



Jaartal / nummer
2001 / 102

Opgenomen in collectie gemeentebleden op

25 juli 2002

Naam

Bestemmingsplan **Buitengebied Dorp Lent**

Voorschriften

Kaart nr. S83.2327

Toelichting

Opmerkingen

Opmaak in concept, echter inhoudelijk correct

Vrijstellingen

Terinzagelegging ontwerpplan m.i.v. 3 juli 1989

Vaststelling bij Raadsbesluit (van de voormalige gemeente Elst) d.d. 28 november 1989, raadsagendapunt nummer 2

Goedkeuring Gedeputeerde Staten d.d. 9 juli 1990, nr. RO89.43592-RWG/G5217

(goedkeuring gedeeltelijk onthouden)

Koninklijk besluit d.d. d.d. 6 augustus 1992, no. 92.007060 (goedkeuring gedeeltelijk onthouden)

Bijzondere aanvullende voorschriften

Besluit G.S.

Koninklijk besluit

(Straat)namen binnen het gebied

Bemmelsedijk - Bergstraat - Bloemenstraat - Dijkstraat - v.m. fort Beneden Lent - fort Boven Lent - v.m. fort de Schans/Knodsensburg - Griftdijk Noord - Hof van Holland - Keimate - Oosterhoutsedijk - Pastoor van Laakstraat - Laauwikstraat - Lentseveld - Pelseland - Rijkstraatweg 856 (A52 - A325) - Smitjesland - Spoorlijn Nijmegen/Arnhem - Steltsestraat - Tuinstraat - Visveldsestraat - Vossenpelsestraat - Waal - Woenderskamp - Zaligestraat - Zandsepad - Zwartewater - Zwarteweg

Aantal bladzijden / verkoopprijs

141 / € 7,05

Informatie over de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring.

Overgenomen uit het besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 9 juli 1990, nr. RO89.43592-RWG/G5217, de hierna volgende beslissing:

Wij hebben, gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende:

1. goedkeuring onthouden aan:
de op de **plankaart met rood omlijnde plangedeelten**, alsmede aan **artikel 2, lid 6** en **artikel 10** van de voorschriften;
2. het bestemmingsplan voor het overige goedgekeurd.

Dit besluit is ingevolge artikel 29, lid 1, van genoemde wet, niet onherroepelijk.

Overgenomen uit het Koninklijk besluit d.d. 6 augustus 1992, no. 92.007060, de hierna volgende beslissing (*cursief gedrukt is slechts toelichtend en hoort niet bij de tekst*):

Gezien de Wet op de Raad van State en de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben Wij goedgevonden en verstaan:

- I. het beroep van J. A. M. Berns en E. Berns-Schoenmakers ongegrond te verklaren;
- II. met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Gelderland van 9 juli 1990, no. RO89.43592-RWG/5217, aan het door de raad der gemeente Elst op 28 november 1989 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied dorp Lent" alsnog goedkeuring te onthouden, voor wat betreft:
 - A. het **plandeel met de bestemming "Verkeersdoeleinden" aan de Bergstraat no. 7** (zie bij het gele notitieblokje met tekst), zoals op de **plankaart** nader is aangegeven; (volgens het **waarmerk** op de kaart is hetgeen bedoeld bij A en B aangegeven in groen)
 - B. de aanduiding "kassenbouw toegestaan" op de **plankaart** en het **renvooi**, zoals aldaar nader is aangegeven;
 - C. de volgende gedeelten van de bij het plan behorende voorschriften:
artikel 8, **eerste** en **vierde** lid;
artikel 2, **zesde lid**, **achtste lid** en **twaaalfde lid**, onder A, sub a, de zinsnede "**c.q. glastuinbouwbedrijven**" en sub c:
artikel 19, vierde lid;
- III. het beroep van Bungalow Bouw Nederland B.V. voor het overige ongegrond te verklaren;
- IV. te gelasten dat de provincie Gelderland aan de Stichting Werkgroep Milieubeheer voor het stadsgewest Nijmegen, J. A. Th. Hendriks en Bungalow Bouw Nederland B.V. het door hen gestorte recht, zijnde f 150,--, vergoedt.

Op de originele door Gedeputeerde Staten goedgekeurde bestemmingsplankaart zijn 6 gebieden met rode omlijning te onderscheiden waaraan de goedkeuring is onthouden. Het geheel is iets duidelijker zichtbaar gemaakt via drie ingezoomde hyperlinks naar de betreffende gebieden, waarbij een markering is aangebracht via een geel notitieblokje met daarin tekst.

Hyperlink 1

Hyperlink 2

Hyperlink 3



De Raad van de gemeente
ELST

Arnhem, 9 juli 1990 - nr. R089.43592-RWG/G5217

Bestemmingsplan Buitengebied dorp Lent

Brief d.d. 11 december 1989
van burgemeester en wethouders

Beslissing van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot
de goedkeuring van bovenvermeld bestemmingsplan.

PLANBESCHRIJVING

De bedoeling van het voorliggende plan is om voor het buitengebied
rondom het dorp Lent een aan de laatste ontwikkelingen aangepaste
planologische regeling te creëren.

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 28 november 1989,
nr. 2 van de Raad van de gemeente Elst.

Het plan heeft na de vaststelling gedurende een maand ter inzage
gelegen met ingang van 14 december 1989.

De Provinciale Planologische Commissie is gehoord.

BEZWAREN

Er zijn tijdens de terinzageligging van het vastgestelde plan bij
ons college bezwaren ingediend door:

- 1 de heer mr. H.C.J. Oomen, Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen,
namens de V.o.f. Baltussen en De Bruyn, Bemmelsedijk,
6663 KZ Lent;
- 2 Algemene Rechtsbijstand Verzekeringsmij. N.V., ARAG-Nederland,
namens de heer W. de Lange, Vossenpelsestraat 2, 6663 KC Lent;
- 3 de heer dr. J.W. van Zundert, Postbus 446, 7600 AK Almelo,
namens de heer J.A.M. Berns en mevrouw E. Berns-Schoenmakers,
Oosterhoutsedijk 2, 6663 KS Lent;
- 4 Stichting Werkgroep Milieubeheer voor het Stadsgewest Nijmegen,
de heer K.G. Vandepoel, Dingostraat 49a, 6531 PA Nijmegen;
- 5 de heer mr. W.H.J.O. Wolters, Postbus 1235, 6801 BE Arnhem,
namens Bungalow Bouw Nederland B.V., Dorpsstraat 10,
6871 AL Renkum;
- 6 de heer mr. H.W.I. Kurstjens, Bijleveldsingel 6, 6521 AR Nijme-
gen, namens de heer N.M. Schoenmakers, Oosterhoutsedijk 78,
6663 KV Lent;

- 7 Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Gelderland, Zypendaalseweg 14, 6814 CK Arnhem;
- 8 de heer mr. H.J.W. Leenen (ABTB), Postbus 9235, 6800 KT Arnhem, namens de heer J.F.A. Arntz, Pelseland 6, 6663 KG Lent;
- 9 idem, namens de heer J.A.Th. Hendriks, Bergstraat 7, 6663 KE Lent;
- 10 idem, namens de heer G.W. van Kempen, Steltsestraat 14, 6663 BS Lent;
- 11 mevrouw mr. E.H.M. Harbers (ABTB), Postbus 9235, 6800 KT Arnhem, namens de heer G.S. Leenders, Laauwikstraat 57, 6663 CG Lent;
- 12 idem, namens de heer G.F. van Workum en de heer F.G.M. van Workum, Steltsestraat 22, 6663 BS Lent.

Reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld de bezwaren nader toe te lichten.

SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE BEZWAREN

- 1 De heer mr. H.C.J. Oomen, namens de V.o.f. Baltussen en De Bruyn

SAMENVATTING

- 1 Reclamante maakt bezwaar tegen de bij de vaststelling van het plan gewijzigde bestemming van het voormalig fort Boven-Lent van "dienstverleningsdoeleinden-wijnmuseum en partycentrum" in "dienstverleningsdoeleinden-wijnmuseum". Sedert 1984 exploiteert reclamante onder andere een partycentrum ter plaatse, hetgeen door de gemeente werd gedoogd en ten behoeve waarvan reclamante door burgemeester en wethouders een Drank- en Horecawetvergunning is verstrekt.
- 2 Met medewerking van de eigenaar van het fort, het polderdistrict Betuwe, is ten behoeve van het partycentrum parkeergelegenheid gerealiseerd.
- 3 In het ontwerp-plan was de toevoeging "partycentrum" wel opgenomen. Op grond van onjuiste c.q. makkelijk te weerleggen negatieve informatie is bij de vaststelling van het plan besloten de toevoeging te schrappen. Ten onrechte is gesteld dat het partycentrum overlast veroorzaakt. Reclamante is ten eerste genegen rekening te houden met de belangen van de omgeving. Zo zijn er geluidbegrenzers geplaatst en heeft reclamante reeds financiële ruimte gecreëerd om geluidisolierende voorzieningen aan te brengen. Een en ander kan nader geregeld worden in een te verstrekken Hinderwetvergunning. Op het parkeerterrein is voorts altijd een parkeerwachter aanwezig en de buitenverlichting is aangepast.

- 4 Er is geen sprake van een grootschalige horecagelegenheid. De bestemming "partycentrum" maakt dat ook niet mogelijk. Reclamante is dan ook van mening dat de vastgestelde bestemming in strijd is met letter en geest van artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en in strijd met een zorgvuldige en redelijke afweging van haar belangen.

BEOORDELING

Blijkens de stukken exploiteert reclamante sedert september 1984 een horecabedrijf in het voormalig fort Boven-Lent. Burgemeester en wethouders hebben dit - met het uitbreidingsplan in hoofdzaak uit 1954 strijdige - gebruik gedoogd en aan reclamante bij besluit d.d. 31 januari 1989 vergunning ingevolge de Drank- en Horecawet verleend tot het uitoefenen van een cafébedrijf in het betreffende, als rijksmonument aangewezen, pand. Aan de rechtsvoorgangers van reclamante is bij besluit van 22 mei 1984 een soortgelijke vergunning verstrekt. Hieruit, alsmede uit de brief van burgemeester en wethouders van 14 februari 1989, verzonden 20 februari 1989, kenmerk Fi/AB2481, kan worden afgeleid dat genoemd college het gebruik van het fort als café- en restaurantbedrijf in principe aanvaardbaar acht. In genoemde brief herhalen burgemeester en wethouders de meerdere malen geuite bereidheid medewerking te verlenen aan de vestiging van een restaurantbedrijf, onder voorbehoud van bestemmingsplanherziening en afgifte van de voor een dergelijk bedrijf vereiste Hinderwetvergunning.

Ter legalisering van het bestaande gebruik was in het ontwerp van het voorliggend bestemmingsplan ten behoeve van het voormalig fort dan ook de bestemming "dienstverleningsdoeleinden-wijnmuseum en partycentrum" opgenomen.

Op grond van bezwaren van een omwonende, betreffende met name geluidsoverlast en parkeerproblemen, is de bestemming bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad beperkt tot "dienstverleningsdoeleinden-wijnmuseum". Door deze beperkte bestemming wordt derhalve het bestaande gebruik van het voormalig fort als partycentrum geacht in strijd te zijn met het voorliggende plan. Op dat gebruik is dientengevolge het overgangsrecht als verwoord in artikel 25, lid 4, sub b, van de bij het plan behorende voorschriften van toepassing.

In het algemeen zijn wij van mening dat een reeds gedurende geruime tijd bestaand en gedoogd gebruik dient te worden gerespecteerd, tenzij zwaarwegende argumenten zich daartegen zouden verzetten en het gemeentebestuur voornemens is om door middel van aankoop dan wel onteigening gestalte te geven aan een door hen gewenste bestemming.

In het onderhavige geval is daarvan evenwel geen sprake.

Gelet op het karakter van het overgangsrecht, waarmee wordt beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen totdat realisering van de bestemming heeft plaatsgevonden en met het oog op een goede ruimtelijke ordening en de belangen van de exploitanten ligt onder deze omstandigheden een positieve bestemming van het pand overeenkomstig het huidige en het gewenste gebruik meer voor de hand. Daarbij komt dat wij het van groot belang achten dat het tot rijksmonument aangewezen en uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle fort behouden blijft. Het bestaande gebruik maakt een uit bedrijfseconomisch oogpunt zinvolle exploitatie van het fort mogelijk. Hierdoor is het behoud van dit monumentale object beter gewaarborgd dan met de beperkte bestemming, terwijl aan de uiterlijke verschijningsvorm daarmee geen onaanvaardbare afbreuk wordt gedaan.

Uit de brief van burgemeester en wethouders d.d. 28 juli 1989, verzonden 1 augustus 1989 aan reclamante, alsmede uit de beantwoording door het gemeentebestuur van het bezwaarschrift van de heer W. de Lange, moet worden afgeleid dat reclamante haar afspraken, onder andere met betrekking tot beperking van de overlast voor de omwonenden, niet (afdoende) nakomt. Daarnaast bestaat bij het gemeentebestuur twijfel omtrent de vraag of met behulp van een Hinderwetvergunning de bestaande overlast kan worden teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau.

In dat kader merken wij op dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Hindewet elk hun eigen toepassingsgebied hebben. Een bestemmingsplan regelt de ruimtelijke consequenties van het weren of toelaten van bedrijven in het algemeen in een bepaald gebied, terwijl de Hinderwet regels bevat met betrekking tot de technische hinder van een specifiek bedrijf dat ingevolge een bestemmingsplan op een bepaalde plaats in het algemeen toelaatbaar wordt geacht.

In het vorenstaande spraken wij reeds uit dat op de onderhavige locatie de exploitatie van een horecabedrijf, vanuit planologisch oogpunt in principe aanvaardbaar wordt geacht. In plaats van het bestaande gebruik te laten voortbestaan onder vigeur van het overgangsrecht dient naar onze mening in casu te worden gekozen voor een bestemming welke aansluit bij dit gebruik. Zulks dient op de plankaart en in de voorschriften duidelijk naar voren te komen. In de algemene bepalingen - artikel 1, hoofdstuk I - van de voorschriften kan door middel van een definitie duidelijkheid worden gegeven omtrent de aard van de toe te stane activiteiten. Het instrumentarium van de wetgeving op het gebied van de milieuhygiëne biedt naar onze mening voldoende mogelijkheden het gebruik zodanig te reguleren dat eventuele overlast voor de omwonenden beperkt blijft tot een aanvaardbaar niveau.

Naar aanleiding van het vorenstaande achten wij de bezwaren van reclamante gegrond en zien wij daarin aanleiding goedkeuring te

onthouden aan artikel 10 van de bij het plan behorende voorschriften, alsmede aan de bestemming "dienstverleningsdoeleinden-wijnmuseum", zoals aangegeven op de plankaart.

- 2 Algemene Rechtsbijstand Verzekeringsmij N.V. ARAG-Nederland namens de heer W. de Lange

SAMENVATTING

Reclamant maakt bezwaar tegen de vastgestelde bestemming van het voormalig fort Boven-Lent tot "dienstverleningsdoeleinden-wijnmuseum". Ziens inziens is deze bestemming onvoldoende duidelijk en bepaald. De vraag rijst of hiermee alsnog activiteiten als partycentrum of horecagelegenheid kunnen worden ontwikkeld. Hij is van mening dat het begrip wijnmuseum nader moet worden gedefinieerd, op zodanige wijze dat daaruit blijkt dat uitoefening van een restaurant dan wel cafébedrijf als bedoeld in artikel 3, lid 1, onder a, van de Drank- en Horecawet is uitgesloten.

- 2 Reclamant ondervindt in ernstige mate hinder van het huidige gebruik van het voormalig fort Boven-Lent als partycentrum. Deze hinder wordt voornamelijk gevormd door geluidsoverlast en parkeerproblemen.

BEOORDELING

Reclamant wenst een verdergaande beperking van de bestemming van het voormalig fort Boven-Lent, in die zin dat het begrip wijnmuseum in de voorschriften zodanig wordt gedefinieerd dat uitoefening van een café- en/of restaurantbedrijf ter plaatse is uitgesloten. Zoals wij hiervoor bij de beoordeling van het bezwaarschrift van reclamante ad 1 hebben uitgesproken zijn wij evenwel van mening dat de exploitatie van een zodanig bedrijf in het voormalig fort, afhankelijk van de afloop van de procedure met betrekking tot de Hinderwetvergunning, mogelijk moet zijn. Ten aanzien van de beperking van de geluidsoverlast zijn wij van mening dat de Milieuwetgeving een voldoende instrumentarium biedt om zulks te verwezenlijken. Met betrekking tot de parkeerproblemen merken wij op dat ons is gebleken dat inmiddels ten behoeve van het in het fort geëxploiteerde partycentrum parkeer gelegenheid is gerealiseerd.

Samenvattend achten wij de bezwaren van reclamant ongegrond

- 3 De heer dr. J.W. van Zundert, namens de heer J.A.M. Berns en mevrouw E. Berns-Schoenmakers

SAMENVATTING

- 1 Reclamanten hebben er bezwaar tegen dat aan een hun in eigendom toebehorend perceel aan de Oosterhoutsedijk niet de bestemming "woondoeleinden" is gegeven.

- 2 Bestreden wordt dat het in casu handelt om een perceel gelegen in het buitengebied. In de tweede wereldoorlog is de bebouwing op het perceel (drie woningen) door oorlogsgeweld verloren gegaan. Derhalve is naar de mening van reclamanten thans sprake van herbouw en kan niet volstaan worden met de opmerking dat er geen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied mogen worden gebouwd.
- 3 Aangezien de herbouw zou aansluiten op de bestaande bebouwing en de enclave tussen de twee Waalbruggen zou opvullen, is geen sprake van strijd met de doelstelling tot behoud van landschaps- en natuurwaarden.
- 4 De geringe overschrijding van de toegestane grenswaarde van 65 dB(A) ingevolge het Besluit geluidhinder spoorwegen (gemeten is 72 dB(A)) is met het treffen van technische voorzieningen op te heffen. Bovendien staan aan de overzijde van de Waal in de gemeente Nijmegen woningen op kortere afstand van de spoorweg dan de in hun geval van toepassing zijnde afstand van 75 meter.
- 5 Het besluit van de gemeenteraad mist elke deugdelijke motivering, althans de gegeven motivering kan het bestreden besluit niet dragen. Er is geen sprake van een rechtvaardige belangenafweging. Naar de mening van reclamanten is er geen reëel belang of argument dat zich verzet tegen de voorgenomen bouw.

BEOORDELING

Ad 1

Het perceel in kwestie is gelegen in het buitengebied van het dorp Lent. In het Streekplan Midden-Gelderland (par. A2.3.1, blz. 34) is een algemene beleidslijn geformuleerd inhoudende dat het buitengebied gevrijwaard dient te worden van burgerwoningen en overige bebouwing die daaraan niet functioneel gebonden is. Voor wat betreft bestaande bebouwing geldt daarbij in zijn algemeenheid dat het streven is gericht op amovering van bebouwing welke geen relatie heeft met functies, gebonden aan het buitengebied. In het verleden is op het betreffende perceel weliswaar bebouwing aanwezig geweest, doch deze is geruime tijd geleden - te weten tijdens de Tweede Wereldoorlog - door oorlogsgeweld tenietgegaan. Hoewel een dergelijke gebeurtenis ongetwijfeld is aan te merken als calamiteit, kan thans na een tijdsverloop van ruim 45 jaar niet met succes een beroep worden gedaan op de regeling welke herbouw na het tenietgaan van bebouwing na zulk een calamiteit mogelijk maakt. Bij die regeling wordt er immers van uitgegaan dat binnen een redelijke termijn (over het algemeen

geldt als redelijk een termijn van ca. 2 jaar) na de datum waarop de calamiteit plaatsvond een bouwvergunning voor herbouw wordt aangevraagd. Naar onze mening is dan ook terecht niet de bestemming "woondoeleinden" aan het betrokken perceel gegeven.

Ad 2, 3, 4 en 5

Over het algemeen is er geen duidelijke grens aan te geven tussen het bebouwde gebied (de kom), de daaraan grenzende gebieden met de op de kom gerichte voorzieningen en het eigenlijke landelijke gebied (het buitengebied), dat vooral door zijn openheid wordt gekenmerkt. Het onderscheid wordt nog bemoeilijkt doordat het begrip buitengebied in de ruimtelijke wetgeving niet wordt gedefinieerd. In de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt slechts gesproken van het begrip "bebouwde kom" en het gebied dat daartoe niet behoort (het buitengebied). Over wat daaronder moet worden verstaan wordt echter geen uitsluitend gegeven. Derhalve zal, indien sprake is van een verschil van mening omtrent de vraag of een perceel al dan niet geacht moet worden te behoren tot het buitengebied, een op de situatie toegespitste afweging dienen plaats te vinden. In het onderhavige geval overwegen wij dienaangaande als volgt.

