een plek krijgen en een bijdrage leveren om het gebied ruimtelijk en recreatief aantrekkelijker te maken. De sfeer van de weelderige westelijke Linge wordt ook doorgetrokken naar het deelgebied De Beldert. Ook hier ontstaat een samenhangend landschappelijk raamwerk waar ook De Beldert als vanzelfsprekend onderdeel van uitmaakt. De eerder beschreven landschappelijke structuur van het Lingelandchap geldt ook voor dit deelgebied en wordt doorgezet tot aan de noordelijke grens van dit deelgebied. Aan de noordkant wordt de korrel van het landschap wat grover en mag het landschap een robuuster karakter krijgen. Daar is dan ruimte voor de ontwikkeling van intensievere verblijfsachtige recreatieve accommodaties. Landschappelijke inpassing en aankleding volgens de principes van een van het eerder beschreven Lingelandchap zijn eveneens voor dit deelgebied van toepassing. De ecologische inrichting van de Linge wordt ook doorgezet in dit deelgebied. De voorgestelde laan sluit aan op de bestaande stevige groenstructuren van de Linge richting het Amsterdam-Rijnkanaal. Eveneens is langs de zuidrand van de plassen ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, buitenplaatsen of erven. De oever van deze plas is op enkele plekken openbaar toegankelijk. Flauwe taluds en ligweides met boomgroepen bepalen het beeld. Het accent voor recreatief gebruik van de oevers ligt bij het huidige zandstrand aan de noordzijde van de zuidelijke plas van de Beldert. Langs de Grote Brugseweg Grintweg is ruimte om nieuwe functies te ontwikkelen. Ook hier geldt dat

er een afwisseling dient te ontstaan tussen open en besloten gebieden, openbaar en privé. Er mag geen dicht aaneengesloten lint ontstaan. Zichtlijnen naar het achterland richting de plassen van De Beldert dienen te worden gewaarborgd.

Aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke elementen en kwaliteiten worden op een natuurlijke manier opgenomen in de plannen. Historische wegen als de Beldertseweg en de Breedslagseweg en de Grote Brugse Grintweg worden geaccentueerd met laanbeplanting.

Langs de zijden van de noordelijke plassen komen brede natuurzones met robuuste ecologische oevers. Ook voor dit deelgebied gelden voor deze natuurzones dezelfde uitgangspunten als de vorige deelgebieden.

Pas in de natuurzones wordt het water beleefbaar. Vanuit de paden zijn er doorzichten over het water en naar het omliggende cultuurlandschap. Vanaf de Mauriksestraat is er zicht op beide plassen. Hier komt mogelijk ook een verbinding tussen de plassen om de mogelijkheden voor waterrecreatie te vergroten.

Water

De waterhuishouding in dit deelgebied blijft zo veel mogelijk gehandhaafd. Het water van de zuidelijk plas van De Beldert is van uitstekend zwemkwaliteit en zal daarom ook geen open verbinding krijgen met Lingemeer III en de noordelijke plas van De Beldert.

De zuidelijk plas heeft een belangrijke functie voor zwemmen en duiken vanwege het heldere en schone water. De noordelijke plas heeft met name een natuurfunctie. Hier kan ook worden gezwommen maar zijn en worden geen voorzieningen daarvoor aangebracht. gemotoriseerde boten zijn in beide plassen niet toegestaan met uitzondering van electromotoren op alleen de noordelijke plas.



uitwerking deelgebieden

Functies

Binnen het Lingelandschap van De Beldert kunnen zowel recreatieve als een woon-werkfuncties zich ontwikkelen. Ook woon-zorgconcepten zijn mogelijk maar het accent ligt hier op recreatie in aansluiting op de huidige recreatieve functies rondom De Beldert en de aan de westzijde gelegen golfbaan. Voor initiatieven op het gebied van wonen geldt dat er altijd een afweging moet worden gemaakt in het kader van het totale woningbouwprogramma van de gemeente Buren. Dit deelgebied biedt ruimte aan het ontwikkelen van een als 1 geheel te ontwikkelen grootschalige intensieve verblijfsaccommodatie van circa 150 tot 200 eenheden met ondersteunende voorzieningen en een hotel.

Het water van De Beldert is aan de zuidzijde toegankelijk voor dagrecreanten en biedt ruimte aan diverse vormen van (dag)waterrecreatie zoals een zandstrandje, ligweides, vlonders en aanlegsteigers. Gemotoriseerde boten zijn op de plassen niet toegestaan met uitzondering van electromotoren op alleen de noordelijke plas. Kanoën en roeien is op beide plassen mogelijk. Langs de oevers bevinden zich enkele aanlegsteigers waar boten kunnen aanleggen. Het zwemwater is van uitstekende kwaliteit.