Het betrokken perceel is buitendijks gelegen en heeft in het plan de bestemmingen "agrarische doeleinden", "waterstaatsdoeleinden-uiterswaard" en "waterkering". Hoewel het perceel aansluit aan eveneens buitendijks gelegen lintbebouwing langs de Oostersedijk is blijkens de stukken bewust gekozen voor consolidering van de ter plaatse reeds gedurende geruime tijd bestaande toestand. Enerzijds wenst de gemeente binnen de in het plan voorkomende zones ingevolge de Wet geluidhinder (het perceel ligt binnen de geluidszone van de spoorweg Arnhem-Nijmegen) geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen te ontwikkelen. Anderzijds is het in verband met een toekomstige dijkverzwaring niet gewenst dat binnen het dijkprofiel nieuwe bebouwing wordt opgericht. Het opnemen van de bestemming "woondoeleinden" op het betreffende perceel zou leiden tot een verdere grensverlegging tussen buitengebied en bebouwd gebied en strookt bovendien niet met de hiervoor vermelde uitgangspunten en doelstellingen van het plan. Op grond hiervan kunnen wij ons verenigen met de stellingname van het gemeentebestuur dat het perceel is gelegen in het buitengebied en dat gelet op het algemeen provinciaal beleid ten aanzien van burgerwoningen in het buitengebied, alsmede gelet op de consoliderende bedoelingen van het plan, de bouw van een woning ter plaatse niet mogelijk is. Omtrent de vraag of al dan niet sprake is van herbouw spraken wij ons reeds uit bij de beoordeling van het bezwaar ad 1.

4 Stichting Werkgroep Milieubeheer voor het Stadsgewest Nijmegen**SAMENVATTING**

Reclamante is van mening dat het aanwijzingsbesluit, d.d. juni 1981, van het gebied Huissen-Lent tot reconstructiegebied in de zin van de beschikking "Reconstructie oude glastuinbouwgebieden" niet zwaarwegend genoeg is om in de ruimtelijke beleidsbepaling vandaag de dag van beslissende invloed te zijn.

Reclamante vreest dat het onderwerpelijke bestemmingsplan bij voorbaat de uitkomsten van het onderzoek naar de mogelijkheden van gemeentegrensoverschrijdende woningbouwactiviteiten ten behoeve van Nijmegen (Waalsprong) illusoir zal maken. Zij verzoekt hiermee rekening te houden bij de beoordeling omtrent de goedkeuring van het bestemmingsplan.

BEOORDELING

Eventuele plannen om woningbouw voor Nijmegen te realiseren aan de overkant van de Waal (Waalsprong) zijn nog in studie. De Waalsprong is één van de drie alternatieven voor de ontwikkeling van Nijmegen. De alternatieven komen nog in de inspraakprocedure. Zolang geen concrete plannen aanwezig zijn, blijft het streekplanbeleid uitgangspunt bij planvorming.

Het bezwaarschrift geeft geen aanleiding om aan (delen van) het plan goedkeuring te onthouden.

5 De heer mr. W.H.J.O. Wolters, namens Bungalow Bouw Nederland B.V**SAMENVATTING**

1 Reclamante is het niet eens met de wijziging van de maximum bouwhoogte voor het hoofdgebouw van de voormalige Philipsvestiging van 12 naar 14 meter, daar de feitelijke hoogte van het gebouw (twee uitstekende trappenhuisen) 16 meter bedraagt.

2 Onder verwijzing naar het Koninklijk besluit Brakel (steenfabrieken in de uiterwaarden) en het Koninklijk besluit Spijkenisse II, bepleit reclamante de opname van een zogenaamde "negatieve bedrijvenlijst", daar de toegepaste positieve lijst te beperkend is ten aanzien van mogelijke gebruiksdoeleinden van het complex in de toekomst. Reclamante verwijst daarbij tevens naar het PPC-advies, waarin enerzijds kritiek wordt geleverd op de toegepaste staat van inrichtingen en daarnaast ruimte wordt gelaten voor een negatieve bedrijvenlijst. De behoefte aan het opnemen van

een vrijstellingsbevoegdheid met betrekking tot het alsnog toelaten van bedrijven wijst erop dat de primaire uitsluiting (door middel van het niet opnemen op de positieve lijst) onvoldoende gemotiveerd kan worden.

- 3 Het is feitelijk onjuist dat reclamante eerst na afronding van de inspraakprocedure eigenaresse is geworden van het onderhavige terrein. Voorts handelt het wel degelijk om een industrieel complex, zij het gelegen in het buitengebied.
- 4 De ontsluiting van het terrein levert volgens reclamante geen beletsel op voor de uitoefening van volumineuze detailhandel. Op grond van het feit dat het terrein (in tegenstelling tot het bedrijfsterrein "de Aam") een zichtlocatie genoemd kan worden, zou ook deze vorm van detailhandel mogelijk moeten zijn.
- 5 Reclamante ontgaat de planologische zin van een agrarisch binnenterrein tussen de bestaande bedrijfsbebouwing op het voorste gedeelte van haar gronden en de geprojecteerde kas-senbouw in het aangrenzende gebied.

BEOORDELING

Ad 1

In het kader van het ontwerp-bestemmingsplan is door reclamante eveneens bezwaar gemaakt tegen de daarin opgenomen maximum bouw-hoogte van 12 meter.

De bouwhoogten zijn op grond hiervan onderzocht en aan de bezwa-ren is vervolgens tegemoet gekomen door aanpassing van de bouw-hoogte van het hoofdgebouw van 12 naar 14 meter, het ketelhuis van 8 naar 10 meter en voor schoorstenen een maximum bouwhoogte van 20 meter in de voorschriften op te nemen. Wij zijn van me-ning dat in stedenbouwkundig opzicht de aangegeven hoogtematen verantwoord zijn.

Ad 2

Naar aanleiding van hetgeen door de Provinciale Planologische Commissie in dit kader is gesteld, is de gemeente uitgegaan van een beter op de mogelijkheden van het onderhavige bedrijfspand afgestemde bedrijvenlijst.

Er is hier sprake van een bedrijventerrein in het buitengebied, maar tevens van een goede locatie. Op het terrein staat een oud fabrieksgebouw dat reeds een aantal jaren leegstaat. Het con-creet aangeven van eventuele mogelijkheden tot bedrijfsvestigin-gen is zeker in deze situatie aanvaardbaar.

De vrijstellingsmogelijkheid, gebonden aan het advies van de regionale inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu (met het criterium "geen blijvende onevenredige af-breuk aan het woon- en leefmilieu"), is naar onze mening terecht opgenomen.

Ad 3

Wij stemmen in met de gekozen regeling.

Dat wil overigens niet zeggen dat andere methoden onmogelijk zijn. De toegepaste regeling, in relatie tot het feit dat hier sprake is van een bedrijfsterrein in het buitengebied, achten wij planologisch aanvaardbaar.

Ad 4

Ook naar aanleiding van dit bezwaar wijzen wij op het feit dat hier sprake is van het buitengebied, hetgeen planologische beperkingen met zich brengt.

Ad 5

Het provinciaal planologisch beleid is geformuleerd in het streekplan.

Een beleidsuitgangspunt daarbij is dat verdere uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied niet wenselijk is.

Samenvattend achten wij de bezwaren dan ook ongegrond.

- 6 De heer mr. H.W.I. Kurstjens, namens de heer N.M. Schoenmakers

SAMENVATTING

Reclamant is van mening dat in het plan ten behoeve van de hem in eigendom toebehorende percelen aan de Oosterhoutsedijk en de Zaligestraat de bestemming "agrarische doeleinden" met bouwperceel had moeten worden opgenomen. Naar zijn mening zijn zowel de hennepzaadkwekerij als de schapenfokkerij aan te merken als volwaardige agrarische bedrijven.

BEOORDELING

Tijdens de door ons belegde bezwarenzitting, d.d. 14 februari 1990, is in reactie op de bezwaren door het gemeentebestuur gesteld dat indien zou blijken dat in het onderhavige geval sprake zou zijn van twee reële/volwaardige agrarische bedrijven, er geen bezwaren bestaan tegen het opnemen van twee bouwpercelen (een aan de Oosterhoutsedijk en een aan de Zaligestraat).

Onderzoek ter plaatse doet ons concluderen dat het opnemen van een bouwperceel ten behoeve van de schapenhouderij en de hennepzaadkwekerij aan respectievelijk de Oosterhoutsedijk en de Zaligestraat bedrijfseconomisch gerechtvaardigd en planologisch verantwoord is. Dit leidt ons tot de conclusie dat de bestemming voor "woondoeleinden" van de beide percelen in casu een beperking van het meest doelmatige grondgebruik betekent, die niet door dringende planologische redenen wordt gerechtvaardigd.

Op grond van het vorenstaande onthouden wij derhalve goedkeuring aan de bestemming "woondoeleinden" van de betrokken percelen, zoals aangegeven op de plankaart.

7 Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Gelderland

SAMENVATTING

Reclamante maakt bezwaar tegen de geprojecteerde kernrandzone, daar waar deze zone een belemmering vormt in uitbreidingsmogelijkheden van bestaande glastuinbouwbedrijven. Beperkingen ten aanzien van nieuw te vestigen bedrijven acht reclamante begrijpelijk, doch het wordt onaanvaardbaar geacht om - indien sprake is van een bestaande situatie met een te geringe afstand tussen woonbebouwing en glastuinbouwbedrijven - de consequenties geheel af te wentelen op de landbouw.

BEOORDELING

Op grond van het bepaalde in artikel 24 van de voorschriften is binnen de kernrandzone herbouw van bestaande bebouwing mogelijk, alsmede de bouw van een bedrijfswoning, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2. Gelet op het bepaalde in artikel 2, lid 6 kunnen bouwwerken ten behoeve van de glastuinbouw (kassen) evenwel slechts worden opgericht op gronden welke op de plankaart als zodanig (door middel van de aanduiding "kassenbouw toegestaan") zijn aangegeven. Een dergelijke aanduiding is niet gegeven ten aanzien van de gronden gelegen in de kernrandzone. Strikt genomen zou hieruit kunnen worden afgeleid dat in de kernrandzone slechts herbouw van de bestaande kassen mogelijk is zonder de mogelijkheid tot verhoging van de maximum bouwhoogte tot 8 meter.

Naar onze mening dient het bepaalde in artikel 24, juncto artikel 2 van de voorschriften, echter zodanig te worden geïnterpreteerd dat bij herbouw van kassen in de kernrandzone de aanduiding "kassenbouw toegestaan" op grond van het overgangsrecht geacht moet worden te bestaan voor dat perceelsgedeelte dat reeds met kassen bebouwd was - en derhalve ten behoeve van de glastuinbouw in gebruik - ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan. Op grond hiervan kan in voorkomende gevallen wel worden herbouwd tot een maximum hoogte van 8 meter doch kan binnen de kernrandzone geen uitbreiding van bedrijfsbebouwing plaatsvinden. Tegen een dergelijke aanpassing van de bouwhoogte bestaan bij ons geen overwegende bezwaren.

Overigens achten wij de in het plan opgenomen kernrandzone uit planologisch en milieuhygiënisch oogpunt alleszins aanvaardbaar. In elk geval wordt hiermee voorkomen dat zich op een afstand van minder dan 50 meter vanaf de kombebouwing nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van de glastuinbouw voordoen welke conflicteren met

de aanwezige of toekomstige woonbebouwing. Een afstand van 50 meter is naar onze mening in dat opzicht aanvaardbaar. Hieruit volgt tevens dat wij een zekere beperking van de mogelijkheden tot bedrijfsuitbreiding (daar waar het betreft de uitbreiding binnen de kernrandzone) eveneens aanvaardbaar achten.

De bezwaren geven ons dan ook geen aanleiding om aan (delen van) het plan goedkeuring te onthouden.

- 8 De heer mr. H.J.W. Leenen (ABTB), namens de heer J.F.A. Arntz

SAMENVATTING

- 1 Reclamant maakt bezwaar tegen de doortrekking van het Pelseland, waardoor zijn bedrijfsterrein wordt doorsneden. Dit leidt tot een ernstige en onaanvaardbare blokkade van de bedrijfsexploitatie (verlies opslagruimte; aanwezige leidingen welke niet onder een weg mogen liggen).
- 2 Verlies van grondeigendom, waardoor de thans nog aanwezige uitbreidingsmogelijkheid verloren gaat.
- 3 Door aanleg van de weg ontstaat een, uit verkeerstechnisch oogpunt gezien, gevaarlijke situatie.
- 4 Doortrekking van de weg behoort eerst aan de orde te komen zodra het reconstructieplan (of landinrichtingsplan) definitief vastligt.
- 5 Oplossing van de problemen met betrekking tot de bedrijfsexploitatie is niet mogelijk op grond van de planschaderegeling. Verwijzing hiernaar door de gemeente is dan ook niet terecht.
- 6 Reclamant betwijfelt of met de doortrekking van het Pelseland een algemeen belang is gediend. Voor het achterliggende Visveld zijn reeds meerdere ontsluitingen aanwezig, althans gepland, en de bewoners van het Pelseland hebben er in elk geval geen enkel belang bij.

BEOORDELING

Ad 1

Doorsnijding van een bedrijfsterrein heeft nadelige gevolgen. Aan het bestemmingsplan ligt een reconstructieplan ten grondslag. De gemeente stelt in haar reactie op het bezwaar van reclamant, dat met realisering van het reconstructieplan het algemeen belang is gediend, dat prevaleert boven het onderhavige particuliere belang.

Bovendien zijn schadeloosstellingen mogelijk in het kader van de reconstructie en vervolgens via ruilverkaveling (reconstructie van oude glastuinbouwgebieden en de ruilverkaveling Over Betuwe-Oost).

Ook wij zijn van mening dat het algemeen belang gediend is bij de uitvoering van het reconstructieplan.

In het kader van het reconstructieplan Huissen-Lent en de ruilverkaveling Over Betuwe-Oost zal echter ook zoveel mogelijk rekening gehouden moeten worden met de belangen van de individuele ondernemer. Eventueel kan reclamant een beroep doen op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (planschaderegeling).

Concreet kan op dit moment voor de ondernemer echter niets worden toegezegd.

Ad 2 en 3

Voor wat betreft de beoordeling van deze bezwaren verwijzen wij naar hetgeen wij hebben overwogen ten aanzien van het bezwaar ad 1.

Ad 4

In het reconstructieplan Huissen-Lent is de doortrekking van onder andere Pelseland opgenomen als "te verbeteren plattelandsweg".

Dit reconstructieplan is op 25 september 1986 door de Centrale Landinrichtingscommissie vastgesteld (in overeenstemming met ons).

Het plan is nu in uitvoering.

Ad 5

Ook bedrijfseconomische omstandigheden zullen bij de beoordeling van een eventueel verzoek om planschadevergoeding moeten worden meegenomen.

Ad 6

In het kader van het reconstructieplan worden de voorgenomen ontsluitingsmogelijkheden, zoals onder andere Pelseland, opgenomen.

Dit is van belang in verband met de ontsluiting van het toekomstig glastuinbouwgebied, zodat hier het algemeen belang zeker mee is ingediend.

De bezwaren geven ons geen aanleiding om aan (delen van) het plan goedkeuring te onthouden.

- 9 De heer mr. H.J.W. Leenen (ABTB), namens de heer J.A.Th. Hendriks

SAMENVATTING

- 1 Reclamant maakt bezwaar tegen de doortrekking van de Bergstraat, welke in het plan zodanig is geprojecteerd dat zijn

bedrijf daardoor in drie delen wordt gesplitst. Hierdoor ontstaan twee onrendabele perceelsgedeelten, welke ernstig afbreuk doen aan de exploitatiemogelijkheden van het bedrijf.

- 2 De geprojecteerde weg komt op enkele meters afstand van de woning en bedrijfsgebouwen van reclamant. Dit betekent aantasting van woongenot en veroorzaakt ernstige onrust onder het vee in de stal. Gevreesd wordt dat de oude gebouwen de overlast in verband met de verkeerstoename (trillingen) niet kunnen doorstaan.
- 3 Doortrekking van de weg behoort eerst aan de orde te komen nadat het reconstructie- of landinrichtingsplan Huissen-Lent is afgerond.
- 4 Het algemeen belang dat is gemoeid met doortrekking van de Bergstraat is in onvoldoende mate aangetoond. De bewoners hebben er geen enkel belang bij.

BEOORDELING

Ad 1

Doortrekking van de Bergstraat gebeurt in het kader van het plan "reconstructiegebied Huissen-Lent". Wij verwijzen voor een beoordeling van dit bezwaar naar het gestelde ad 1 met betrekking tot het bezwaarschrift van reclamant sub 8.

Ad 2, 3 en 4

Ook voor wat betreft deze bezwaren verwijzen wij korthedshalve naar onze beoordeling van de bezwaren van reclamant sub 8.

- 10 De heer mr. H.J.W. Leenen (ABTB), namens de heer G.W. van Kempen

SAMENVATTING

- 1 Het niet opnemen van een uitbreidingsmogelijkheid voor het bedrijf van reclamant zal op termijn leiden tot liquidatie. Nu er sprake is van bedrijfsovername door zijn zoon is het in het kader van toekomstperspectief noodzaak dat uitbreidingsmogelijkheden bestaan. De gemeente stelt dat geen concrete voornemens tot uitbreiding bekend zijn. Reclamant wijst echter op een ingediende bouwaanvraag ten behoeve van vernieuwing van bestaande kassen, waarmee een investering is gemoeid van f 300.000,—. Een dergelijke investering wordt alleen gedaan met het oog op verdergaande investeringen in de toekomst.

Uit planologisch oogpunt verdient het aanbeveling om nader te onderzoeken of een kernrandzone aanvaardbaar is. Ten

onrechte is gewezen op Milieuwetgeving in concept. Naar de mening van reclamant zijn er mogelijkheden om af te zien van een dergelijke zone (wellicht met enkele gebruiksbeperkingen).

- 3 Er is in onvoldoende mate rekening gehouden met de opmerking in het advies van de Provinciale Planologische Commissie, dat "het zomaar zonder meer instellen van een verbod voor werken en werkzaamheden in het kader van de (agrari-sche) bedrijfsuitoefening onjuist wordt geacht". Dit geldt te meer nu door de gemeente is gesteld dat de realiteit gebiedt vast te stellen dat eventuele sanering van daarvoor in aanmerking komende bedrijven door middel van verplaatsing of anderszins van gemeentewege (financieel) niet haalbaar is.

Dit kan in samenhang met genoemd advies volgens reclamant slechts leiden tot de conclusie dat zijn bedrijf niet behoort te worden belegd met de bestemming "kernrandzone".

BEOORDELING

Ad 1 en 2

Zoals wij reeds hebben verwoord bij de beoordeling van het bezwaar van reclamante sub 7, achten wij de in het plan opgenomen kernrandzone uit planologisch en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar. Voor zover het bezwaar betrekking heeft op de kernrandzone verwijzen wij dan ook naar de beoordeling van dat bezwaar.

Reclamants bouwperceel ten zuiden van de Steltsestraat ligt gedeeltelijk binnen die kernrandzone. Wederom onder verwijzing naar onze beoordeling van de bezwaren van reclamante sub 7 houdt dit in dat de binnen de kernrandzone gelegen bestaande bebouwing slechts kan worden herbouwd (eventueel met aanpassing van de bouwhoogte naar 8 meter). Uitbreiding van de bedrijfsbebouwing kan slechts plaatsvinden op het perceelsgedeelte ten zuiden van de kernrandzone.

Het bedrijfsgedeelte ten noorden van de Steltsestraat, inclusief het voor uitbreiding gereserveerde gedeelte ligt voor een zeer groot gedeelte binnen de kernrandzone.

Uit het vorenstaande in samenhang met hetgeen wij hiervoor stelden bij de beoordeling van de bezwaren van reclamante sub 7 volgt dat uit het plan beperkingen voortvloeien ten aanzien van eventuele bedrijfsuitbreidingen. Echter deze beperkingen zouden ook bestaan hebben indien geen kernrandzone in het plan zou zijn opgenomen. Wij zijn immers in het algemeen van mening, mede getuigd op de ter zake gevormde jurisprudentie, dat bij uitbreidingen van kassen in de richting van woonbebouwing een afstand van 50 meter in acht dient te worden genomen.

In het onderhavige geval komen wij dan ook tot de conclusie dat aan de bezwaren niet tegemoet kan worden gekomen omdat in casu het algemeen belang dient te prevaleren boven het individuele belang van de reclamant.

Ad 3

Het verbod voor werken en werkzaamheden in het kader van de (agrarische) bedrijfsuitoefening is in het vastgestelde plan vervallen (zie artikel 24 van de voorschriften). Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen is opgemerkt bij de beoordeling van het bezwaar ad 1.

Voorst wijzen wij erop dat reclamant te zijner tijd mogelijk een beroep kan doen op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (planschaderegeling).

- 11 Mevrouw mr. E.H.M. Harbers (ABTB), namens de heer G.S. Leenders

SAMENVATTING

- 1 Reclamant kan zich niet verenigen met het feit dat zijn bedrijf (potplantenbedrijf annex stierenmesterij) grotendeels binnen de geprojecteerde kernrandzone valt, waardoor verdere uitbreiding van het bedrijf niet meer mogelijk is.
- 2 De kernrandzone is ter hoogte van het bedrijf van reclamant onjuist gelegd. In verband met de aanwezigheid van 100 meststieren mag binnen de stankcirkel van 100 meter geen woonbebouwing worden gerealiseerd. Dit houdt in dat de kernrandzone ter plaatse 50 meter teruggediept kan worden, zodat aan het perceel ten westen van het bedrijf zonder bezwaar de bestemming "aararische doeleinden, kassenbouw toegestaan" kan worden toegekend. Dit is noodzakelijk voor het in stand houden van een rendabel bedrijf.
- 3 De huidige projectie van de kernrandzone wordt door de gemeente gehandhaafd onder de motivering dat met reclamant onderhandelingen worden gevoerd om tot bedrijfsverplaatsing te komen.
Gelet op de onderhandelingsresultaten in het verleden, waaruit bleek dat een en ander voor de gemeente financieel niet haalbaar was, kan aan dit argument geen waarde worden toegekend.

BEOORDELING

Ad 1

In de kernrandzone mag bestaande bebouwing worden herbouwd; bovendien mag een bedrijfswoning worden gerealiseerd.

De bestaande situatie kan worden gehandhaafd. Indien uitbreiding van de potplantenbedrijfstaking noodzakelijk is, kan niet in zuidelijke richting worden uitgebouwd (zie ad 2). Uitbreiding van de intensieve veehouderijtak buiten het bouwperceel is niet zonder meer mogelijk. Dit zou eventueel door middel van een planherziening mogelijk zijn.

De beperkingen die aan het bedrijf zijn opgelegd, houden verband met de conflicterende situatie landbouw/woonbebouwing.

Bij de uitbreiding van de woningbouw aan de Haagbeukstraat is bij het afgeven van de verklaring van geen bezwaar, d.d. 8 november 1988, reeds rekening gehouden met de aanwezigheid van het bedrijf van reclamant. De verklaring van geen bezwaar werd aangevraagd voor de bouw van 15 premiewoningen en werd afgegeven voor de bouw van 12 woningen.

Bij een eventuele belangenafweging tussen agrarische bedrijvigheid en nieuw te bouwen woningen zal de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf uitgangspunt zijn. Zolang het bedrijf hier blijft bestaan, zullen dus geen woningen kunnen worden gebouwd binnen een zekere afstand, afhankelijk van de geldende milieunorm.

Uit de beantwoording van het bezwaar van reclamante bij de gemeente blijkt dat "ernaar wordt gestreefd om op grond van onderhandelingen met de reclamant binnen afzienbare tijd tot verplaatsing van dit bedrijf te komen".

- i De mogelijkheid tot handhaving van de bestaande bedrijfssituatie en het feit dat als gevolg daarvan op een bepaalde afstand van het bedrijf geen woningbouw kan worden gerealiseerd, zijn redenen om zowel in het belang van reclamant als van het gemeentebestuur tot een spoedige bedrijfsverplaatsing over te gaan.

Ad 2

De kernrandzone is opgenomen om kassenbouw op een afstand van ten minste 50 meter uit de woonbebouwing/toekomstige woonbebouwing te realiseren.

Wij zijn van mening dat reclamant op dit punt strikt genomen gelijk heeft; als een zone voor het mesten van stieren is bepaald op 100 meter, dan blijft de afstand tussen glastuinbouw en woningbouw nog altijd 50 meter bij uitbreiding van glastuinbouw met een afstand van 50 meter.

Op zich hebben wij er dan ook geen bezwaar tegen dat de glastuinbouw in zuidelijke richting uitgebreid wordt.

Het uitgangspunt is dat een afstand van 50 meter tussen de bestaande woningbouw en de geprojecteerde glastuinbouw in acht wordt genomen.

Op grond hiervan onthouden wij derhalve goedkeuring aan de bestemming "agrarische doeleinden", binnen de bestemming "kernrandzone" voor zover gelegen op het perceel van reclamant inclusief de aanduiding "grens kernrandzone" voor het gedeelte waar aan goedkeuring wordt onthouden.

Ad 3

In reactie op het advies van de Provinciale Planologische Commissie d.d. 23 mei 1990 hebben Burgemeester en Wethouders van Elst bij brief d.d. 5 juni 1990, verzonden 12 juni 1990 ten aanzien van dit bezwaar medegedeeld dat tussen de gemeente Elst en reclamant inmiddels wilsovereenstemming is bereikt ten aanzien van de verplaatsing van de stierenmesterij en sanering van de bestaande kassen. Slechts met betrekking tot de schadeloosstelling voor de kassen zou nog geen overeenstemming zijn bereikt. Wat hiervan overigens ook zij, zulks kan ons evenwel geen aanleiding geven om alsnog goedkeuring te verlenen aan de hiervoor vermelde planonderdelen. De wilsovereenstemming is immers (nog) niet vastgelegd in een partijen bindende overeenkomst, zodat volstrekt nog geen zekerheid bestaat omtrent de feitelijke realisering van een en ander.

Samenvattend achten wij de bezwaren dan ook gedeeltelijk gegrond.

- 12 Mevrouw mr. E.H.M. Harbers (ABTB), namens de heren G.F. en F.G.M. van Workum

SAMENVATTING

- 1 Reclamanten hebben er bezwaar tegen dat op een gedeelte van het potplantenbedrijf van reclamanten een kernrandzone is geprojecteerd. Daar waar de grens van die zone is doorgetrokken aan de zuidzijde van de Steltsestraat, is zulks overbodig gezien het feit dat hier geen sprake is van bestaande of geprojecteerde woningen binnen een afstand van 50 meter, doch van gevestigde potplantenbedrijven. De gemeente Elst handhaaft de geprojecteerde kernrandzone met het argument om toekomstige woningbouw respectievelijk afronding van de kombebouwing aan de overzijde van de straat niet te blokkeren. Hiermee wordt een onaanvaardbare en willekeurige uitbreiding aan de kernrandzone gegeven, omdat ter plaatse geen concrete woningbouwplannen bestaan.
- 2 Reclamanten wensen de bestemming "agrarisch gebied" van het perceel aan de oostzijde van hun bedrijf uitgebreid te zien met de toevoeging "bouw van kassen toegestaan". Dit perceel ligt ingeklemd tussen twee bestaande kassencomplexen en heeft derhalve geen enkele betekenis ter waarborging van de openheid van het landschap (reclamanten hebben koopoptie op dit perceel).
- 3 Doordat op de aangrenzende percelen geen kassenbouw is toegestaan, wordt de verdere ontwikkeling van het bedrijf gestagneerd, terwijl er in 1988 nog een bouwvergunning is verstrekt voor de bouw van een tweede bedrijfswoning op het

perceel (inmiddels gerealiseerd). De suggestie om bij concrete uitbreidingsplannen eventueel het bestemmingsplan partieel te wijzigen, is naar de mening van reclamanten ondoelmatig.

BEOORDELING

Ad 1

Bij de beantwoording van het bezwaar van reclamanten bij de gemeente stelt het gemeentebestuur dat ter plaatse ten noorden van de Steltsestraat gevestigde potplantbedrijven aanwezig zijn. Er is hier geen sprake van bestaande of geprojecteerde woningen.

De gemeente heeft de kernrandzone ter plaatse gehandhaafd om de toekomstige woningbouw respectievelijk afronding van de kombouwing aan de overzijde niet te blokkeren.

Wij kunnen ons voorshands met deze redenering niet verenigen.

Er bestaan op dit moment nog vraagtekens omtrent het tijdstip waarop de genoemde woningbouw wordt gerealiseerd.

Indien dit niet binnen de planperiode gebeurt, zou de kernrandzone gelegd moeten worden ten noorden van de Steltsestraat en wel 50 meter vanaf de bestaande woningen.

Hiarmee wordt dan tevens voorkomen dat de bestaande bedrijven ten noorden van de Steltsestraat verder investeren voor wat betreft bedrijfsuitbreidingen binnen de kernrandzone, hetgeen een positieve uitwerking kan hebben bij de eventuele aankoop van de bedrijven ten behoeve van woningbouw.

Wij zijn van mening dat de kernrandzone parallel met de bestaande woningbouw ten noorden van de Steltsestraat dient te lopen.

Dit heeft echter niet tot gevolg dat de kernrandzone ten zuiden van het betreffende gedeelte van de Steltsestraat kan vervallen.

De bestaande woningen ten noorden van de Steltsestraat en de burgerwoning ten zuiden van de Steltsestraat leiden ertoe dat wij aan een gedeelte van de kernrandzone goedkeuring onthouden.

Dit heeft tot gevolg dat de kernrandzone ter hoogte van het potplantbedrijf grotendeels blijft gehandhaafd.

Ad 2 en 3

Uit het antwoord van de gemeente op dit bezwaar blijkt dat de gemeente een beleidskeuze heeft gemaakt, namelijk "open houden van het landschap". In concrete gevallen van bedrijfsuitbreiding zal eventueel een bestemmingsplanherziening in procedure worden gebracht, zo blijkt uit het antwoord van de gemeente.

Wij kunnen ons met dit standpunt verenigen.

Wij wijzen er echter op dat bij eventuele planherziening ten behoeve van bedrijfsuitbreiding rekening gehouden dient te worden met de kernrandzone en met de aanwezigheid van bestaande burgerwoningen. Ten opzichte van de burgerwoningen in het buitengebied en nieuw te bouwen kassen dient 50 meter in acht te worden genomen.

PLANBEOORDELING

Het plan geeft aanleiding het volgende te overwegen

PLANKAART EN TOELICHTING

Bij besluit van 21 februari 1990 hebben wij een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de bouw van een bloemenkas op het perceel Griftdijk 37 te Lent. Daarbij hebben wij als voorwaarde gesteld dat de ten noorden van het bedrijf gelegen bestemming "woondoeleinden" zou dienen te worden gewijzigd in de bestemming "bedrijfswooning". Met deze voorwaarde heeft het gemeentebestuur in het voorliggende plan evenwel geen rekening gehouden.

Naar aanleiding hiervan onthouden wij dan ook goedkeuring aan de bestemming "woondoeleinden" voornoemd, zoals aangegeven op de plankaart.

In de plantoelichting is in het hoofdstuk "Milieuhygiëne" gesteld, dat voor de in het buitengebied verspreid liggende woningen op grond van het concept voor het "Besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt Hinderwet" een afstand van 15 meter tussen bedrijfsbebouwing casu quo kassen en de woonbebouwing is aangehouden. Wij oordelen het echter prematuur om deze afstandsmaat thans reeds tot ruimtelijk relevante norm te verheffen. Voor een doelmatige ruimtelijke scheiding tussen glastuinbouw en gebieden met een woonfunctie achten wij een afstand van 50 meter, zoals aangehouden in de kernrandzone, in beginsel juist. Zulks neemt niet weg dat een meer genuanceerde benadering voor gebieden die niet (zoals de woonkern) een primaire woonfunctie maar veeleer een primaire agrarische functie hebben, planologisch en milieuhygiënisch verantwoord kan zijn. Daar komt bij, dat aan het gegeven dat bestaande kassenbedrijven op vele plaatsen in het buitengebied reeds op aanmerkelijk kortere afstand dan 50 meter van burgerwoningen zijn gevestigd, niet voorbij kan worden gegaan.

Wij zijn van mening dat de onderscheiden belangen in dit buitengebied effectief kunnen worden gewaarborgd met een regeling die erin voorziet, dat bij nieuwvestiging en uitbreiding van kassenbedrijven een afstand van 50 meter ten opzichte van bestaande burgerwoningen in acht genomen wordt, tenzij (in geval van uitbreiding) de bestaande afstand reeds minder dan 50 meter bedraagt. In dat laatste geval mag naar onze mening die afstand bij uitbreiding niet geringer worden. Voorts oordelen wij het opportuun, dat een vrijstellingsregeling wordt opgenomen ten behoeve van het verkleinen van de bedoelde afstanden, indien dat uit een oogpunt van milieuhygiëne (lees: een ruimtelijk verantwoord woon- en leefklimaat) verantwoord is. Het inwinnen van advies van een ter zake deskundige instantie kan daarbij naar het ons voorkomt niet worden gemist. Nu in een genuanceerde bescherming van de onderscheiden belangen als door ons noodzakelijk geoordeeld, blijkt het bepaalde in artikel 2, lid 6 van de voorschriften niet is voorzien, onthouden wij goedkeuring aan genoemd artikellid.

Voor het overige bestaan bij ons geen overwegende bedenkingen tegen het voorliggende bestemmingsplan.

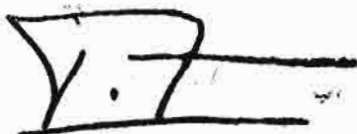
BESLISSING

Wij hebben, gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende:

- 1 goedkeuring onthouden aan:
de op de plankaart met rood omlijnde plangedeelten, alsmede aan artikel 2, lid 6 en artikel 10 van de voorschriften;
- 2 het bestemmingsplan voor het overige goedgekeurd.

Dit besluit is ingevolge artikel 29, lid 1, van genoemde wet, niet onherroepelijk.

Gedeputeerde Staten voornoemd
overeenkomstig de geparafeerde minuut
de griffier der Staten



bijlagen

coll. 46

code: 1/ih/ys/6505V

Centrale Directie Juridische Zaken

Postbus 20951, 2500 EZ 's-Gravenhage
Telefoon (070) 26 42 01; van Alkemadeaan 85
Telex 34429 voro nl, fax (070) 24 54 78

Nieuw telefoonnummer 070-3353787/3353774

Afdeling Bestuurszaken

S	B	W	W	W	AZ	Fi	GA
<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>	<i>[handwritten]</i>

Gemeente 20 AUG 1992

ingek 20 AUG. 1992

inschr. 92-2027

klass. no 1731212

VROM

der gemeente Elst
Postbus 11
5660 AA ELST

VERGADERING RAAD
d.d. 29 SEP. 1992
Agendapunt: 13

Uw kenmerk

Uw brief van

Kenmerk
MJ217892033

Datum
17 augustus 1992

Onderwerp

Bestemmingsplan "Buitengebied dorp Lent" der gemeente Elst

Hierbij doe ik U afschrift toekomen van het Koninklijk besluit van 6 augustus 1992, no. 92.007060.

Overgelegde stukken zullen U t.z.t door tussenkomst van gedeputeerde staten worden toegezonden.

De Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
voor deze:

De Directeur Juridische Zaken,

[handwritten signature]

Bijlagen

WIJ BEATRIX, BIJ DE GRATIE GODS,
KONINGIN DER NEDERLANDEN,
PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

No. 92.007060

Beschikken bij dit besluit op de beroepen ingesteld door:

1. J.A.Th. Hendriks te Lent,
2. Stichting Werkgroep Milieubeheer voor het stadsgewest Nijmegen te Nijmegen,
3. J.A.M. Berns en E. Berns-Schoenmakers te Lent, en
4. Bungalow Bouw Nederland BV te Renkum,

tegen

het besluit van gedeputeerde staten van Gelderland van 9 juli 1990, no. RO89.43592-RWG/G5217, waarbij is beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Buitengebied dorp Lent" der gemeente Elst.

De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van bestuur, gehoord, advies van 20 februari 1992 , no. G01.90.0313.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 30 juli 1992, nr. MJZ30792016, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Bestuurszaken.

Overzicht van het geschil

De raad der gemeente Elst heeft in zijn openbare vergadering van 28 november 1989, op voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 1989, vastgesteld het bestemmingsplan "Buitengebied dorp Lent".

Het besluit van de raad der gemeente Elst van 28 november 1989 en het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 1989 zijn aan dit besluit gehecht.

Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bij hun vorengenoemde besluit van 9 juli 1990 beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Het besluit van gedeputeerde staten van Gelderland van 9 juli 1990 is aan dit besluit gehecht.

Tegen dit besluit hebben J.A.Th. Hendriks, Stichting Werkgroep Milieubeheer voor het stadsgewest Nijmegen, J.A.M. Berns en E. Berns-Schoenmakers en Bungalow Bouw Nederland BV beroep ingesteld bij de Kroon.

De beroepschriften en de van belang zijnde bijlagen zijn aan dit besluit gehecht.

Overwegingen ten aanzien van het geschil

Beroep van Stichting Werkgroep Milieubeheer voor het stadsgewest Nijmegen

Appellante is van mening, dat ten onrechte de ontwikkeling van het gebied ten noorden van de Waal tot een stadswijk voor Nijmegen, bekend onder de naam "de Waalsprong", door het plan, voor zover dit voorziet in glastuinbouw, wordt verhinderd.

Het plan heeft betrekking op het grondgebied van de enclave Lent, met uitzondering van de dorpskern.

Belangrijke delen van het onderhavige buitengebied worden van oudsher gekenmerkt door glastuinbouw en maken deel uit van de glastuinbouwconcentratie in de Over-Betuwe.

Met het plan wordt beoogd de oude glastuinbouwgebieden mede in

verband met de ruilverkaveling Over-Betuwe-Oost te herstructureren. Inmiddels is de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra verschenen met de daarbij behorende Planologische kernbeslissing. Daarin wordt met betrekking tot de woningbouw ten behoeve van Nijmegen opgemerkt, dat, na afronding van de bestaande ontwikkelingsrichtingen en uitgaande van maximale benutting van de mogelijkheden voor herstructurering en verdichting in Nijmegen, als mogelijke nieuwe ontwikkelingsrichting voor Nijmegen de Waalsprong wordt gezien.

In het plan, voor zover dit voorziet in glastuinbouw, is echter geen rekening gehouden met evenbedoeld woningbouwaspect.

Het plan dient dan ook gezien deze planologische kernbeslissing ten aanzien van de glastuinbouwproblematiek in Elst opnieuw te worden gezien, waarbij er niet aan kan worden voorbijgegaan, dat de desbetreffende gronden zowel deel uitmaken van de glastuinbouwconcentratie in de Over-Betuwe als behoren tot het gebied, dat blijkens bovenbedoelde planologische kernbeslissing in aanmerking komt voor woningbouw.

Gelet op het voorgaande, is het beroep gegrond en moet alsnog goedkeuring worden onthouden aan de aanduiding "kassenbouw toegestaan" op de plankaart en het renvooi en de hiermede verband houdende voorschriften artikel 2, zesde lid, achtste lid en twaalfde lid, onder A, sub a, de zinsnede "c.q. glastuinbouwbedrijven" en sub c.

Beroep van J.A.Th. Hendriks

Appellant kan zich er niet mee verenigen, dat in het plan in de doortrekking van de Bergstraat over zijn aan deze straat no. 7 in de Vossenpels gelegen gronden is voorzien.

Op deze gronden exploiteert appellant een veehouderijbedrijf; voorts is hierop ook plat glas aanwezig.

De in het plan voorziene doortrekking van de Bergstraat maakt deel uit van een nieuwe (agrarische) ontsluitingsstructuur, bestaande uit een nieuwe hoofdverbinding door de Vossenpels, waarop vier evenwijdig aan elkaar lopende dwarsverbindingen met de Vossenpelsestraat uitkomen.

Daartoe is appellants perceel gedeeltelijk belegd met de bestemming "Verkeersdoeleinden".

Realisering van de verlenging van de Bergstraat zal tot gevolg hebben, dat de Bergstraat, die thans op appellants erf eindigt, appellants gronden zal gaan doorsnijden en op enkele meters van zijn uit de vorige eeuw daterende boerderij zal komen te lopen; aannemelijk is voorts, dat een half open schuur zal moeten verdwijnen. Daar komt bij, dat ingevolge artikel 19, derde lid, met minimum bebouwingsafstanden uit de as van de weg rekening moet worden gehouden.

Dit houdt ten aanzien van appellants bedrijf in, dat blijkens dwarsprofiel 9 kassen op minstens 8.50 m uit de as van de weg dienen te worden opgericht en het bouwperceel op ten minste 11.00 m uit de as van de weg moet worden gesitueerd.

Uitvoering van het verlengde wegtracé zal dan ook de exploitatie van het bedrijf van appellant bemoeilijken, zowel uit een oogpunt van efficiency als qua uitbreidingsmogelijkheden.

In het door gedeputeerde staten op 4 december 1990 vastgestelde landinrichtingsplan voor de ruilverkaveling over Betuwe-Oost is de doortrekking van de Bergstraat vervallen.

Voor wat betreft het nut van deze doortrekking, moet verder worden opgemerkt, dat noch uit de stukken noch anderszins voldoende aannemelijk is geworden, dat de in het plan nagestreefde ontsluiting van bestaande agrarische bedrijven zal worden bemoeilijkt of de in het plan beoogde reconstructie zal worden verhinderd, als gevolg van het ontbreken van een verlenging van de Bergstraat.

Voorts zullen krachtens het plan over een breedte van circa 800 m reeds drie dwarsverbindingen tussen de Vossensestraat en de voorziene hoofdverbinding tot stand kunnen komen.

Daarbij geschiedt de afwikkeling van het verkeer over de Vossensestraat, die een redelijke breedte heeft, zonder problemen. Gelet op een en ander, is het twijfelachtig, of een verlenging van de Bergstraat, zoals in het plan beoogd, ten behoeve van de algemene verkeerscirculatie noodzakelijk is.

Voorts dient er op te worden gewezen, dat het op de plankaart ingetekende bouwperceel dichter bij de as van weg ligt dan 11.00 m, zodat het plan in dit opzicht tegenstrijdig is.

Op grond van het vorenoverwogene moet worden geoordeeld, dat het beroep gegrond is en alsnog goedkeuring dient te worden onthouden aan

het desbetreffende plandeel.