Rondom de plassen van De Beldert is ruimte voor een hoger intensiteit aan wandelpaden en aanlegsteigers in de natuurzones dan in de andere deelgebieden. Dit geldt ook voor de zone tussen De Beldert Zuid en de Linge. Hier is het water van de plassen makkelijk toegankelijk. In de nabijheid van zwemstranden moet er rekening mee worden gehouden dat de natuuroevers niet te dichtbij worden gerealiseerd in verband met uitwerpselen van de watervogels.

Routing en parkeren

De Beldert is voor de auto goed ontsloten via de Ommergraaf via de Maurikseweg. Aan de Maurikseweg is een grotere parkeervoorziening gelegen. Vandaaruit kunnen dagrecreanten het gebied ver-

kennen en het zandstrand bezoeken. Aan de noord- en zuidzijde is ruimte om een kleinschalige groene en landelijke parkeervoorziening te ontwikkelen. Ook hier geldt dat vandaaruit wandel- en fietsroutes kunnen starten om het gebied te verkennen. Langs de Linge wordt de recreatieve verbinding doorgezet. Een sluitend netwerk van informele wandelpaden ontsluiten de beide plassen. Er dienen goede aansluitingen plaats te vinden richting de oostelijk gelegen deelgebieden. Ook hier geldt dat langs de recreatieve paden voorzieningen worden getroffen om te picknicken of te vissen langs de oevers.

Beeldkwaliteit

Beschrijvingen van de verschillende typen erven staan beschreven bij deelgebied Lingemeer I & II. Ook in dit deelgebied zou het mogelijk moeten zijn om een heerlijkheid te ontwikkelen als centrale en herkenbare markering van de recreatieve functie van dit gebied.



5 uitvoering



structuurvisie Lingemeren



5 Uitvoering

5.1 Inleiding

Het realiseren van de in dit document verwoorde visie kost tijd en geld. De gemeente doet dat ook niet alleen, maar samen met andere overheden en private partijen. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat structuurvisies dienen in te gaan op de wijze waarop de gemeente(raad) zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling “te doen verwezenlijken”. In de volksmond wordt dat de uitvoeringsparagraaf genoemd.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de wijze waarop de gemeente denkt de geformuleerde beleidsdoelen te verwezenlijken.



Algemeen beleid ten aanzien van de uitvoering

De gemeente is niet van plan het in deze visie geformuleerde beleid allemaal zelf tot uitvoering te brengen. Het beleid van de gemeente is erop gericht dit zo veel mogelijk samen met andere belanghebbenden te doen. Eén daarvan is Dekker van de Kamp B.V. De gehele realisatie van de ontzanding en de herinrichting van de oevers en omliggende terreinen worden door Dekker van de Kamp B.V. gerealiseerd. Voor de gehele realisatie sluit de gemeente een anterieure overeenkomst met Dekker van de Kamp B.V. Voor het deelgebied De Beldert zal bekeken worden of er met het recreatieschap een overeenkomst kan worden gesloten. Uitgangspunt is dat er voor de gemeente Buren geen kosten zijn verbonden aan de realisatie. De voorgestelde landschappelijke inrichting en realisatie van (recreatieve)voorzieningen zal moeten worden bekostigt uit de opbrengsten van de zandwinning en overige particuliere initiatieven zoals o.a. intensieve recreatieve verblijfsaccommodaties en wonen.

Voor de gemeente zijn aan de ontzanding en de herinrichting van de oevers en omliggende terreinen geen kosten verbonden. Voor het overige wordt in deze structuurvisie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst. Deze ontwikkeling is sterk afhankelijk van particuliere initiatieven. De gemeente zal geen actieve grondpolitiek voeren door zelf risicodragende gronden uit te geven om deze ontwikkeling tot stand te brengen. Wel zal de gemeente, mits er voldoende samenwerkingspartners en financieringsmogelijkheden gevonden worden, actief werken aan de versterking van natuur- en landschapselementen en de aanleg van recreatieve infrastructuur om de aantrekkelijkheid van dit gebied te vergroten.

Particuliere initiatieven die bijdragen aan de realisatie van de beschreven visie zullen door de gemeente worden ondersteund. Het algemene standpunt van de gemeente daarbij is dat de inbreng van particuliere initiatieven geen kosten met zich mee brengt voor de gemeente (zowel plankosten als ook (amb-

telijke) voorbereidingskosten). Het vertrekpunt is dat de gemeente dit wil vastleggen in anterieure overeenkomsten. Deze overeenkomsten zullen worden verbonden met de juridisch-planologische stukken (zoals bestemmingsplan, bouwvergunning) die nodig zijn voor de daadwerkelijke realisatie. Voor initiatieven die niet passen in deze visie bestaat geen basis voor uitwerking anders dan het onderzoeken van de mogelijkheden of en hoe het initiatief in overeenstemming kan worden gebracht met deze visie.