Beroep van J.A.M. Berns en E. Berns-Schoenmakers.

Appellanten maken er bezwaar tegen, dat op het hun sinds 1987 in eigendom toebehorende, 1700 m² metende en aan de rivierzijde van de Oosterhoutsedijk gelegen perceel, dat grotendeels in gebruik is als groentetuin, de bestemmingen "Waterstaatsdoeleinden-uiterwaard" en "Waterkering" zijn geprojecteerd, aangezien deze bestemmingen niet de bouw van een door hen te betrekken woning toelaten.

In dit verband is de aanwezigheid van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen van belang.

Ingevolge artikel 7, eerste lid, van het Besluit geluidhinder spoorwegen bedraagt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, vanwege een spoorweg, van de gevel van woningen binnen de zone van die spoorweg 60 dB(A).

Uit het ter zake ingestelde akoestisch onderzoek blijkt evenwel, dat de gevelbelasting van de door appellanten gewenste woning circa 72 dB(A) zou bedragen.

Voorts zullen gedeputeerde staten een eventueel toekomstig verzoek om vaststelling van een hogere grenswaarde tot een maximum van 73 dB(A) op basis van artikel 8, tweede lid, onder a, van evengenoemd besluit niet kunnen honoreren, omdat aan de in dit voorschrift gestelde voorwaarden niet kan worden voldaan.

Op grond van het vorenoverwogene moet worden geoordeeld, dat toelating van de door appellanten bepleite woning op de onderhavige lokatie zich niet verdraagt met de eisen, die het Besluit geluidhinder spoorwegen stelt.

Reeds hierom is er geen aanleiding om alsnog goedkeuring te onthouden aan het bestreden plandeel.

Hetgeen door appellanten wordt aangevoerd vermag aan het vorenstaande niet af te doen.

Mitsdien is het beroep ongegrond.

Beroep van Bungalow Bouw Nederland B.V.

Appellante kan zich niet verenigen met de in het plan met betrekking

tot het voormalige Philipsterrein aan de Pastoor van Laakstraat, waarvan zij sedert 1989 eigenares is, voorziene regeling. Zij acht deze te beperkend.

Zij is van mening dat niet duidelijk is welke criteria hebben geleid tot de in de bedrijvenlijst vervatte categorie-indeling en dat geen rekening is gehouden met nieuwe technische ontwikkelingen en de werkelijke milieuhygiënische situatie van een bedrijf.

In het plan is de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" beperkt tot het eigenlijke fabriekscomplex en heeft de achterliggende agrarische grond de bestemming "Agrarische doeleinden" gekregen.

Ingevolge de voor de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" geldende omschrijving in artikel 8, eerste lid, van de planvoorschriften dienen de desbetreffende gronden voor het gebruik ten behoeve van bedrijven die in de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst in de categorieën 1 t/m 4 zijn opgenomen.

Krachtens het vierde lid van evengenoemd artikel verlenen burgemeester en wethouders vrijstelling voor de vestiging van bedrijven die niet in de categorieën 1 t/m 4 van de bedrijvenlijst voorkomen, mits de regionale inspecteur van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu is gehoord en de desbetreffende bedrijven in vergelijking met bedrijven die wel in deze categorieën voorkomen, geen blijvende onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat. Het in geding zijnde terrein is gelegen op ruim 1 km afstand van de kern van Lent in een hoofdzakelijk agrarische omgeving waar glastuinbouw, akkerbouw en boomgaarden voorkomen.

De dichtstbijzijnde woning is gelegen aan de Pastoor van Laakstraat op ruim 100 m afstand van het bestaande bedrijfscomplex, terwijl de meer complexgewijze woonbebouwing zich bevindt in het Visveld op een afstand van circa 800 m.

De aan- en afvoer naar het bedrijfsterrein geschiedt via de rustige Pastoor van Laakstraat, die bij het bedrijfscomplex dood loopt; in zuidelijke richting sluit de weg bij Lent aan op de op- en afrit van de A52.

Voorts blijkt uit de stukken dat het gebied waarin het in geding zijnde bedrijfsterrein is gelegen noch uit landschappelijk noch uit natuurwetenschappelijk oogpunt van bijzondere betekenis is.

Gezien de hiervoor omschreven ligging van het bedrijfsterrein moet

worden geconcludeerd dat dit bedrijfsterrein is gelegen in het buitengebied.

Het buitengebied dient in beginsel gevrijwaard te worden van bebouwing casu quo gebruik dat daaraan niet functioneel is gebonden. Nu echter in het verleden ter plaatse niet-agrarische activiteiten zijn ontplooid en door het gemeentebestuur gedoogd, achten Wij het aanvaardbaar dat er in afwijking van het hiervoor bedoelde beginsel niet-agrarische activiteiten, zij het op beperkte schaal, worden toegelaten.

Nu voorts, mede gelet op het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage van 60 en de in artikel 8 van de planvoorschriften vervatte gedifferentieerde hoogtematen, binnen het plangedeelte met de bestemming "bedrijfsdoeleinden" nog uitbreidingsmogelijkheden voor handen zijn en er ook overigens in de gemeente nog vestigingsmogelijkheden voor bedrijven zijn, komt het Ons - in tegenstelling tot de opvatting van appellante - juist voor dat op de achter het bestaande bedrijfsterrein gelegen gronden in het plan een agrarische bestemming is ontworpen.

Uit de stukken en het verhandelde in de openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State is in voldoende mate gebleken aan de hand van welke criteria de indeling in categorieën tot stand is gekomen.

De vestiging van bedrijven die behoren tot de categorieën 5 t/m 8 van de Staat van Inrichtingen is, met uitzondering van de in het bedrijfscomplex gevestigde meubelgroothandelsbedrijven voor (kantoor)meubelen, gelet op de aard daarvan, op het terrein terecht uitgesloten.

Voorts kan, anders dan appellante meent, de in artikel 8, vierde lid, van de planvoorschriften vervatte vrijstellingsbevoegdheid op adequate wijze voorzien in mogelijke vestiging van bedrijven die niet in meergenoemde staat van inrichtingen voorkomen danwel onder een hogere categorie dan is toegestaan vallen en die mede als gevolg van technische ontwikkelingen door hun aard en invloed geen blijvende onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu ter plaatse. Uit de bewoordingen van deze vrijstellingsregeling valt evenwel ten onrechte niet af te leiden dat sprake is van een bevoegdheid van burgemeester en wethouders.

Voor zover appellante toelating van (grootschalige) detailhandel op het aan de orde zijnde terrein bepleit moet worden opgemerkt dat gelet op het rijksbeleid ter zake de vestiging van perifere detailhandelsvestigingen dient te worden voorkomen en dat voor onder meer detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen en volumineuze goederen zoals auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen alsmede grove bouwmaterialen de gemeente de beschikking heeft over het bedrijfsterrein de Aam.

Mitsdien is de vestiging van (grootschalige) detailhandel op dit bedrijfsterrein terecht uitgesloten.

Met betrekking tot artikel 19, vierde lid, waarop de bezwaren van appellante eveneens betrekking hebben, moet worden opgemerkt, dat deze bepaling door haar redactie zodanig kan worden uitgelegd, dat alle bebouwing buiten een straal van 100 m uit het hart van de dichtstbij gelegen rijbaan is uitgesloten.

Indien met dit voorschrift wordt beoogd de bouwmogelijkheden nader afhankelijk te stellen van het verkeersbelang en een relatie te leggen tussen deze inperking van bouwmogelijkheden en de advisering dient een en ander duidelijk uit de bewoordingen van deze bepaling te blijken.

Voor wat betreft de opvatting van appellante, dat in het plan de maximum hoogtemaat van het hoofdgebouw ten onrechte 14 m in plaats van in overeenstemming met de feitelijke situatie 16 m bedraagt, dient erop te worden gewezen, dat krachtens artikel 1, derde lid, bij het bepalen van de hoogtemaat kleine elementen van het gebouw buiten beschouwing blijven.

De twee uitstekende trappenhuisen, waarop appellante doelt, moeten, gezien de verhouding tot de omvang en hoogte van het hoofdgebouw, als zodanige elementen worden aangemerkt.

Bij het vaststellen van de door appellante bestreden hoogtemaat is dan ook terecht met deze bouwdelen geen rekening gehouden.

Uit het voorgaande volgt, dat het beroep gedeeltelijk gegrond is en dat alsnog goedkeuring moet worden onthouden aan artikel 8, eerste en vierde lid, en artikel 19, vierde lid, van de planvoorschriften.

Gelet op het bovenstaande kan het bestreden besluit van gedeputeerde staten van Gelderland niet geheel worden gehandhaafd.

Beslissing

Gezien de Wet op de Raad van State en de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben Wij goedgevonden en verstaan:

- I. het beroep van J.A.M. Berns en E. Berns-Schoenmakers ongegrond te verklaren;
- II. met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Gelderland van 9 juli 1990, no. R089.43592-RWG/G5217, aan het door de raad der gemeente Elst op 28 november 1989 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied dorp Lent" alsnog goedkeuring te onthouden, voor wat betreft:
 - A. het plandeel met de bestemming "Verkeersdoeleinden" aan de Bergstraat no. 7, zoals op de plankaart nader is aangegeven;
 - B. de aanduiding "kassenbouw toegestaan" op de plankaart en het renvooi, zoals aldaar nader is aangegeven;
 - C. de volgende gedeelten van de bij het plan behorende voorschriften:

artikel 8, eerste en vierde lid;

artikel 2, zesde lid, achtste lid en twaalfde lid, onder A, sub a, de zinsnede "c.q. glastuinbouwbedrijven" en sub c;

artikel 19, vierde lid;
- III. het beroep van Bungalow Bouw Nederland B.V. voor het overige ongegrond te verklaren;
- IV. te gelasten dat de provincie Gelderland aan de Stichting Werkgroep Milieubeheer voor het stadsgewest Nijmegen, J.A.Th. Hendriks en Bungalow Bouw Nederland B.V. het door hen gestorte recht, zijnde f 150,--, vergoedt.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
is belast met de uitvoering van dit besluit.

's-Gravenhage, 6 augustus 1992

w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

w.g. J.G.M. Alders

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
De Chef Kabinetszaken,

0.1



Behoort bij besluit van de
raad der gemeente Elst van
28 nov. '89 - 2
de secretaris,

Toelichting bij het bestemmingsplan
"Buitengebied dorp Lent"
der gemeente Elst
(plantekening S.83.2327)

I INLEIDING

- * Globale planbeschrijving
- * Inrichting van de toelichting
- * Procedure inspraak
- * Economische verantwoording

Globale planbeschrijving.

Het buitengebied Lent behoort tot het deel van de Over-Betuwe dat als agrarisch gebied een belangrijke rol is toegedacht in het openhouden van het landschap tussen de verstedelijkte gebieden rondom Arnhem en Nijmegen.

De bodemgesteldheid maakt het gebied goed geschikt voor fruitteelt en tuinbouw. In het gebied is de ontwikkeling van oudsher hierop dan ook gericht. De snelle veranderingen in het agrarische gebied hebben hier vooral betrekking op intensivering in de vorm van tuinbouw onder glas en met name potplantenkwekerijen.

Om gunstige agrarische bedrijfsontwikkelingen mogelijk te maken, is het gewenst dat de structurele ontwikkelingen in de land- en tuinbouw goed kunnen verlopen.

Duidelijke agrarische bestemmingen zijn een middel om enerzijds aantasting van het open gebied tegen te gaan en de ontwikkeling van land- en tuinbouw anderzijds te bevorderen. De waarden van natuur en landschap, met name in de uiterwaarden, zullen goede bescherming behoeven.

Met de belangen van waterkering en -huishouding in dit gebied zijn bovengenoemde aspecten de belangrijkste onderwerpen die in het bestemmingsplan geregeld moeten worden.

Voor het buitengebied van het dorp Lent ontbrak tot nu toe een goede, aan de laatste ontwikkelingen aangepaste planologische regeling.

Al in 1978 is begonnen met het voorbereiden van een ontwerp-bestemmingsplan.

Eén van de belangrijkste gegevens die toen ontbrak betrof de situatie met betrekking tot de ruilverkaveling en herstructurering van de glastuinbouw.

De voorbereiding van het bestemmingsplan is na een voortijdige behandeling in de Provinciale Planologische Commissie destijds gestaakt.

Er is nu meer bekend over de resultaten van ruilverkaveling en herstructureringsmogelijkheden; het wordt daarom niet verantwoord geacht nog langer te wachten met de aanpassing van het bestemmingsplan.

Bij de voorbereiding van het plan is gebruik gemaakt van een inventarisatie ter bepaling van de agrarische bouwpercelen, die verzorgd is door het secretariaat van het Landbouwschap in Arnhem.

Deze inventarisatie heeft plaatsgevonden in overleg met belanghebbenden. Deze gegevens zijn het laatste jaar geactualiseerd.

Bij de inventarisatie zijn ook alle in het buitengebied gelegen en niet aan een agrarisch bedrijf gekoppelde woningen opgenomen.

Bij de planvoorbereiding heeft een toetsing plaatsgevonden aan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling, zoals Rijk en Provincie deze hebben opgesteld voor het zuidelijke deel van de Over-Betuwe.

Ten gevolge van de ligging van Lent ten opzichte van de verkeersinfrastructuur tussen Arnhem en Nijmegen bestaat er een potentiële druk op het gebied tot intensivering van het grondgebruik.

Aan de waarden van natuur en landschap is in deze toelichting uitvoerig aandacht geschonken, gezien het belang dat daaraan in het rivier- en uiterwaardengebied in toenemende mate wordt toegekend.

Voornamelijk berust dit onderzoek op het nagaan van de beschikbare onderzoeken en publicaties, aangevuld met eenvoudig veldonderzoek.

Hieraan gaat vooraf de beschrijving van de vorm en het ontstaan van het gebied, welke bepalend zijn voor de aanwezige waarden van natuur en landschap.

Inrichting van de toelichting.

Onder het hoofdstuk "GEGEVENS" wordt ingegaan op de bestaande situatie, de waarde en de ontwikkelingen van het gebied, voor zover deze uitgangspunten vormen voor het bestemmingsplan.

Onder "PLAN" worden de bestemmingen die aan het plangebied zijn gegeven beschreven en verantwoord.

Onder "OVERLEG" is het resultaat van het overleg in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening samengevat en is tevens een verantwoording gegeven van de aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, dat naar aanleiding van dit overleg heeft plaatsgevonden.

Procedure inspraak.

Het ontwerpplan is in maart 1986 voorgelegd aan diverse instanties; deze zijn met name genoemd onder het betreffende hoofdstuk "Overleg". Op 15 april 1986 is een hoorzitting gehouden voor de bevolking van Lent. Mede naar aanleiding van de uitkomsten van beide vormen van overleg, is het plan in januari 1989 aangepast, zie 'eerste ronde'.

Hierna is het plan opnieuw ter beoordeling naar de instanties gezonden. Voor de bevolking van Lent is een tweede hoorzitting gehouden op 22 maart 1989.

De Provinciale Planologische Commissie heeft op 22 mei 1989 advies uitgebracht over het plan.

In juni 1989 zijn naar aanleiding van de tweede inspraakronde en van het PPC-advies de laatste wijzigingen aangebracht op de plankaart en in de voorschriften en toelichting, zie 'tweede ronde'

Economische verantwoording.

Voor wat betreft de economische verantwoording van de uit te voeren structurele werken wordt verwezen naar de financiële regelingen in het kader van het Reconstructieplan Oude Glas-tuingebieden Huissen-Lent en de Ruilverkaveling Over Betuwe-Oost. Deze hebben vooral betrekking op de verbetering van de ontsluiting, afwatering en groenvoorziening van het reconstructiegebied De Vossenpels, ten noordoosten van het Visveld. Voor de overige agrarische gebieden en voor de plandeelten met niet-agrarische bestemmingen heeft het plan een consoliderende werking, waaraan geen financiële consequenties zijn verbonden voor de gemeente.

II GEGEVENS

1. Plangebied (zie figuur 1 bij de illustraties achter de toelichting).

Het plangebied dat een oppervlakte van circa 670 ha beslaat, omvat het gebied dat omsloten wordt door de volgende grenzen: aan de noordwestzijde de grens met de gemeente Valburg, aan de noordoostzijde de gemeente Bemmelen, aan de zuidzijde de rivier de Waal. Buiten het bestemmingsplan valt het bebouwde deel van het dorp Lent, groot $\pm$ 70 ha, waarvoor inmiddels bestemmingsplannen zijn goedgekeurd.

2. Overzicht vigerende plannen

Het buitengebied van het dorp Lent is op het ogenblik opgenomen in de volgende bestemmingsplannen.

- Uitbreidingsplan voor het dorp Lent, vastgesteld door de Raad der gemeente Elst bij besluit van 30 november 1954, nr. 15, en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 14 maart 1956 nr. 1550/164-3303.
- Uitbreidingsplan in hoofdzaak voor het gebied der kadastrale gemeente Lent met uitzondering van de dorpskern en omgeving, partiële herziening 1964 nr. 1, vastgesteld door de Raad van de gemeente Elst bij besluit van 30 november 1964 nr. 11, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 1 december 1965 nr. 5/164/3304.
- Wederopbouwplan voor het dorp Lent, herziening 1954, vastgesteld door de Raad van de gemeente Elst bij besluit van 30 november 1954 nr. 14 en goedgekeurd bij beschikking van de Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting van 11 mei 1956 nr. 051173.
- Bestemmingsplan Begraafplaats Visveldsestraat te Lent, vastgesteld door de Raad der gemeente Elst op 30 maart 1982 nr. 8 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 30 augustus 1982 nr. RO 2040/5-ROV/G5208.
- Enige kleine incidentele bestemmingsplannen ten behoeve van een bouwaanvraag of ten behoeve van de uitvoering van openbare werken.

De vigerende plannen voldoen niet meer aan de eisen die de Wet op de Ruimtelijke Ordening stelt om toekomstige ontwikkelingen ruimtelijk te begeleiden en om het gebied afdoende te beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen.

3. Vorm en ontstaan van het gebied

Bij de hiervolgende beschrijving is gebruik gemaakt van de brontoelichting op de Bodemkaart van Nederland, blad 40, uitgeverij Stiboka. Het gebied bestaat uit sedimenten die in de loop van honderdduizenden jaren zijn afgezet door de grote rivieren.

Tijdens de ijstijden werden door het landijs grote zandpakketten opgeperst, welke nu de stuwwallen bij Arnhem en Nijmegen vormen. Door erosie in relatief warmere perioden werden de rivierbeddingen snel opgevuld, zodat het water zich een nieuwe weg zocht. In het brede dal ontstond een verwilderd, vlechtend riviersysteem met een patroon van talrijke, zich vertakkende en weer samenkomende geulen. De wind had in het vegetatie-arme landschap vrij spel en verstoof grote hoeveelheden zand, het zogenaamde dekzand in verschillende perioden.

Naarmate het klimaat na de laatste ijstijd verbeterde en het vegetatiedek meer gesloten werd, voerden de rivieren minder sedimenten aan; de waterafvoer werd regelmatig, waardoor de vele geulen zich verenigden tot enkele hoofdstromen, die hun bed sterk verbreedden en verdiepten. De stroomsnelheid was hoog door het grote verval (het zeeniveau was lager dan tegenwoordig). Daarom was er nog nauwelijks sprake van klei-afzettingen. Ten gevolge van het stijgen van de zeespiegel kregen de rivieren het karakter van een benedenloop en werd sedimentatie van kleiig materiaal mogelijk. Bij dit meanderend riviersysteem worden oeverwallen en kommen gevormd; de fijnste sedimenten (klei) worden het verst van de hoofdgeul afgezet (de kom), de grove sedimenten (zand) op de oeverwallen. Door het uitschuren van de buitenbochten breekt de rivier uit de bedding en volgt een nieuwe loop, met vorming van nieuwe oeverwallen en kommen en gedeeltelijke afbraak van de oude. De oeverwallen van de oude riviergedeelten vormen met de dichtgeslibde bedding stroomruggen. Door de voortdurende stroomverleggingen ontstaat de zeer gevarieerde bodemopbouw. De Waal is als belangrijke aftakking van de Boven-Rijn ontstaan.

Afhankelijk van de omvang van de waterafvoer en het niveau van de zeespiegel kwam er in de loop der eeuwen wel of niet bewoning voor in het gebied. Grote veranderingen vonden plaats toen men omstreeks 1300 begon met het aanleggen van dijken, ter bescherming van de bewoonde plaatsen, zodat men minder afhankelijk werd van het water. Er ontstonden permanent droge plekken met bewoning en/of landbouw met tijdelijk overstromende delen langs de rivier, de uiterwaarden. Deze functioneren als waterkering en verbreding van de bedding bij verhoogde watertoevoer. Na bedijking kan het slib van de rivier slechts nog op deze uiterwaarden worden afgezet; hier ontstond goede kleigrond die wegens de geschiktheid voor het bakken van steen veelal is afgegraven.

Na de bedijking vonden dijkdoorbraken plaats, waarbij diepe gaten werden geslagen. Ze zijn nog herkenbaar in het landschap als de zogenaamde wielen.

De Waal uiterwaarden hebben een voor deze rivier kenmerkende opbouw. Dicht langs de dijk tekent zich veelal een stroomgeul of strang af. De uiterwaarden zelf zijn relatief hoog gelegen; langs de rivier is er vaak een zandige oeverwal, die overgaat in een smal strandje. Deze kenmerken zijn bij de Lentse uiterwaarden duidelijk aanwezig.

De nederzetting Lent zelf is ontstaan enerzijds als concentratie van een in hoofdzaak agrarische bevolking, anderzijds als gevolg van activiteiten, die verband hielden met het vervoer en verkeer van en naar Nijmegen. Deze concentraties van bebouwing bevinden zich langs de verbindingswegen tussen het dorp Lent en de omliggende dorpen Bemmelen, Oosterhout, Ressen en Elst, langs de dijk en verbindingswegen in de richting Nijmegen. In het buitengebied komt langs deze wegen intensief grondgebruik voor met een tamelijk smalle verkaveling.

In Lent hebben van oudsher verdedigingswerken bestaan, behorende bij de vestingsstad Nijmegen. Twee overblijfselen uit de vorige eeuw zijn een fort binnendijs westelijk en een fort buitendijs oostelijk van Lent gelegen. Rondom het eerstgenoemde is inmiddels een interessant natuurgebiedje ontstaan. Beide zijn beschermde Rijksmonumenten.

De spoorlijn en autoweg tussen Arnhem en Nijmegen delen niet alleen het dorp maar ook het buitengebied in twee gedeeltes, waartussen in het noordelijke gedeelte van het buitengebied geen verbindingsweg bestaat.

4 Bodem zie figuur 2)

De in het gebied voorkomende gronden worden tot de binnendijs (stroomruggen en overslaggronden), en de buitendijs (de uiterwaarden) gronden gerekend. Bij stroomruggen van de vroegere rivierlopen kan men vaak de dichtgeslibde oude bedding als een doorlopende, slingerende laagliggende strook herkennen; meestal liggen de oude wegen in of vlak langs de oude beddingen. Het zijn zavel en kleigronden; naarmate ze ouder zijn, bevatten ze minder kalk.

De overslaggronden zijn het gevolg van dijkdoorbraken. Ze zijn meestal vrij grofzandig, soms zelfs grindhoudend, en vaak met wat kleiig materiaal gemengd; het maaiveld van deze overslaggronden heeft vaak een ongelijke ligging. Ze komen voor in een min of meer waaiervormig patroon rondom de plaats van de dijkdoorbraak met een oppervlak van enkele tot tientallen hectaren. In het veld zijn ze veelal te herkennen aan een bocht in de dijk en aan de metersdiepe, min of meer ronde wielen of kolken. Deze liggen zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde van de dijk, die ter plaatse vaak een scherpe bocht maakt. In Lent komt een aantal van deze kolken voor. De overslaggronden hebben bij hoge rivierstanden vaak last van kwel. Deze gronden zijn geschikt voor tuinbouw, zowel in de volle grond als in kassen.

De uiterwaarden bevinden zich aan weerszijden van de rivier, tussen de winterdijken (bandijken) in. Ze liggen gemiddeld enkele meters boven het zomerpeil van de rivier. Alleen bij zeer hoge rivierstanden, voornamelijk in de winter worden ze overstroomd.

De gronden van de uiterwaarden bestaan hoofdzakelijk uit kalkrijke zavel en klei. Omdat ze periodiek worden overstroomd, zijn ze niet in gebruik als bouwland, hoewel ze bodemkundig daarvoor zeer geschikt zijn. Langs de Waal is de uiterwaardenklei geschikt om ten behoeve van steenfabricage te worden afgeticheld. Ook in de uiterwaarden van Lent heeft dit plaatsgevonden.

De rivier, het dominerende element in de uiterwaarden, blijft in de zomer door kaden of kribben gebonden aan de eigen bedding. De kribben versmallen de eigenlijke rivierbedding, waardoor de stroomsnelheid wordt vergroot en het dichtslibben of verzanden van de rivier wordt tegengegaan. Bovendien worden de oevers, vooral in de buitenbochten, tegen erosie beschermd.

5. Natuur en landschap

Natuur

In deze beschrijving is gebruik gemaakt van eigen inventarisatie en "Wilde Planten" deel II, uitgeverij Natuurmonumenten 1971.

Tevens is geraadpleegd: "Vegetatie-onderzoek Gelderse uiterwaarden" van de Dienst Landbouw en Landinrichting provincie Gelderland.

Binnen het gebied zijn, naast drie binnendijkse terreinen vooral de uiterwaarden van belang. De uiterwaarden worden gekenmerkt door een grote veranderlijkheid van het milieu. De jaarlijkse overstroming en de daarmee samenhangende wisselende vochthuishouding zijn de belangrijkste aspecten van zogenaamde milieudynamiek, die tot uitdrukking komt in de vegetatie. Het aanwezige microreliëf brengt nadere variatie aan bij het overstromen, respectievelijk weer droogvallen; ook de vaak over korte afstand wisselende bodemtypen kunnen natuurwetenschappelijk waardevolle situaties opleveren.

Een vegetatiekenmerk van de lagere delen van de uiterwaarden, behorend bij de dynamische milieumomstandigheden is het massale voorkomen van relatief weinig soorten. Een globaal veldonderzoek liet zien dat bijvoorbeeld de Zwanebloem in grote getale voorkomt rond het wiel buitendijks bij "De Hof van Holland". Deze plant komt in Nederland nergens zo veel voor als in dergelijke plassen langs de rivieren. De hoge graslanden bevatten daarentegen veel soorten (mits er sprake is van extensief grondgebruik).

De aanwezigheid van een bepaalde plantensoort die een voorkeur heeft voor een combinatie van bovenstaande of andere milieukenmerken, maakt het mogelijk (als zogenaamde indicator) deze milieufactoren te herkennen. Zo geeft de Veenwortel inlichtingen over de wijze waarop de jaarlijkse overstroming plaatsvindt.

Deze plant is eveneens in en rond het genoemde wiel te vinden en prefereert een milieu met een hoge dynamiek: de af en toe optredende, sterke doorspoeling. Het voorkomen van de Akkerkers duidt op een situatie van afbraak van organische stof in zuurstofarme omstandigheden, zoals die optreedt op plaatsen die droogvallen na een tijd onder water gestaan te hebben. Het Akkerkersgrasland dankt zijn soortensamenstelling aan de regelmatig terugkerende slibafzetting bij overstromingen. Hierdoor ontstaan kleine open plekken in de vegetatie, waar onder andere Akkerkers gaat groeien.

De Moerasdoorn daarentegen wijst op een snel afbraakproces waarbij juist sprake is van zuurstofrijkere omstandigheden. Vegetatiekundig is vooral de samenhang met geomorfologische gegevens van het gebied van belang. Zo komt Heksenmelk voor op de zandige oeverwal direct langs de rivier, die typisch is voor de Waaluitwaarden.

Een ander specifiek milieu in het rivierengebied is de dijk: de nat-droog dynamiek wordt hier, van beneden naar boven geringer; daardoor zal de ruimtelijke verscheidenheid in het algemeen groter zijn. Ook spelen de verschillen in bodemsamenstelling hier een rol, evenals de richting waarin de dijkhellingen staan ten opzichte van de zon; voorts het gebruik als hooiland of weide, enz.

In de overgang van laag en nat aan de voet van de dijk naar hoog en droog aan de top zullen de lage delen overeenkomsten vertonen met de vegetatie van de uiterwaarden, of het binnendijkse gebied; de hoge delen daarentegen kunnen een geheel eigen dijkflora bezitten. Naast de gewonere zijn er interessante kenmerkende soorten die bovenop en langs de zuidzijde op de Waaldijk voorkomen: onder andere Kruipend Stalkruid, Cichorei, Marjolein, Thijm, Pimpernel en Kruisdistel. Deze soorten wijzen op een kalkhoudende, lichte, zandige zavelgrond. De dijkvegetatie is ten gevolge van de vele grote bloemen zeer kleurrijk en aantrekkelijk voor insecten.

De rijkdom aan vegetatie van het uiterwaardengebied is overigens, zoals bijna alle waardevolle vegetaties in Nederland, door verschillende oorzaken flink teruggelopen. Naast het sterk vervuilde rivierwater, dat gedurende enige maanden per jaar door de uiterwaarden stroomt, is ook het veranderende landbouwkundige gebruik daarvan de oorzaak. Beweiding van de uiterwaarden, in plaats van het traditionele gebruik als hooiland leidt tot minder soortenrijk grasland. Vegetatie is echter minder eenzijdig dan in het binnendijkse weidegebied.

Binnendijks komen drie gebiedjes voor, grenzend aan de dijk, die door hun ligging en gebruik een waardevol natuurlijk gegeven vormen; het fort, de kolk bij de afrit van de Waalbrug en de kolk bij het waterwingebied. Door de beschermde ligging hebben zich hier een waardevolle flora en fauna ontwikkeld. Deze zijn echter niet in detail onderzocht.

Vogels

De vogels zijn voor dit bestemmingsplanonderzoek niet apart geïnterpreteerd. De gegevens zijn geput uit "Vogels van de grote Rivieren" (uitgeverij Spectrum). Door middel van verspreidingskaartjes wordt daarin een duidelijk beeld gegeven van de meest voorkomende soorten (broed)vogels.

De in het plangebied voorkomende vogels zijn globaal in twee groepen te verdelen, namelijk die van het binnendijkse gebied en die van het buitendijkse: de uiterwaarden. De eerste groep bestaat vooral uit vrij algemeen voorkomende vogels die zich ophouden in en rond bewoonde gebieden.

De tweede groep is daarentegen in hoofdzaak gebonden aan het specifieke milieu van de grote rivieren. Deze vogels kiezen hun broedplaats in de regel langs het water van rivier, wielen, sloten of op moerassige plekken. Ook voor hun voedsel zijn ze vaak afhankelijk van wat er in en rond het water, of op vochtige wei- of hooilanden te vinden is. Buiten de broedtijd verblijven vele van deze vogels geruime tijd op deze plaatsen, totdat de trektijd ze naar elders lokt.

Veel vogels uit de eerste groep voelen zich echter ook in de uiterwaarden thuis; ze hebben wel een voorkeur voor de meer begroeide delen.

Bestudering van de beschikbare gegevens uit 1972/1974 brengt zowel overeenkomsten als verschillen naar voren tussen de westelijke en oostelijke Lentse uiterwaarden. Soorten als Wilde Eend, Zomertaling, Slobeend, Patrijs, Meerkoet, Waterhoen en Gele Kwikstaart komen in beide uiterwaardgebieden in min of meer gelijke mate voor. Daarentegen blijken in de westelijke uiterwaarden meer exemplaren van de soorten te huisvesten, die een voorkeur hebben voor grootschalige open ruimten, zonder veel opgaande begroeiing, zoals Kieviet, Grutto, Veldleeuwerik, Graspieper. Met name het meest westelijke gedeelte is van belang als broedgebied voor weidevogels. Het rijkste stuk rond de kolken en het grindgat ligt juist buiten de gemeentegrens. In de oostelijke uiterwaarden daarentegen zijn meer exemplaren van vogelsoorten te vinden die een meer begroeide, kleinschaliger ruimte preferen: Kleine Karekiet, Bosrietzanger en Rietgors zijn de specifieke vogels van dit vochtige tot natte milieu, met hier en daar bomen en struiken. De aanwezigheid van meer begroeiing en reliëf draagt bij tot het juist in de oostelijke uiterwaarden voorkomen van een flink aantal vogelsoorten die minder specifiek voor dit gebied zijn. Hier voelen zich bijvoorbeeld vele soorten kleine zangvogels thuis. In beide uiterwaarden komen onder andere verder nog voor: Steenuil en kraaiachtigen, waaronder Roek en Kauw.

Overige fauna

Ook in dit gebied bevinden zich de trekroutes van de padden.

Landschap zie figuur 3)

Het landschap wordt vooral bepaald door de rivier de Waal met de uiterwaarden en het binnendijs gelegen agrarische gebied. Het contrast tussen de gedeeltelijk bebouwde en hoog gelegen zuidelijke oever van de rivier en de lage noordelijke oever vormt een aantrekkelijk landschappelijk beeld. Omdat het buitengebied Lent aan de zuidzijde geheel en aan de west- en oostzijde grotendeels begrensd wordt door de rivier, is de invloed van de rivier in het gehele gebied te ervaren.

Storend in het landschap werken de grote infrastructurele elementen in noord-zuidrichting als de Rijksweg 52, de spoorlijn en enkele hoogspanningslijnen. Het gebied valt hierdoor duidelijk in twee delen uiteen.

Het landschap is behalve enkele open gedeelten langs de rivier te karakteriseren als een half gesloten landschap. Dit wordt voornamelijk bepaald door de concentraties van grondgebruik, bebouwing en beplanting, veelal samenvallend met de wegen in het gebied. In het buitengebied Lent zijn het tevens de gesloten kassencomplexen die in het landschap opvallen. Op verschillende plaatsen bestaan nog boomgaarden, hoewel de laatste jaren veel hiervan zijn verdwenen.

De westelijke uiterwaarden vormen een vrijwel boomloos, zeer open gebied, dat gedomineerd wordt door de elektriciteitscentrale en hoogspanningsleidingen; voorts door de Waal en de stad Nijmegen. Door het verhoogde standpunt vanaf de dijk zijn uiterwaarden en achtergrond goed te overzien. Het meest westelijke deel is, ter hoogte van de hoogspanningsleidingen, over een flinke oppervlakte afgeticheld. Mede door puinstort en dergelijke heeft dit deel een rommelig aanzien. Ook het hier gelegen wiel (bij de Hof van Holland) wordt daardoor in visueel opzicht negatief beïnvloed.

In westelijke richting is binnendijs de open zone die begrensd wordt door het landgoed het Huis Oosterhout aantrekkelijk. Meer naar het oosten toe is deze uiterwaard minder rommelig. De spoorbrug over de Waal en het daarachter gelegen hoge stadsdeel van Nijmegen vormen hier een fraaie achtergrond.

Een paar losse meidoorns vormen het enige opgaande groen.

Vanaf de zuidelijke Waaloever geeft deze uiterwaard nog een redelijk gaaf beeld te zien. De oostelijke uiterwaarden liggen tegenover de Ooypolder en de stuwwalrand van Nijmegen.

De openheid van het uiterwaardengebied geeft ook hier weer een goed overzicht vanaf de dijk; vooral het contrast tussen hooggelegen stad en laaggelegen poldergebied, beide met forse boombeplantingen, is opvallend. Omdat de achtergrond fraai is, heeft deze uiterwaard een veel grotere landschappelijke waarde dan de westelijke.

De oostelijke uiterwaard heeft meer reliëf. Ook hier hebben ontgrondingen plaatsgevonden en het bredere deel is dientengevolge plaatselijk nogal "bobbelig"; ook is er een onregelmatig gevormd plasje. Er bevindt zich hier een smalle geul, een zogenaamde strang langs de dijk, voorts ook hier een zandige oeverwal direct langs het rivierenstrand. Tussen twee strekdammen staat een rij wilgen. Binnendijs is de open zone langs de dijk landschappelijk gezien waardevol.

Waardering natuur en landschap

In het Streekplan Midden Gelderland worden, voor wat betreft het plangebied, twee beleidscategorieën aangegeven:

a. het binnendijs agrarisch gebied.

In dit gebied is het beleid gericht op ontwikkeling van het agrarisch gebruik en op bescherming en ontwikkeling van verspreide natuur- en landschapswaarden.

b. de uiterwaarden.

In deze gebieden is het beleid gericht op het waarborgen van de vrije afvoer van water, ijs en sedimenten en voorts op het behoud en de ontwikkeling van waarden van natuur en landschap, alsmede op de voortzetting van het agrarisch gebruik.

Uit de (beperkte) inventarisatie voor het bestemmingsplanonderzoek blijkt de westelijke uiterwaarden qua vegetatie waardevoller dan de oostelijke; dit vanwege de karakteristieke vegetatie bij het buitendijs gelegen wiel bij "De Hof van Holland". De oostelijke uiterwaarden zijn door de grotere verscheidenheid aan vogelsoorten veelzijdiger dan de westelijke; deze laatste zijn daarentegen qua vogels weer meer specifiek voor de uiterwaarden. Vooral als broedgebied voor weidevogels en bijvoorbeeld vanwege de goede stand van de Grutto is dit gebied van belang. Met accentverschillen blijken beide uiterwaarden dus hun kwaliteiten te hebben op natuurwetenschappelijk gebied.

Wat het landschappelijk aspect betreft zijn de beide uiterwaardgebieden zeer ongelijkwaardig. Niet alleen omdat de westelijke voor een deel vergraven en rommelig is, maar vooral ook door het overheersende beeld van de elektriciteitscentrale aan de andere zijde van de Waal en de talloze hoogspanningsleidingen. Het oorspronkelijke visuele gegeven is daardoor zwaar aangetast. Het uitzicht op de oude stad is vanuit het westen overigens wel waardevol. De oostelijke uiterwaarden zijn met de harmonische combinatie Ooypolder/Nijmeegse stuwwal op de achtergrond duidelijk in het voordeel. Ook deze uiterwaard zelf, met wat meer begroeiing en reliëf, is gaaf en kan een typisch uiterwaardenlandschap genoemd worden. Op grond van deze gegevens is het gewenst de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden van de beide uiterwaarden te beschermen. Ook voor het overige gebied is het plan erop gericht deze waardevolle elementen van natuur en landschap te handhaven door beschermende maatregelen te treffen.

fen en verdere aantasting door versnippering van grondgebruik te voorkomen.

De dijken met uiterwaarden en aangrenzende natuurgebieden vereisen een duidelijke beschermende bestemming. Voor de dijken wordt hier echter primair de waterkerende functie vastgelegd. Het langs de Oosterhoutsedijk, binnendijs gelegen cultuurlandschap, dat agrarisch wordt gebruikt zal, gezien de waarde als open landschap, vrijgehouden moeten worden van verdere bebouwing. Bij voorkeur moet eventuele uitbreiding van agrarische bebouwing plaatsvinden binnen zones waar reeds een concentratie van bebouwing en intensief grondgebruik plaatsvindt. Voor het buitengebied van Lent is dit vooral het geval langs de Vossenpelsestraat, waar aansluitend aan de bestaande ontwikkeling een verdere concentratie en intensivering van het grondgebruik in de vorm van glastuinbouw kan worden bevorderd. Door binnen een ruilverkavelingsproject ook de nodige zorg aan de aanleg van groensingels te besteden, is het mogelijk dit concentratiegebied landschappelijk goed in te passen in het buitengebied.

Buiten de mogelijke maatregelen van het bestemmingsplan vallend, maar als richtlijn wel belangrijk, is het streven naar een zodanige ontwikkeling van het landschap, dat door middel van beplanting langs wegen en erven, een goede afscherming van storende en grootschalige bebouwing en betere overgang naar het open landschap worden verkregen.

6. Land- en tuinbouw (zie figuur 4)

Voor het Lentse buitengebied is de agrarische sector, gezien vanuit het oogpunt van economie en werkgelegenheid, van vitaal belang. Er is daarom een stimulerend beleid nodig om de onderdelen van deze sector te verbeteren, op peil te houden of verder te ontwikkelen. Dit proces dient uiteraard plaats te vinden in een nauwe samenhang met het streven tot het behoud van natuurlijke en landschappelijke waarden en op de bescherming van het milieu.

Het Streekplan Midden Gelderland haalt in zijn paragraaf 'Ruimtelijke problematiek op hoofdpunten' de bedreiging van het open karakter van de Over-Betuwe, gelegen in het spanningsveld tussen de stedelijke concentraties Arnhem en Nijmegen aan en vervolgt:

"Daarnaast zijn in delen van het streekplangebied de externe produktieomstandigheden voor de landbouw voor verbetering vatbaar. Dit geldt in het bijzonder de glastuinbouw".

Mede door middel van dit bestemmingsplan zijn planologische maatregelen genomen, waarbij getracht is zowel de belangen van de agrarische sector als die van natuur, landschap en milieu tot hun recht te laten komen.

De bodemgesteldheid maakt het buitengebied Lent van oudsher geschikt voor intensief agrarisch gebruik, voor fruitteelt en glastuinbouw. De produktieomvang van de agrarische bedrijven in dit gebied is overwegend gunstig.

Zoals al eerder in het gebied ten westen van de Rijksweg 856 (A52) is gebeurd, zal nu een ruilverkaveling worden uitgevoerd voor het gebied ten oosten van de Rijksweg. Voor Lent is deze er vooral op gericht om gunstige omstandigheden voor glastuinbouw in de vorm van potplantenbedrijven te scheppen.

In het gebied liggen de weidegronden van ruime afmetingen buitendijks, in een strook binnendijks en evenals akkerbouwgronden in het noordelijke deel van het buitengebied aan weerszijden van de spoorlijn. Boomgaarden komen verspreid in het gebied voor, vooral langs de wegen.