5.2 Kostenverhaal

Voor de financiële uitvoerbaarheid zal de gemeente gebruik gaan maken van de mogelijkheden die de nieuwe wet daartoe biedt. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de regeling en de toepassing daarvan door de gemeente.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten bij plannen voor de bouw van woningen of andere gebouwen verplicht tot kostenverhaal op de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling. De volgende vormen van kostenverhaal zijn afhankelijk van een structuurvisie:

- Bovenplanse verevening: dit betreft het verevenen van tekorten van projecten op de ene locatie door de inzet van de positieve resultaten van een andere locatie.
- Bovenplanse kosten: dit betreft kosten voor voorzieningen of maatregelen die voor meerdere bouwprojecten worden gemaakt, maar buiten de daadwerkelijke exploitatiegebieden liggen. Voorbeelden zijn de realisatie van een hoofdriolering of een aanpassing van de hoofdinfrastructuur. Een structuurvisie dient duidelijk te maken welke bovenplanse voorzieningen of maatregelen voor welke bouwprojecten (exploitatiegebieden) worden gerealiseerd. In de

structuurvisie Lingemeren zijn dergelijke kosten niet aan de orde.

- Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen: voor zogenaamde 'ruimtelijke ontwikkelingen' bijvoorbeeld de aanleg van natuur- en landschapselementen of de aanleg van recreatieve fiets- of wandelpaden kan een bijdrage worden gevraagd aan bouwinitiatieven elders in de gemeente waarvoor een exploitatieovereenkomst wordt gesloten. Als voorwaarde voor het vragen van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze ruimtelijke ontwikkelingen moeten zijn benoemd in de structuurvisie.

In een afzonderlijke 'Nota bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen/verevening en bovenplanse kosten' zal vervolgens de financiële vertaling tot stand moeten komen. Deze structuurvisie geeft dus de ruimtelijke relaties aan tussen de bovenplanse kosten en ruimtelijke ontwikkelingen, terwijl de genoemde Nota zorgt voor de financiële vertaling van de mogelijkheden voor kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

De bijdragen in de ruimtelijke ontwikkelingen en de bovenplanse kosten komen ten goede aan een fonds, vandaar dat het hier gaat om fondsbijdragen in bepaalde, in de toekomst door de gemeente te maken kosten.

Als ondergrens voor de te vragen bijdrage aan de betreffende ruimtelijke ontwikkeling en bovenplanse verevening geldt de definitie van een 'bouwplan', zoals opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In de volgende paragrafen wordt uitgewerkt in hoeverre in de structuurvisie Lingemeren sprake is van bovenplanse verevening, bovenplanse kosten en bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

5.3 Bovenplanse verevening

Met betrekking tot bovenplanse verevening blijft het hieronder beschreven beleid van kracht dat reeds was opgenomen in de Structuurvisie Buren die op 27 oktober 2009 is vastgesteld.

Het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente is erop gericht dat voor alle inkomenscategorieën voldoende woonruimte beschikbaar is van voldoende kwaliteit. Daarom wordt bij nieuw te bouwen woninglocaties in elk geval 1/3 goedkoop gebouwd (waarvan de helft huur).

De gemeente Buren is een landelijke gemeente, waar de groen- en waterstructuur een belangrijke rol spelen. Het gebied is benoemd als Nationaal Landschap, wat betekent dat het gebied waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren bevat. Dit karakter dient behouden te blijven. Het is dan ook niet overal wenselijk de genoemde verdeling van 1/3 goedkoop (waarvan de helft huur) toe te passen vanuit het aspect landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Te denken valt aan landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing, het willen behouden van zichtlijnen langs de dijk of karakteristieke weilandjes en boomgaarden binnen de kern, versterking van bestaande lintbebouwing et cetera. Hier zijn bijvoorbeeld juist grotere kavels met vrijstaande bebouwing gewenst in plaats van rijwoningen of gestapelde bebouwing. Daarnaast is bij kleine ontwikkelingen de verdeling niet altijd haalbaar. Afwijkingen van deze verdeling mogen er echter niet toe leiden dat er te weinig goedkope woningen worden gebouwd en er woningnood ontstaat bij de lagere inkomensgroepen.