De glastuinbouw heeft zich in Lent ontwikkeld als potplantenbedrijven. Concentraties van deze bedrijven bevinden zich over geheel Lent verspreid langs de belangrijkste wegen en veelal als uitlopers of aansluitend aan de dorpsbebouwing. De grootste concentratie bevindt zich langs de Vossenpelsestraat in het noordoostelijke deel van het gebied. In totaal gaat het in het buitengebied van Lent om circa 130 bedrijven, waarvan circa 115 glastuinbouwbedrijven en circa 15 landbouwbedrijven. Het belang van de glastuinbouw in Lent is groot en afhankelijk van het bestaan van een centrumfunctie. De omvang van het centrum Lent is kleiner dan gewenst.

Het is daarom belangrijk dat de mogelijkheid van verdere centrumvorming niet wordt verspeeld door te grote versnippering of door het insluiten van het huidige gebied. Uitbreiding en het treffen van betere voorzieningen ten behoeve van de infrastructuur zijn dan niet meer goed mogelijk.

Voor wat betreft de agrarische belangen en de glastuinbouw, voornamelijk potplantbedrijven, spelen twee recente ontwikkelingen een rol. Deze betreffen de reconstructie van oude glastuinbouwgebieden en de ruilverkaveling Over Betuwe-Oost. Onderling hebben deze relatie met elkaar.

De reconstructie van de oude glastuinbouwgebieden is bedoeld om de economische ontwikkeling van de bedrijven in deze oude gebieden te bevorderen en de daarbij behorende voorzieningen te bieden. In Lent is een aantal gebieden als reconstructiegebied aangewezen; de Vossenpels, Visveldsestraat en Tuinstraat.

De ruilverkaveling Over-Betuwe-oost, die in voorbereiding is, heeft mede ten doel voor de glastuinbouw in dit gebied goede ontwikkelingsmogelijkheden te bieden.

Dit kan in de vorm van een duidelijk concentratiegebied, waarvoor de Vossenpels in aanmerking komt.

Van belang is dat ten gevolge van de reconstructie ook verplaatsing van glastuinbouwbedrijven mogelijk is. Bij een aantal bestaande bedrijven in deze sector doen zich knelpunten voor in de bedrijfsvoering, met name veroorzaakt door een slecht en verouderd kassenbestand (houten constructies) en een onvoldoende ontsluiting en waterbeheersing.

In de toelichting bij het Plan Reconstructiegebied Huisen-Lent wordt vermeld dat "ca. 70% van de kavels kleiner is dan 1 ha. en meer dan de helft smaller dan 60 m.

Zonder de reconstructie zal de verkaveling in toenemende mate een knelpunt gaan vormen bij de uitbreiding van het glasbestand. Ongeveer de helft van het aantal bedrijven heeft de beschikbare ruimte op de kavels (nagenoeg) volgebouwd met staand glas. In het oude glastuingebied bij Lent betreft dit 30 bedrijven".

En verder, onder Knelpunten: "Door de beperkte oppervlakte en breedte van de kavels ontstaan hoge bouw- en exploitatiekosten voor de glastuinbedrijven. De verkaveling biedt weinig perspectief voor een bedrijfsstructuur die beantwoordt aan de huidige normen voor de glastuinbouw, maar werkt juist belemmerend op een doelmatige bedrijfsvoering".

De beschikking "Reconstructie oude glastuinbouwgebieden" maakt een financiële tegemoetkoming bij verbetering en verplaatsing van bedrijven mogelijk.

Ook de eventuele verplaatsing van overige landbouwbedrijven zal door middel van toewijzing van gronden binnen de ruilverkaveling een oplossing moeten bieden. Het te ontwikkelen concentratiegebied Vossenpels, is circa 90 ha groot, circa 50 ha hiervan betreft bestaande bedrijven. Voor de glastuin- en fruitbedrijven in dit gebied is het noodzakelijk dat over goede afvoermogelijkheden van de producten naar de Veiling Oost Nederland te Bemmelen kan worden beschikt. De kortste wegverbinding vanuit de Vossenpels naar de veiling loopt via de Vossenpelsestraat en de Zandsestraat. Als onderdeel van de ruilverkavelingswerken zullen daarom de zijstraten van de Vossenpelsestraat (Pelseland, Smitjesland, Bergstraat en Bloemenstraat) in westelijke richting worden verlengd en daarmee een groter gebied ontsluiten. De zijstraten zullen niet langer doodlopend zijn, met alle bezwaren van dien, maar aan de einden onderling worden verbonden door een noord-zuidlopende weg. Laatstgenoemde nieuw aan te leggen weg wordt aangesloten op de Laauwikstraat, waardoor de nieuw op te zetten bedrijven in de Vossenpels ook een goede verbinding krijgen met de kern van Lent.

Zie voor het landinrichtingsplan van de ruilverkaveling, met hierop de ontsluitingswegen: figuur 5.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een inventarisatie die in overleg met belanghebbenden door het Landbouwschap is georganiseerd. Hierbij zijn de agrarische bouwpercelen bepaald aan de hand van eigendom, ligging bedrijfsgebouwen ten opzichte van elkaar en woning en gewenste uitbereidingsmogelijkheden. Hierbij komt het onderscheid tussen tuinbouw- en overige agrarische bouwpercelen vooral tot uiting door de meestal aaneensluitende ligging van de tuinbouwpercelen. Deze gevolgde werkwijze is bedoeld om een efficiënte indeling van het agrarische gebied, zo goed mogelijk overeenkomend met de wensen van de betrokkenen, te bereiken.

Het stichten van nieuwe bedrijven en het bepalen van een nieuw agrarisch bouwperceel zal eventueel mogelijk zijn, waarbij landbouwdeskundigen van de provincie zullen wor-

den gehoord. Hierbij wordt er onderscheid gemaakt tussen agrarische bedrijven in de open gebieden, waarbij de bouw van kassen niet is toegestaan en glastuinbedrijven in bijv. het reconstructiegebied De Vossenpels, zie hoofdstuk 'Plan'.

Bij de beoordeling zullen ook de milieueffecten bijv. t.o.v. aanwezige woonbebouwing een rol spelen. De milieuwetgeving zal tevens het al of niet verlenen van medewerking mede bepalen.

Om versnippering van het agrarisch gebied te voorkomen en te vermijden dat er conflicten tussen agrarische en niet agrarische bedrijfsvoering of woning ontstaan, moet nieuwbouw van niet-agrarische bebouwing en woonbebouwing worden tegengegaan.

7. Waterhuishouding, waterkering, waterstaat

De waterhuishouding in het plangebied betreft die van het agrarisch gebied, inclusief de rivierdijk, waarvoor het polderdistrict Betuwe zorg draagt en het gebied binnen de rivierdijken waar de Rijkswaterstaat het beheer voert over de river de Waal.

In het agrarisch gebied is de waterhuishouding gericht op een goede ontwatering ten behoeve van de belangen van land- en tuinbouw. Voor het gedeelte ten oosten van Rijksweg 856 (A52) zal als onderdeel van nog uit te voeren ruilverkavelingswerkzaamheden verbetering van het waterlopenstelsel, met name in het te ontwikkelen concentratiegebied voor de glastuinbouw in de Vossenpels, gaan plaatsvinden.

De betekenis van de Waal voor de waterhuishouding betreft naast het belang van de scheepvaart en de kwaliteit van het water, voornamelijk de vrije afvoer van water, ijs, zand en slibdeeltjes in de rivier en de uiterwaarden. De uiterwaarden functioneren ten behoeve van de afvoer van het water en als tijdelijke berging van water bij grote waterafvoer ten gevolge van smeltwater of langdurige regenval in het stroomgebied van de Rijn. De uiterwaarden moeten daarom vrij blijven van obstakels. Dit betreft in principe zelfs beplanting. Ontgrondingen en ophogingen hebben consequenties voor de waterafvoer en zijn daarom aan strikte voorwaarden gebonden. Van zeer groot belang in verband met het beheersen van de waterhuishouding zijn de dijken als waterkering. De dijken in het gebied moeten op grond van de gehanteerde normen voor maatgevend hoog water op de goede hoogte en sterkte worden gebracht. Langs de Waal zijn tussen Dodewaard en Oosterhout nu diverse trajecten verbeterd. Het dijktraject Lent moet nog worden uitgevoerd. Het tijdstip van verbetering van dit traject kan nog niet exact worden aangegeven, maar dient wel voor de eeuwwisseling te zijn gerealiseerd.

De dijkverbetering houdt in een vergroting van het profiel in breedte en hoogte om zo door vergroting van de massa de druk van het water en de kwel beter te kunnen opvangen. De verzwaring zal zoveel mogelijk binnendijks

worden uitgevoerd. Omdat bebouwing binnen het dijkprofiel een verzwakking betekent, zal nieuwe bebouwing slechts worden toegestaan op minimaal 10 m afstand uit de teen van de verzwaarde dijk en zullen aanpassingswerkzaamheden ter plaatse van bestaande bebouwing nodig zijn. Bij het opstellen van de dijkplannen wordt uitgegaan van optimale veiligheid volgens de normen en wordt zorgvuldig rekening gehouden met waarden van natuur en landschap, onder andere door het opstellen van een landschapsplan.

8. Verkeer en vervoer

In het plangebied komen wegen voor het doorgaande en het bestemmingsverkeer voor. Voor het regionale verkeer en deel uitmakend van het rijksautowegennet, functioneert Rijksweg 856 (A52), die het plangebied in noord-zuidrichting doorsnijdt en via de Waalbrug aansluit op het Nijmeegse wegennet. Lent heeft ter hoogte van de Bemmelsedijk en de Laauwikstraat aansluitingen op deze weg. Rijkswaterstaat heeft het voornemen de noordelijke op- en afrit van laatstgenoemde aansluiting te verbeteren. Met name de oprit in de richting Arnhem zal op ingrijpende wijze worden gewijzigd.

Hiertoe zal de Pastoor van Laakstraat vanaf Transportbedrijf Willemsen in noordelijke richting worden omgelegd, eerst met een boog en verderop evenwijdig aan het oude tracé tot aan de voormalige Philipsvestiging. Ook zullen voor de waterafvoer nieuwe bermsloten worden gegraven. De toekomstige situatie is op de plankaart verwerkt. Het regionale verkeer over korte afstand verloopt via wegen die tevens een ontsluitingsfunctie voor het gebied hebben: Griftdijk Noord (Elst e.o.), Laauwikstraat-Vossenpelsestraat (Bemmel, Veiling Oost Nederland, Huissen), Bemmelsedijk (Bemmel e.o.), Oosterhoutsedijk (Oosterhout-Valburg e.o.).

Voor fietsverkeer is het van belang dat de Griftdijk naar Elst vrijliggende fietspaden heeft gekregen. Ook langs de Laauwikstraat en Vossenpelsestraat zijn voorzieningen voor de fietsers gewenst. De bovengenoemde wegen functioneren voldoende voor de verbindingen tussen Lent en de omgeving. Hiernaast zijn er de ontsluitingswegen in het plangebied die functioneren ten behoeve van het agrarisch gebruik.

Als onderdeel van de ruilverkavelingswerkzaamheden zal het gebied Vossenpels als concentratiegebied voor de glastuinbouw verder en beter ontsloten moeten worden. Hier wordt in de uiteindelijke situatie voorgesteld een nieuwe ontsluitingsweg te maken, die van de Laauwikstraat af parallel met de Vossenpelsestraat loopt met dwarsverbindingen die grotendeels aansluiten op de bestaande ontsluitingen. In paragraaf 6: 'Land-en tuinbouw', is al nader ingegaan op de ruilverkavelingswegen. Zie hiervoor ook: figuur 5.

Een deel van het buitengebied wordt bediend door het openbaar busvervoer via de Griftdijk in de richtingen Arnhem en Nijmegen, Oosterhout en Bemmel/Ressen en via de

Laauwikstraat in de richting Nijmegen en Bemmelen e.o. De spoorlijn Arnhem-Nijmegen loopt in noord-zuidrichting door Lent. Ten noorden van de dorpskern ligt de spoorlijn naast Rijksweg 856 (A52). De kruisingen met de spoorlijn, die overigens binnen Lent dorp liggen, zijn ten gevolge van de hoge ligging van de spoorlijn op een dijklichaam ongelijkvloers. Na de Oosterhoutsedijk gaat de lijn op een brugconstructie door de uiterwaard, over de Waal naar Nijmegen. Binnen Lent bevindt zich geen NS-halte.

De Waal is binnen het gebied een belangrijke vaarroute voor de internationale binnenscheepvaart. De vrije doorvaart en de veiligheid zijn belangrijke functies bij het rivierbeheer.

Ter verbetering van de vrije doorvaart en de veiligheid is de overspanning van de spoorbrug in 1983 vergroot.

9. Leidingen en nutsvoorzieningen

De voorzieningen die planologisch van belang zijn in het plangebied betreffen electriciteitsvoorzieningen van de P.G.E.M. en een waterwingebied. Straalpaden komen in het gebied niet voor.

In het noordelijk deel van het plangebied lopen in de richtingen Oosterhout, Elst en Bemmelen bovengrondse hoogspanningslijnen, afkomstig van de Nijmeegse electriciteitscentrale. Een andere voorziening van de P.G.E.M. betreft een opslagterrein, dat langs de Griftdijk Noord is gelegen, in het tracé van de hoogspanningslijn richting Bemmelen.

In het oostelijk deel van het plangebied ligt een waterwingebied met pompstation. Dit terrein ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied, dat zich tevens uitstrekt over enkele terreinen langs de Vossenpelsestraat, het voormalige Fort Boven Lent en een gedeelte van de uiterwaard, zie figuur 6.

Voor dit gebied zullen beperkingen in het grondgebruik worden opgenomen.

10. Wonen met bijbehorende voorzieningen

Naast de bij de agrarische bedrijven behorende woonbebouwing, bevinden zich in het buitengebied ca. 75 woningen die geen relatie meer hebben met het agrarische grondgebruik.

Deze woningen komen verspreid voor. Ongeveer 10 ervan bevinden zich langs de Vossenpelsestraat. De totale bevolking van het buitengebied bedroeg op 1 januari 1989 ca. 700 bewoners; deze zijn aangewezen op de voorzieningen in de kern van Lent. De enige op het wonen betrokken voorziening in het buitengebied betreft een winkel van dagelijkse levensbehoeften aan de Vossenpelsestraat.

Voor zover de bewoning een na sanering van een agrarisch bedrijf opgeknapte boerderij betreft, kan in dat geval van een nieuw beheer worden gesproken in een bestaande situatie, dat aanvaardbaar is in het buitengebied. Elke

andere vorm van nieuwe woonbebouwing in het buitengebied dient te worden belet om versnippering van het agrarische gebied te voorkomen en ook vanwege de tegenstrijdige belangen, die ontstaan op het punt van milieuhygiëne.

Overig grondgebruik en bebouwing

Binnen het agrarisch gebied komt een aantal vormen van grondgebruik voor, die ontstaan en toegelaten zijn in bestaande situaties, uit andere dan stedenbouwkundige overwegingen, of het betreft gebruik dat op zichzelf genomen het agrarisch gebruik niet ernstig belet.

Het gaat hierbij om potgrondbedrijven, transportbedrijven, een oliehandel, een levensmiddelenwinkel en andere op de plankaart met name genoemde bedrijven.

Het is de bedoeling verdere uitbreiding en spreiding in het agrarische gebied te voorkomen, met name van bedrijven die geen functionele binding met het buitengebied hebben.

Niet gebouwde voorzieningen betreffen een sportcomplex ter weerszijden van de Visveldsestraat en een kleine begraafplaats ten noorden hiervan.

Aan de noordzijde van het plangebied, ten zuiden van de Zwarteweg, komt een ontgroning ten behoeve van de zandwinning voor. Het is de bedoeling dat de ontstane waterplas, het Zwartewater, gehandhaafd zal blijven. Het is niet de bedoeling de plas een recreatieve bestemming te geven.

Milieuhygiëne

Het Streekplan Midden Gelderland noemt "het beginsel van terugdringing van vervuiling uitgangspunt van beleid; dit betekent dat de huidige milieuverontreiniging in ieder geval niet vergroot mag worden en dat het beleid erop is gericht de totale omvang van de verontreiniging te verminderen".

De aspecten die in het plangebied planologische consequenties kunnen hebben betreffen: de geluidhinder ten gevolge van het weg- en spoorwegverkeer, de hinder van tuinbouwbedrijven, fruitbedrijven en intensieve veehouderij ten opzichte van woonbebouwing met betrekking tot hinder van geluid, gebruik bestrijdings- en grondontsmettingsmiddelen en hinder van mestproductie en -verwerking. Nabij het waterwingebied betreft deze hinder ook de bodemvervuiling.

De geluidhinder tengevolge van het wegverkeer, op grond van de Wet Geluidhinder, betreft in de bestaande situaties, ter weerszijden van Rijksweg 856 (A52) een zone van 200 meter en ter weerszijden van de Griftdijk een zone van 150 meter. De spoorlijn heeft een dergelijke zone.

In het plan zullen overigens binnen deze zones geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden ontwikkeld, zodat op dit punt gesproken kan worden van een consoliderend plan.

Om de hinder van agrarische en andersoortige bedrijven ten opzichte van de woonbebouwing te beperken, is in dit bestemmingsplan tussen bedrijfsbebouwing, c.q. kassen, en de woonbebouwing van de kern, een minimumafstand aangehouden van 50 meter, de zogenaamde kernrandzone, zie plankaart en figuur 7. (Voor de in het buitengebied verspreid liggende woningen is op grond van het concept voor het "Besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt Hinderwet" een afstand van 15 meter aangehouden. Deze afstand is niet geregeld in het kader van dit bestemmingsplan maar in dat van de Hinderwet).

Voor bestaande situaties, die afwijken van de hiervoor vermelde minimumafstanden, is het overgangsrecht van toepassing.

Bestaande agrarische bedrijven voor intensieve veehouderij hebben een specifieke bestemming gekregen, met een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders; omschakeling, geheel of gedeeltelijk, van bestaande bedrijven op of de vestiging van nieuwe bedrijven voor intensieve veehouderij is uitgesloten. De beperkingen zijn in het plan opgenomen o.m. in verband met de milieubezwaren die intensieve veehouderij met zich meebrengt, zoals stankoverlast en amoniakemissie.

In de paragraaf "agrarische doeleinden" in het hoofdstuk 'Plan' is uitvoerig ingegaan op de onderwerpen 'kernrandzone' en 'intensieve veehouderij'.

In het kader van de milieuhygiëne zijn verder de beschermende maatregelen van belang die gelden in het waterwin gebied ten oosten van de Vossepelsestraat. Het gebied is als (meervoudige) bestemming "grondwaterbeschermingsgebied" opgenomen in het bestemmingsplan, de 1 jaars- en 10 jaarsbeschermingszones zijn op de plankaart aangegeven. Zie ook figuur 6 achter de toelichting.

De regels voor grondgebruik, die in deze zones gelden, zijn niet, zoals voorheen, in een beschermende aanlegvergunningsregeling opgenomen, maar zijn vastgelegd in de Verordening Grondwaterbeschermingsgebieden, die in werking is getreden op 1 juli 1988.

Voor verdere gegevens betreffende het milieu wordt verwezen naar bijgaand milieu-onderzoeksrapport.

III PLAN

1. Algemeen

Bij de inrichting van het plangebied voor het buitengebied komen de regeling van het gebied van de gronden en het waarborgen van de te beschermen waarden, die in het gebied voorkomen, aan de orde. Het gaat hierbij om het zorgvuldig afwegen van alle belangen.

Belangrijke beleidsuitgangspunten zijn: het behartigen van de land- en tuinbouw door het voorkomen van versnippering en aantasting van het agrarisch grondgebruik, het veilig stellen van de belangen van waterkering en waterhuishouding en het in voldoende mate beschermen van de waarden van natuur- en landschap.

Het ontwerp-bestemmingsplan is visueel weergegeven op de plankaart bestemmingsplan Buitengebied dorp Lent, S 83.2327.

Op deze kaart is aangegeven, welke bestemming de diverse gronden in het plangebied krijgen. In de voorschriften bij het bestemmingsplan worden deze bestemmingen en de overige planologische regelingen omschreven.

2. Natuur- en landschapswaarden.

Behalve in de bestemmingen "natuurgebied" en "waterschapsdoeleinden - uiterwaard - natuurgebied", zijn in het plan de waarden van natuur en landschap vastgelegd in de bestemming "waterstaatsdoeleinden - uiterwaard". Uit het hoofdstuk 'Gegevens' in deze toelichting blijkt, dat de waarden van natuur en landschap voor de gehele uiterwaarden gelden en niet alleen voor het specifiek tot natuurgebied bestemde deel.

Dit uitgangspunt sluit aan bij het conceptontwerp Beleidsplan Uiterwaarden van de Provincie Gelderland, dat kort voor de tervisielegging van dit bestemmingsplan aan de betrokken gemeenten is gezonden.

In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen, die de bescherming van natuur- en landschapswaarden trachten te bevorderen. Er is evenwel, gezien het verschil in karakter tussen de nagenoeg geheel voor agrarische doeleinden in gebruik zijnde uiterwaarden en de specifieke natuurgebieden, die grotendeels uit plassen of kommen bestaan, toch enig verschil aangebracht in de gebruiksbeperkingen. Deze zijn vastgelegd in aanlegvergunningenstelsels, die voor de uiterwaarden minder verstrekkend zijn dan voor de natuurgebieden.