Dit betekent dat de gemeente het beleid hanteert dat afwijking van de genoemde woningbouwverdeling alleen toegestaan wordt, indien compensatie daarvan op enigerlei wijze is verzekerd. Dit kan door een programmatische bovenplanse verevening of een financiële bovenplanse verevening. In het eerste geval wordt afgesproken het tekort aan een bepaald type woningen in het ene plan te compenseren in een ander plan, zodat het woningbouwprogramma van beide locaties samen weer voldoet aan de verdeling. In het tweede geval worden afspraken gemaakt over een financiële bijdrage die het mogelijk maakt om op een andere toekomstige locatie het tekort aan goedkope woningen te compenseren.

5.4 Ruimtelijke ontwikkelingen

Op grond van artikel 6.24 Wro kan de gemeente bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie afspraken maken over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen op basis van een vastgestelde structuurvisie. De gemeente is voornemens van deze regeling gebruik te maken voor de realisatie van een aantal ruimtelijke ontwikkelingen die in deze visie zijn opgenomen. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van deze ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente beoogt te realiseren, mits er voldoende samenwerkingspartners en financieringsmogelijkheden gevonden worden.

In algemene zin kan gesteld worden dat alle hieronder genoemde ruimtelijke ontwikkelingen een positieve bijdrage leveren aan de verbetering, versterking en ontwikkeling van het imago en de uitstraling van het plangebied van deze structuurvisie, maar ook van de gemeente als geheel als landelijke en cultuurhistorische gemeente waar ruimte is voor recreatie en natuurbeleving. Iedereen heeft daar profijt van: bewoners, arbeiders, passanten, recreanten et cetera. De ruimtelijke ontwikkelingen hebben veelal een ruim 'verzorgingsgebied', een gebied dat van de betreffende ontwikkeling voordeel heeft.

Concreet gaat het om bijdragen voor de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

.

Projecten		Mogelijke uitvoeringspartners	Verdeling kosten over uitvoeringspartners
[A] Ontgronding	Lingemeren I&II	DvK	DvK
	Lingemeren III	DvK	DvK
[B] Ontwikkelen natuurlijke oevers	Langs de ontgrondingsplassen Lingemeren I&II	DvK	DvK
	Langs de ontgrondingsplassen Lingemeren III	DvK	DvK
	Langs de ontgrondingsplassen Beldert	Recreatieschap en gemeente	Recreatieschap
	EVZ langs Linge	Waterschap	Waterschap
[C] Aanleggen recreatieve verbindingen	Aanleg fietspad langs de Linge langs Lingemeren I&II vanaf Blauwe Kampseweg	DvK en gemeente	DvK
	Aanleg fietspad aan zuidzijde De Beldert	Recreatieschap en gemeente	Recreatieschap
	Wandel- en struinpaden Lingemeren I,II&III	DvK	DvK
	Wandel- en struinpaden De Beldert	Recreatieschap	Recreatieschap
[D] Creëren recreatieve open waterverbinding incl. kunstwerken en technische voorzieningen	Tussen Lingemeren I&II&III	DvK	DvK
[E] Landschappelijke versterking	Lingemeren I & II	DvK	DvK
	Lingemeer III	DvK	DvK
	Stimuleren aanbrengen erfbeplantingen, kavelgrensbeplantingen en kleinschalige landschapselementen, boomgaarden	Natuurvereniging, gemeente, provincie, particulieren	Natuurvereniging, provincie, particulieren
(F) Nieuwe erven, buitenplaatsen en landgoederen	Stimuleren dat er landgoederen, buitenplaatsen, bosschages, landschapselementen, boomgaarden, ruime erven of groene kavels ontwikkeld worden. Toename herkenbaarheid en leesbaarheid van het meer besloten landschap op de stroomruggen. De recreatieve waarde neemt toe. Rode functie betaalt het groen.	Gemeente, provincie, DvK, private partijen	DvK, provincie, private partijen
	Lingemeren I & II	DvK, Gemeente, provincie, private partijen	DvK
[G] Versterken laanstructuur	Laanbeplanting rondom Lingemeren I&II incl. Linge	DvK en gemeente	DvK
	Laanbeplanting rondom Lingemeren III incl. Linge	DvK en gemeente	DvK
	Laanbeplanting gebied rondom Beldert incl. Linge	Recreatieschap en gemeente	Recreatieschap
[H] Aanleg picknickplaatsen, informatieborden, aanlegsteigers ed.	Voorzieningen Lingemeren I,II&III	DvK	DvK
	Voorzieningen De Beldert	Recreatieschap	Recreatieschap
[I] Omleggen en aanpassen waterlopen en kunstwerken t.b.v waterhuishouding	Lingemeren II&III	DvK, waterschap	DvK
[J] Kunst en cultuur(historie)	Kunst en cultuur t.b.v versterking historische en archeologische betekenis gebied	Dvk, gemeente, (cultuur)historische vereniging	Dvk