De waardering voor natuur- en landschapswaarden in bredere zin, komt in het plan verder tot uiting in de beperkingen die, middels het bestemmingsplan, normaliter gesteld worden aan het gebruik van de gronden die binnen de andere zones vallen, waaraan die waarden zijn toegekend: met name wordt hierbij gedacht aan de open gebieden ten noorden van de Oosterhoutsedijk en de Bemmelsedijk.

Wat deze gebieden betreft, heeft een zorgvuldige afweging plaats gehad in hoeverre nog enige uitbreidingsmogelijkheid gegeven moest worden aan de bestaande bedrijfsbebouwing. Deze is, om de openheid van het landschap te beschermen, zeer beperkt gehouden en bij bedrijven, waarbij tot op het moment dat het plan ter visie is gelegd, geen kassen zijn gebouwd en waarvoor ook geen bouw aanvragen voor kassenbouw zijn ingediend, is de aanduiding op de plankaart "de bouw van kassen toegestaan" achterwege gelaten.

De openheid van genoemde gebieden tekent zich af op de plankaart. Wel bevinden zich aan de randen enkele concentraties van bebouwing. Het betreft hier de bouwpercelen van bestaande bedrijven en een aantal burgerwoningen. Van belang is verder dat Burgemeester en Wethouders alleen van hun bevoegdheid, een bestaand bouwperceel te wijzigen of een nieuw bouwperceel te vestigen in de gebieden waar de bouw van kassen niet is toegestaan, gebruik zullen maken, nadat naast de Provinciale Dienst Landinrichting ook de Consulente Natuur-, Milieu- en Faunabeheer van het Ministerie van Landbouw en Visserij zijn gehoord.

Deze regeling is ook van belang bij de bescherming van het open karakter van het landschap ter weerszijden van de spoorlijn en de Rijksweg, in het noordelijke gedeelte van het plangebied.

Uit bovenstaande toelichting moge blijken dat de bescherming van de natuur- en landschapswaarden een belangrijke doelstelling van het bestemmingsplan is en dat het plan ook een instrument is om dit doel te bereiken, door het geven van specifieke bestemmingen voor natuurgebieden en -indirect- door de in de voorschriften en op de plankaart vastgelegde maatregelen bij andere bestemmingen.

Een landschapsaspect dat zijdelings met het bestemmingsplan heeft te maken, betreft het conceptontwerp landinrichtingsplan van de Ruilverkaveling Over Betuwe-Oost. Langs de toekomstige noord-zuidweg ten noorden van de Laauwikstraat zal een bermbeplanting worden aangebracht. Verder is in dit plan, ten oosten van de Vossenpelsestraat, ter hoogte van de Bloemenstraat, op Bemmels gebied, een bos- of groenaanplant geprojecteerd ter grootte van 10 ha. De begrenzing van dit complex valt samen met de grens van het 1-jaarsbeschermingsgebied van het waterwingebied; verder sluit het aan bij het natuurgebied dat binnen de grens van het bestemmingsplan is gelegen. Zie hiervoor figuur 5 (landinrichting) en figuur 6 (waterwinbied).

3. Toelichting bij de bestemmingen

Overeenstemmend met de op de plankaart voorkomende en in de voorschriften omschreven bestemmingen volgt hierna een toelichting op de in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen.

Agrarische doeleinden.

met regelingen m.b.t.: * kernrandzone

* intensieve veehouderij

Deze bestemming heeft betrekking op alle agrarische gronden in het plangebied, zowel in gebruik voor specifieke tuinbouwdoeleinden als voor andere agrarische bedrijfsvormen.

Als uitgangspunt is genomen dat alle bedrijfsbebouwing, waaronder kassen, in principe slechts binnen de op plan-tekening aangegeven bouwpercelen mag worden opgericht.

Deze beperking tot de bouwpercelen is daar van toepassing, waar een verdere intensivering van het agrarisch grondgebruik niet gewenst is, omdat de afstand tot de woonbebouwing te gering is (kernrandzone), er geen goede infrastructuur bestaat of er redenen van landschappelijke aard zijn.

Het betreft de gronden langs de dijk, rondom de dorpsbebouwing van Lent en, in het noordelijk deel, de nog open ruimte van het agrarisch buitengebied.

In veel gevallen kunnen ook buiten de bouwpercelen kassen worden opgericht. De aanduidingen "de bouw van kassen toegestaan" komt buiten de eigenlijke bouwpercelen voor ter plaatse van bestaande bedrijven, zowel verspreid in het buitengebied als in de concentraties langs Griftdijk Noord en Lentseveld en in het aangewezen tuinbouwgebied de Vossenpels.

Om de lichttoetreding voor kassen op naastgelegen percelen zo weinig mogelijk te hinderen, de uitstraling van assimilatiebelichting (kunstlicht boven de gewassen) naar andere kassen tegen te kunnen gaan, de toegang voor de brandweer vrij te houden en ook om het onderhoud vanaf eigen terrein te kunnen verrichten, geldt in het hele plangebied voor nieuw op te richten bedrijfsbebouwing, inclusief kassen, en minimum afstand tussen bebouwing en erfgrans van 2 meter.

Er kunnen zich in de toekomst situaties voordoen die, om tot een betere bedrijfsvoering te kunnen komen, het wijzigen van de grenzen van een bestaand bouwperceel wenselijk maken. Om hieraan tegemoet te kunnen komen, is aan Burgemeester en Wethouders een wijzigingsbevoegdheid verleend op het punt van de begrenzing van bestaande bouwpercelen.

Het toelaten van een nieuw glastuinbedrijf is alleen mogelijk binnen de agrarische gebieden waarop, volgens de plankaart, het bouwen van kassen is toegestaan. Burgemeester en Wethouders hebben daarbij de bevoegdheid de grenzen van een nieuw bouwperceel vast te stellen, nadat de landbouwdeskundigen van de Provincie Gelderland over de vestiging van dit nieuwe bedrijf zijn gehoord. Per bedrijf kan slechts één bedrijfswoning worden toegelaten.

Een gedeelte van het voor agrarische doeleinden bestemde gebied kon nog niet voldoende worden uitgewerkt. Het betreft het gebied gelegen tussen het verlengde van de Vis-

veldsestraat en de geprojecteerde noord-zuidlopende ruilverkavelingsweg Pelseland-Laauwikstraat. Dit gebied is kortgeleden verworven door het Bureau Beheer Landbouwgronden van de Landinrichtingscommissie Over Betuwe-Oost in het kader van de ruilverkaveling en de reconstructie oude glastuingebieden; het is bedoeld voor de hervestiging van glastuin- en andere agrarische bedrijven. Aangezien het voor de Landinrichtingscommissie niet mogelijk bleek op korte termijn een uitgewerkt plan te maken voor de ontsluitingsstructuur en er ook nog geen zekerheid bestond over de situering en omvang van de glastuinbouw in genoemd gebied, is er voor gekozen dit plangedeelte onder te brengen in een nader uit te werken bestemmingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hierdoor is het mogelijk voor dit gebied de nodige flexibiliteit in te bouwen, terwijl toch een voldoende basis is verschaft voor de uitvoering van de hervestiging van agrarische bedrijven. De grens van het nader uit te werken plangedeelte is op de plankaart aangegeven. Verder wordt verwezen naar hoofdstuk 'Overleg', tweede ronde, brief Reconstructiecommissie Oude Glastuingebieden.

Op de in principe niet voor bebouwing in aanmerking komende gronden kunnen in beperkte mate schuilhutten etc. worden gebouwd.

Onder de agrarische doeleinden zijn -met subbestemming- twee potgrondbedrijven ondergebracht. Het betreft hier een soort bedrijf dat voorkomt in de opsomming van goed inpasbare agrarische hulpbedrijven, die in de voorschriften is vastgelegd.

Voor wat betreft de planologische regelingen die voortvloeien uit de milieuwetgeving, geldt voor dit bestemmingsplan o.m. een zogenaamde kernrandzone.

Het betreft hier een zone van 50 meter breed, die bedoeld is om een afstand te creëren tussen de kassen en de woonbebouwing van de kern van Lent. Reden voor het instellen van de zone is het feit dat de diffuse verspreiding van in kassen gebruikte bestrijdingsmiddelen een gevaar oplevert voor de volksgezondheid.

De grens van de zone is vastgelegd op de plankaart; verder is de zone aangegeven in figuur 7 achter deze toelichting. De afstand van 50 m wordt gemeten vanuit de dichtsbijzijnde bouwgrens van bestaande woningen in de kern van Lent en ook vanuit de geprojecteerde woonbebouwing. Laatstgenoemde heeft betrekking op het nog uit te voeren woningbouwprogramma in het plan Visveld; de bouwvlek hiervan is met een arcering aangegeven op de plankaart (buiten de plangrens, ten noorden van de Laauwikstraat).

In tegenstelling tot het hiervoor genoemde, is aan de zuidzijde van de Steltsestraat, over een afstand van ongeveer 150 m, de grens van de kernrandzone doorgetrokken, terwijl zich hier tegenover geen bestaande of geprojecteerde woningen bevinden, maar enige potplantenbedrijven.

Het is niet de bedoeling dat op korte termijn deze bedrijven plaats moeten maken voor de uitbreiding van de woningbouw; ze hebben in het goedgekeurde bestemmingsplan "Dorp Lent" de bestemming "kwekerijdoeleinden". De kans is echter groot dat, indien deze bedrijven ooit zouden worden opgeheven, de bedrijfspercelen voor de bouw van woningen gebruikt gaan worden. Op deze wijze zou op die plaats een afgeronde ruimtelijke invulling van het dorp Lent tot stand kunnen worden gebracht. Om een dergelijke ontwikkeling niet te blokkeren is de grens van de kernrandzone ten zuiden van de Steltsestraat in één lijn doorgetrokken en niet onderbroken tegenover de potplantbedrijven.

Voor de kernrandzone geldt een bouwverbod voor bedrijfsgebouwen, c.q. kassen, ook al valt op de plankkaart de grens van het bouwperceel binnen de kernrandzone. Wel is in deze zone de bouw van bedrijfswoningen toegestaan. Voor kassen en bedrijfsgebouwen die al bestonden op het moment dat het bestemmingsplan ter visie werd gelegd, geldt de overgangsbepaling: zij mogen worden vernieuwd of herbouwd.

Over de breedte van een kernrandzone is in milieukringen in het verleden uitvoerig gediscussieerd. In goedgekeurde bestemmingsplannen, waarin sprake is van vergelijkbare situaties, is een minimum-afstand aangehouden van 50 m. (bijv. "Rijkerswoerd", gemeente Arnhem en "Visveldsestraat-Kastanjelaan", gemeente Elst).

Voor het plangebied hebben hierbij ook de besluiten een rol gespeeld, die zijn genomen door Gedeputeerde Staten en door de Kroon inzake het bestemmingsplan "Visveld": resp. 1 juli 1982, no. RO 2797/5-ROV/G5203 en K.B. 23 december 1987, no. 110.

Gedeputeerde Staten onthielden, uit een oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne, goedkeuring "aan stroken grond ten noorden en ten oosten van de aan de Visveldsestraat gevestigde tuinbouwbedrijven tot een diepte van 50 m., teneinde toekomstige woonbebouwing aldaar uit te sluiten".

In het Koninklijk Besluit is vermeld "dat in het algemeen de bouw van woningen in de nabijheid van glastuinbedrijven uit planologisch oogpunt niet onaanvaardbaar is, indien een redelijke afstand tot de bedrijfsbebouwing in acht wordt genomen; dat blijkens de stukken tussen voornoemde glastuinbouwbedrijven en de geprojecteerde woonbebouwing een afstand van tenminste 50 m. in acht genomen dient te worden".

Ook in de "Concept-Algemene Maatregel van Bestuur, houdende regels voor tuinbouwbedrijven met bedekte teelt", geldt een afstand van 50 m. tussen kassen en burgerwoningen in de kern.

Een onderdeel van de milieubescherming dat buiten de competentie van het bestemmingsplan valt, maar bij de toelichting van de kernrandzone volledigheidshalve wordt vermeld, betreft het gebruik van agrarische gronden

voor open teelt. Hiervoor zijn de regelingen van de Hinderwet van toepassing. Dit betekent dat bijv. het bespuiten van fruitbomen of andere gewassen binnen de kernrandzone doorgang kan blijven vinden, indien dit reeds de praktijk was op het moment van de tervisielegging van het bestemmingsplan, en er voor deze activiteit, indien dit vereist was, reeds een hinderwetvergunning was afgegeven.

Voor nieuw aan te planten gewassen op percelen in de kernrandzone, waarbij het gebruik van bestrijdingsmiddelen noodzakelijk is, zal per geval worden bekeken of het verantwoord is een hinderwetvergunning te verlenen. Duidelijk zal zijn dat hierbij strengere normen zullen worden gehanteerd dan in het verleden het geval is geweest en dat het gebruik van de bestrijdingsmiddelen in geen geval een gevaar op zal mogen leveren voor de volksgezondheid.

Op grond van het concept voor het "Besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt Hinderwet" is tussen (agrarische) bedrijfsbebouwing, c.q. kassen, en in het buitengebied verspreid liggende burgerwoningen, een minimum afstand van 15 meter aangehouden.

Voor wat betreft de intensieve veehouderij kan worden gesteld dat:

- a. deze zich in verband met de stankoverlast niet verdraagt met de vele burgerwoningen in het buitengebied en met de aanwezigheid van de woonkern Lent in de directe omgeving.
- b. dat deze, door amoniakemissie, directe schade kan veroorzaken aan tuinbouwgewassen; het buitengebied Lent is voornamelijk gericht op de tuinbouw.
- c. omschakeling van tuinbouwbedrijven op intensieve veehouderij niet voor de hand liggend is.
- d. bescherming van landschap, natuur en bodem een hoge prioriteit heeft in dit bestemmingsplan.

Gelet hierop en aansluitend op de feitelijke situatie in het buitengebied Lent, zijn in dit plan maatregelen genomen die uitbreiding van het aantal bedrijven voor intensieve veehouderij tegengaan. Ook het gedeeltelijk omschakelen van een bestaand agrarisch bedrijf naar intensieve veehouderij wordt uitgesloten.

De bestaande bedrijven voor intensieve veehouderij, in totaal 6 stuks, kunnen gehandhaafd blijven.

Zij hebben de specifieke bestemming "agrarische doeleinden - intensieve veehouderij" gekregen en zijn als zodanig aangeduid op de plankaart.

Wel hebben Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om de specifieke bestemming te wijzigen in een algemeen agrarische.

Behalve de regelingen in het kader van dit bestemmingsplan, moet verder worden gewezen op de bepalingen van het Gelders Waterschapsreglement en de Algemene Keur, waarin

een minimum afstand van 10 meter is voorgeschreven tussen de teen van de (te verbeteren) rivierdijk en op te richten bebouwing; ook zal geen bebouwing mogen worden opgericht of beplanting worden aangebracht binnen een afstand van 4 meter uit de kant van een A-watergang.

In het kader van het in voorbereiding zijnde plan van het Recreatieschap Over Betuwe: "Recreatief fietsen in de Over Betuwe" en in het conceptontwerp "Landinrichtingsplan" van de Ruilverkaveling Over Betuwe-Oost, zijn binnen de agrarische bestemming in het noorden van het plangebied stroken aangegeven op de plankaart, waarbinnen de aanleg van een recreatief fietspad is toegestaan. Deze paden liggen in het verlengde van de Visveldsestraat en ten zuidoosten van het Zwartewater. Ten noorden van deze plas, buiten de plangrens, is in het laatstgenoemde plan een 'recreatierustpunt' geprojecteerd, zie ook figuur 5 achter de toelichting. De plannen voor de fietspaden en het recreatierustpunt hebben het karakter van een 'taakstelling' en zijn nog niet nader uitgewerkt.

Water

De bestemming "water" is gegeven aan de plas die is ontstaan is na een zandwinning in het noordelijke gedeelte van het plangebied. Aangezien de plas geen recreatieve bestemming heeft, zijn bouwactiviteiten aan en in het water verboden.

Recreatieve doeleinden - sportcomplex

Gronden ter weerszijden van de Visveldsestraat, waar de sportveldencomplexen van het dorp Lent zijn gesitueerd, hebben deze bestemming. Ten behoeve van de bij deze complexen behorende voorzieningen zijn op deze gronden geringe bebouwingsmogelijkheden aangegeven. Burgemeester en Wethouders hebben de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen voor het oprichten, ook buiten de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen, van lichtmasten tot een maximumhoogte van 18 m.

Groen

Deze bestemming komt voor op de gronden die deel uit maken van het sportcomplex en zijn bedoeld om landschappelijk een voldoende groenvoorziening als afscheiding van de sportvelden met de omgeving te garanderen.

Begraafplaats

Ten noorden van het sportcomplex aan de Visveldsestraat is een perceel grond bestemd tot begraafplaats. Een beperkte bebouwing is hier mogelijk.

Bedrijfsdoeleinden

De bestemming betreft een aantal in het buitengebied verspreid liggende gronden, waarop bedrijven zijn gelegen die geen functionele binding met het buitengebied hebben. De afzonderlijke ligging en het afwijkend gebruik ten op-

zichte van de omgeving, zijn aanleiding om de specifieke aard van het bedrijf vast te leggen in een subbestemming. Het betreft hier een antiekherstelwerkplaats, twee caravanbedrijven, een oliehandel en andere op de plankaart aangegeven bedrijven, waaronder een opslagterrein van de P.G.E.M. en het terrein van de Waterleidingmaatschappij. Door de bedrijven specifiek te bestemmen, kunnen ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen. Burgemeester en Wethouders hebben de bevoegdheid de bestemming "bedrijfsdoeleinden" te wijzigen in "agrарische doeleinden". Een uitzondering is gemaakt voor het terrein van de voormalige Philipsvestiging (electronische industrie), gelegen aan de Rijksweg 856 (A52), ten noorden van het Lentseveld. Gebouwen en bedrijfsterrein zijn door Philips ontruimd en er is nog niet bekend welk bedrijf (of bedrijven) zich hier zal gaan vestigen. Het is daarom niet mogelijk een specifieke bedrijfsbestemming aan het terrein te geven. Gekozen is voor de bestemming "bedrijfsdoeleinden", zonder nadere toevoeging. Daarbij komen voor vestiging op dit terrein alleen bedrijven in aanmerking die worden genoemd in de bedrijvenlijst die als bijlage bij de voorschriften is gevoegd. Voor elk bedrijf is op de plankaart een maximum bebouwingspercentage en een maximum bouwhoogte aangegeven; voor nieuw op te richten bedrijfsbebouwing geldt een minimum afstand tussen bebouwing en erfgrсns van 2 meter.

Evenals voor "agrарische doeleinden" is ook voor de bestemming "bedrijfsdoeleinden" de zogenaamde kernrandzone van toepassing; het betreft een zone die 50 meter breed is, gemeten vanuit de bestaande en toekomstige woonbebouwing van de kern van Lent, zoals deze is aangegeven op de plankaart en in figuur 7 bij de toelichting. Binnen deze zone gelden gebruiksbeperkingen in het kader van de milieuwetgeving; deze zijn in de voorschriften nader omschreven. Verder is het oprichten van bedrijfsgebouwen binnen deze zone verboden. Voor bestaande situaties is de overgangsregeling van toepassing. Bij "agrарische doeleinden" is uitvoerig ingegaan op het principe van de kernrandzone, zij het dan dat daarbij het accent lag op het gebruik van gevaarlijke bestrijdingsmiddelen. Er vallen binnen het plangebied overigens maar twee bedrijven gedeeltelijk binnen de kernrandzone (de autowrakkeninrichting aan de Griftdijk Noord en de rijwielhandel aan de Tuinstraat).

Behalve de regelingen in het kader van dit bestemmingsplan, moet verder gewezen worden op de bepalingen van het Gelders Waterschapsreglement en de Algemene Keur, zie "agrарische doeleinden".

Woondoeleinden

Verspreid voorkomend in het buitengebied hebben een aantal woningen, die niet meer gekoppeld zijn aan een agrарisch bedrijf, de bestemming "woondoeleinden" gekregen. Aan de beperkingen, die het wonen in de nabijheid van kassen e.d. met zich mee brengt, is o.a. aandacht besteed in paragraaf 12: "Milieuhygiëne" van het hoofdstuk

"Gegevens".

Behalve de regelingen in het kader van dit bestemmingsplan, moet verder worden gewezen op de bepalingen van het Gelders Waterschapsreglement en de Algemene Keur, zie "agrarische doeleinden".

Dienstverleningsdoeleinden - wijnmuseum

Het betreft hier het terrein met halfronde wal en kazematten van het voormalige Fort Boven Lent, dat als beschermd monument is opgenomen in de Rijksmonumentenlijst, gelegen aan de rivierzijde van de Bommelsedijk, ten oosten van Lent. Aangezien de wal op dijkhoogte is aangelegd en aansluit op de rivierdijk, is aan het terrein tevens de bestemming "waterkering" gegeven. Het terrein is in eigendom bij het Polderdistrict Betuwe; het is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied (waterwingebied).

In het gebouwde gedeelte van het fort, in hoofdzaak gewelfvormige ruimten en kelders, zijn onder de naam "Wijnfort Lent" een wijnmuseum met proefgelegenheid gevestigd. Uitbreiding van de bestaande bebouwing van het fort is uitgesloten, omdat het een Rijksmonument betreft waaraan, vanwege het karakter van het gebouw, zowel op de binnenplaats als aan de buitenkant, geen uitbreidingen zijn toegestaan. De grens van het bouwperceel is dan ook op de plaats van de buitenmuren gelegd en het bebouwingspercentage is afgestemd op het vrijhouden van de binnenplaats van bebouwing.

Waterkering

De bestemming "waterkering" heeft betrekking op de gronden met een waterkerende functie, gelegen tussen de rivier de Waal met uiterwaarden en het polderland; het betreft de rivierdijk die in beheer is bij het Polderdistrict Betuwe.

Over de hele linie is de strook met de bestemming "waterkering" breder dan het huidige dijklichaam: er is rekening gehouden met een grotere dijkbreedte in het kader van een toekomstige dijkverzwaring; in natuurgebieden is de strook extra breed om zogenaamde natuurbouw te kunnen realiseren (zie hoofdstuk 'Overleg', eerste ronde).

De gronden van het voormalige Fort Boven Lent vallen ook binnen deze bestemming.

De bestemming "waterkering" is meervoudig omdat de rivierdijk (inclusief toekomstige uitbreidingen) meerdere functies heeft: "waterstaatsdoeleinden" i.v.m. het overlappende karakter van de uiterwaarden en de tot natuurgebied bestemde kolken, "verkeersdoeleinden", "agrarische doeleinden", "bodembeschermingsgebied", "woondoeleinden" en "dienstverleningsdoeleinden".

Waterstaatsdoeleinden

De gronden die vallen onder de bestemming "waterstaatsdoeleinden" worden naar hun aard onderverdeeld in een aantal subbestemmingen, terwijl deze bestemming bovendien door overlappingen een dubbelbestemming vormt met "verkeersdoeleinden".

"Waterstaatsdoeleinden-rivier" betreft de rivier de Waal.

Het gaat hier om de belangen van het scheepvaartverkeer, doorstroom, afvoer en berging van het rivierwater.

"Waterstaatsdoeleinden-uiterwaard" heeft betrekking op de gronden gelegen tussen de dijk en de rivier. Deze gronden hebben primair de functie ten behoeve van berging en doorstroming van het rivierwater, secundair de functie tot het behoud en herstel van de eigen natuur- en landschapswaarden en tertiair een agrarische functie (voornamelijk grasland).

Omdat het beleid in toenemende mate is gericht op het handhaven en ontwikkelen van de natuurlijke en landschappelijke waarden en bovendien de waterstaatsbelangen op deze gronden overheersen, zullen ontgrondingen moeten worden beperkt, tenzij de eerder genoemde waarden en belangen zich hiertegen niet verzetten.

Om deze reden is een aanlegvergunningenstelsel hier van toepassing.

"Waterstaatsdoeleinden-uiterwaard/natuurgebied" heeft betrekking op een gering deel van de gronden in de westelijke uiterwaarden. Het betreft een deel van het grotere gedeelte in de gemeente Valburg gelegen natuurgebied in de vorm van water. De natuurwaarde is groot. Via het aangeven van verboden vormen van gebruik en een aanlegvergunningsregeling is in de voorschriften getracht om de aantasting van de natuur- en landschappelijke waarde te voorkomen.

Omdat deze gronden voor het rivierbeheer van belang zijn, is ook hier een voorrangregeling ten gunste van de waterstaatkundige belangen opgenomen. Ontgrondingen zijn niet toegestaan.

In het oostelijk gedeelte van het plangebied valt een deel van de uiterwaard in de 10-jaarszone van het waterwingebied; hier geldt de (meervoudige) bestemming "grondwaterbeschermingsgebied".

Verkeersdoeleinden

In deze bestemming zijn alle wegen (met paden, bermen etc.) alsmede, onder de subbestemming "spoorweg", de spoorlijn Nijmegen-Arnhem opgenomen. Bij deze bestemming behoren ook de brugconstructies over de uiterwaard en de Waal en de overige viaductconstructies en grondlichamen.

Bij de bruggen en viaducten en de beide regionale wegen over de rivierdijk (Oosterhoutsedijk en Bemmelsedijk) is gekozen voor dubbelbestemmingen, zie "waterkering" en "waterstaatsdoeleinden".

Het doel van deze bestemming is de instandhouding van wegen en spoorlijn. De wegen in het buitengebied hebben een verschillend karakter: de doorgaande Rijksweg 856 (A52), de regionale wegen Griftdijk Noord, Oosterhoutsedijk, Bemmelsedijk, Laauwikstraat en Vossenpelsestraat en daarnaast de wegen met uitsluitend een ontsluitingsfunctie.

Voor alle wegen, met uitzondering van Rijksweg 856 (A52), zijn op de plankaart de profielen voor de diverse wegvakken aangeduid, die vrij van bebouwing gelaten moeten

worden. De breedte van het profiel is afhankelijk van de betekenis van de weg voor doorgaand of bestemmingsverkeer. Voor Rijksweg 856 (A52) is in de voorschriften de bepaling opgenomen, dat voor de oprichting van bebouwing binnen een strook van 100 m, gemeten uit de as van de dichtstbijgelegen rijbaan, het advies van de wegbeheerder moet worden ingewonnen.

Binnen de bestemming "agrarische doeleinden" is de mogelijkheid open gehouden voor de aanleg van enige recreatieve fietspaden, zie de toelichting aldaar.

Grondwaterbeschermingsgebied (meervoudige bestemming)

Ter hoogte van het voormalige Fort Boven Lent aan de Bemmelsedijk en ten oosten van de Vossenpelsestraat is een waterwingebied gelegen waarvoor bovengenoemde bestemming is opgenomen in het plan; het gebied valt samen met andere bestemmingen: agrarische-, waterstaats-, verkeers-, woon- en dienstverleningsdoeleinden, waterkering en ook bedrijfsdoeleinden t.b.v. het pompstation van de waterleidingmaatschappij. In het gebied, voor zover het binnen de grens van het bestemmingsplan ligt, liggen een 1-jaars- en een 10-jaarsbeschermingszone; deze zijn op de plankaart aangegeven.

Voorheen was voor de gronden die binnen de zones van een waterwingebied vielen, een beschermende aanlegvergunningsregeling van toepassing; sedert 1 juli 1988 gelden hiervoor echter de regels uit de "Verordening Grondwaterbeschermingsgebieden", nader toegelicht in "Regels voor Grondwaterbeschermingsgebieden" van de Provincie Gelderland.

Het grondwaterbeschermingsgebied strekt zich uit over de gemeenten Elst en Bemmel, zie figuur 6. De 1-jaarsbeschermingszone op Bemmels gebied grenst ter hoogte van de Vossenpelsestraat-Bloemenstraat direct aan het plangebied. Aangezien de tuinbouwgebieden binnen de plangrens zeer dicht bij deze 1-jaarszone zijn gelegen en eventuele verontreinigingen de putten snel zullen bereiken, is deze zone ter informatie op de plankaart aangegeven. Het is de bedoeling dat het binnen de zonegrens gelegen terrein wordt beplant met bomen en/of groen, zie paragraaf 2 van dit hoofdstuk.

3. Toelichting bij enkele andere regelingen

Hoogspanningsleiding

De hoogspanningsleidingen, die zich vanaf de P.G.E.M.-centrale vertakken, zijn op de plantekening aangegeven met een bijbehorende zone, waarin beperkingen van het gebruik van de grond gelden, volgens de regels die de P.G.E.M. daarvoor hanteert.

Overgangsrecht

In de voorschriften zijn, zoals gebruikelijk overgangsbepalingen opgenomen, waardoor in principe wegbestemde bebouwing of bestaande vormen van gebruik kunnen blijven bestaan.

IV OVERLEG

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de resultaten van het overleg in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening; tevens wordt een verantwoording gegeven van de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, die naar aanleiding van dit overleg heeft plaats gehad.

Het overleg heeft in twee rondes plaatsgehad: de eerste ronde had plaats in het voorjaar van 1985, de tweede in 1989, in de maanden die vooraf gingen aan de tervisielegging.

Overleg eerste ronde

Op 15 april 1985 is door de Raadscommissie voor de Ruimtelijke Ordening in het kader van de inspraak over het voorontwerp van het bestemmingsplan een hoorzitting gehouden te Lent.

Aan de orde kwamen met name de plannen van de Reconstructiecommissie Oude Glastuingebieden, de ruilverkavelingsplannen, de verkeerssituatie en de bestemming van het terrein van de voormalige Philipsvestiging; zie voor het laatste onderwerp de verantwoording verderop in deze samenvatting (bij Staatstoezicht op de Volksgezondheid). Verder werd er voor gepleit de kolk direct ten oosten van de Waalbrug te bestemmen tot "natuurgebied".

Voor nadere informatie over de hoorzitting wordt verwezen naar het verslag van de vergadering van de Raadscommissie voor de Ruimtelijke Ordening d.d. 13 mei 1985.

Het is de bedoeling opnieuw een gemeentelijke hoorzitting te houden te Lent in het kader van dit aangepaste ontwerpbestemmingsplan.

Op verzoek van het Ministerie van Landbouw en Visserij (Directeur voor Landbouw en Voedselvoorziening in de provincie Gelderland) is de begripsomschrijving van een "agrarisch bedrijf" opgenomen in de voorschriften.

Het advies van het Ministerie van Landbouw en Visserij (Directeur Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg in de provincie Gelderland) m.b.t. de agrarische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde van uiterwaarden is verwerkt in de voorschriften. Gronden met de bestemming "waterstaatsdoeleinden-uiterwaard" zijn secundair bestemd tot behoud en herstel van eigen landschapswaarden en tertiair voor het gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden.

Mede op advies van genoemd Ministerie is de kolk direct ten oosten van de Waalbrug bestemd tot natuurgebied. Het tracé van de ontsluitingsweg Keimate is aangepast.

Naar aanleiding van de opmerkingen van het Ministerie van Economische Zaken (Rijksconsulent in de Provincie Gelderland) en de Provincie Gelderland (Dienst Landinrichting en Landbouw) inzake het advies van een concreet bouwplan,

zal bij zowel agrarische als andersoortige bedrijven, de bouw van slechts één bedrijfswoning per bedrijf worden toegestaan. Dit sluit tevens aan bij het gemeentelijke beleid, dat het ontstaan van nog meer burgerwoningen in het buitengebied wil tegengaan, mede in verband met de tegenstrijdige belangen die, in het kader van de milieuwetgeving, ontstaan tussen particuliere bewoners en eigenaren van bedrijven.

In een reactie op het plan door het Staatstoezicht op de Volksgezondheid (Inspectie van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Gelderland) werd, voor wat betreft de agrarische bestemmingen, de nadruk gelegd op de nadelige effecten van intensieve veehouderij op de omgeving (stankoverlast en ammoniakemissie).

Aanbevolen werd om in het plangebied een restrictief beleid te voeren t.a.v. toelating en uitbreiding van -c.q. (verdere) omschakeling op- intensieve veehouderij. In het kader hiervan zijn in het plan maatregelen opgenomen, die de vestiging van nieuwe bedrijven voor -of de (verdere) omschakeling van bestaande bedrijven op- intensieve veehouderij, tegengaan.

Ook voor andere agrarische bedrijven, zoals bijv. de glastuinbouw, zijn in het plan milieubescherpende maatregelen getroffen, zoals het aangeven van een kernrandzone. Voor agrarische hulpbedrijven, resp. andersoortige bedrijven, is een verschillende regeling opgenomen, mede n.a.v. opmerkingen van de Inspectie. De opsomming van agrarische hulpbedrijven die was bijgevoegd, is opgenomen in de voorschriften; de bedrijven in deze categorie zijn zo bestemd dat ze, wat het gebruik betreft, uitgewisseld kunnen worden tegen een ander bedrijf dat in de lijst wordt genoemd.

De bedrijven, die geen functionele binding met het buitengebied hebben, zijn eng bestemd en niet uitwisselbaar. Ze zijn - met een subbestemming - ondergebracht in de bestemming "bedrijfsdoeleinden".

Burgemeester en Wethouders hebben de bevoegdheid om de bestemming "bedrijfsdoeleinden" te wijzigen in "agrarische doeleinden".

Voor het bedrijfsterrein van de voormalige Philipsvestiging is een andere regeling getroffen, omdat tijdens de voorbereiding van het plan niet bekend was welk bedrijf zich hier zou gaan vestigen. Verwezen wordt naar een bedrijvenlijst die als bijlage bij dit plan is gevoegd, zie toelichting bij "bedrijfsdoeleinden".

In het vigerende bestemmingsplan "Plan in hoofdzaak kadastrale gemeente Lent" heeft bovengenoemd terrein de bestemming "handel en nijverheid". Deze bestemming ligt echter niet alleen op het bedrijfsterrein dat Philips als zodanig in gebruik had, maar ook op de kavels die oostelijk daarvan zijn gelegen; het gaat hierbij om een strook die doorloopt tot aan de Visveldsestraat en die voor agrarische doeleinden wordt gebruikt.

Voor alle duidelijkheid wordt vermeld dat genoemde kavels in het nieuwe plan de bestemming "agrarische doeleinden" hebben gekregen.

De tracés en profielmaten van toekomstige wegen in het tuinbouwgebied zijn aangepast op de plankaart; dit naar aanleiding van opmerkingen van de Reconstructiecommissie Oude Glastuinbouwgebieden (Centrale Cultuurtechnische Commissie).

Op aanwijzing van het Landbouwschap (Gewestelijke Raad voor Gelderland) is de plankaart op enkele punten gewijzigd; het betrof hier met name begrenzingen van bouwpercelen.

Voor wat betreft het al of niet uitzonderen van normale bestrijdingsmiddelen in het waterwingebied, kan inmiddels worden verwezen naar de Regels voor de Grondwaterbescherming van de Provincie Gelderland.

Naar aanleiding van opmerkingen van Rijkswaterstaat (Directie Gelderland) is gekozen voor een consequent systeem van hoofd-, sub- en dubbelbestemmingen voor "waterstaatsdoeleinden" en "verkeersdoeleinden". Verder wordt het plaatsen van bakens en scheepvaarttekens geregeld in de voorschriften en is de plankaart op enkele punten aangepast (naamgeving, profielen in verband met uitvoering van het fietspadenplan, plaats kribben e.d.).

Op verzoek van het Polderdistrict Betuwe zijn langs de rivierdijk de stroken met de dubbelbestemming "waterkering" en "natuurgebied" verbreed tot 80 m uit de kruin van de dijk; dit om variaties in de oevervorm van de kolken aan te kunnen brengen, waarmee het herstel van oude en de ontwikkeling van nieuwe vegetaties mogelijk wordt (zgn. natuurbouw).

Aan het verzoek om in de voorschriften bepalingen op te nemen betreffende een minimum afstand van 10 meter tussen de teen van de (te verzwaren) rivierdijk en op te richten bebouwing is geen gevolg gegeven, omdat de dijkverbeteringsplannen nog niet geheel zijn afgerond. Wel wordt in de toelichting bij de bestemmingen "agrarische doeleinden", "bedrijfsdoeleinden" en "woondoeleinden", gewezen op de beperkingen die het Gelders Waterschapsreglement en de Algemene Keur opleggen aan het oprichten van bebouwing in de zone langs de rivierdijk, en ook, op verzoek van het Polderdistrict, op de beperkingen inzake het bouwen en aanbrengen van beplanting nabij A-watergangen.

Het Recreatieschap Over-Betuwe heeft verzocht, in het kader van het in voorbereiding zijnde plan "Recreatief fietsen in de Over-Betuwe", de mogelijkheid open te houden voor de aanleg van een fietspad Lent-Ressen via de Visveldsestraat en de Zwarteweg. Op de plankaart is in de bestemming "agrarische doeleinden" een strook aangegeven waarop de aanleg van een fietspad mogelijk is.

De rioolpersleiding nabij de Laauwickstraat is op verzoek van het Zuiveringschap Rivierenland aangegeven op de plankaart.

Aan het verzoek, om een planologische regeling te treffen voor het bij deze leiding behorende pompgebouw, is niet voldaan omdat dit gebouw buiten de plangrens valt.

Op verzoek van de N.V. Waterleiding Maatschappij Gelderland zijn de bouwhoogte, het bebouwingspercentage en de oppervlakte van het bouwperceel van het eigen bedrijfsterrein aan de Vossenpelsestraat aangepast. Suggesties betreffende de aanleg van leidingen en kabels in het kader van de aanlegvergunningsregeling zijn inmiddels achterhaald door de inwerkingtreding van de "Verordening Grondwaterbeschermingsgebieden".

Aan de vraag om in de beschermingsgebieden van het waterwingebied geen enkele kassenbouw meer toe te staan is inzoverre gehoor gegeven dat weliswaar de mogelijkheden zijn beperkt, maar dat aan de bestaande glastuinbedrijven nog enige uitbreidingsmogelijkheid wordt toegekend.

[Na de tweede ronde zijn evenwel wijzigingen in de regelingen aangebracht en zijn de eerder op de plankaart aangegeven uitbreidingsmogelijkheden komen te vervallen.]

Het voorstel van de N.V. Provinciale Gelderse Energie Maatschappij PGEM om de aanwezigheid van bovengrondse hoogspanningsleidingen te regelen via een dubbelbestemming is niet gehonoreerd. Beperkingen van de gebruiksmogelijkheden ter plaatse van hoogspanningsleidingen van de reeds aanwezige bestemmingen zijn in het plan opgenomen; behoudens ter plaatse van de masten wordt de grond niet gebruikt door de PGEM. Het belang van laatstgenoemde is er slechts in gelegen, dat op de aanwezige bestemmingen geen bebouwing wordt opgericht, die in strijd zou kunnen komen met het gebruik van de hoogspanningsleiding. Dit wijst in de richting een gebruiksbeperking volgens artikel 13 lid 4 van het oude Besluit op de Ruimtelijke Ordening (niet herroepen in het nieuwe B.R.O.).

Voor bestaande en op te richten masten ligt deze zaak anders; op dit punt zijn de voorschriften dan ook aangepast.

De 50 kV-hoogspanningslijn Nijmegen-Hemmen, die inmiddels is komen te vervallen, is van de plankaart verwijderd.

De maximuminhoud voor bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, is op verzoek van de P.G.E.M. verhoogd van 50 m³ tot 75 m³. Voor deze bouwwerken is een vrijstelstellingsbepaling van kracht.

De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden Gelderland acht het waarschijnlijk dat zich in het buitengebied Lent nog meer bedrijven bevinden dan uit de plankaart blijkt. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is echter uitgegaan van o.a. de inventarisatie van het Landbouwschap: voor wat betreft de agrarische en andersoortige bedrijven (aangegeven met een bouwperceel) kan uitgegaan worden van een volledigheid. Is er sprake van nog andere bedrijven, dan zal het waarschijnlijk gaan om postadressen van elders gevestigde bedrijven.

Van de gemeenten Bemmelen, Nijmegen en Valburg, het Ministerie van Defensie, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de Gasmaatschappij Gelders Rivierengebied werd bericht ontvangen dat het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied dorp Lent, voor wat hen betreft, geen aanleiding gaf tot het maken van op- of aanmerkingen.

Overleg tweede ronde.

Inspraak bevolking.

Op 22 maart 1989 heeft de Raadscommissie voor de Ruimtelijke Ordening in het kader van de inspraak over het ontwerp-bestemmingsplan een tweede hoorzitting gehouden te Lent. Voor het volledige verslag van deze inspraak-bijeenkomst wordt verwezen naar de aparte bijlage.

Mede naar aanleiding van de op deze avond gemaakte opmerkingen is het plan aangepast in die zin, dat de bepaling, dat binnen de kernrandzone geen herbouw of vernieuwing van kassen en bedrijfsgebouwen mag plaats vinden, is komen te vervallen;

(n.a.v. opmerkingen van de heren [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]).

Niet gehonoreerd zijn de volgende verzoeken:

a. het niet projecteren van de kernrandzone aan de kant van de agrarische bestemming tegenover de plaatsen waar de woningbouw nog moet worden gerealiseerd;

(van de heer [REDACTED]).

b. het bestemmen van de kernrandzone en ook andere delen van het buitengebied voor de woningbouw;

(van de heren [REDACTED] en [REDACTED]).

c. het uitbreiden van de mogelijkheid voor bedrijfsvestiging (industrieterreintje) in het buitengebied;

(van de heren [REDACTED] [REDACTED]).

Samenvatting van de schriftelijke reacties van bewoners met daarbij een verantwoording (*) over het al of niet aanpassen van het bestemmingsplan n.a.v. deze reacties:

De heer [REDACTED] man verzoekt zijn pand Steltsestraat [REDACTED] aan te merken als burgerwoning. * Dit pand blijkt echter al als zodanig aangegeven te zijn op de plankaart. Mevrouw [REDACTED] kers verzoekt toestemming om op het bij haar in eigendom zijnde perceel Sectie C no. [REDACTED] 6, aan de Oosterhoutsedijk, nabij de spoorbrug, een burgerwoning te mogen bouwen. Vroeger hebben hier drie woningen gestaan. * Aan dit verzoek zal geen gevolg worden gegeven, omdat dat strijdig is met de doelstelling van het plan om de bouw van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied uit te sluiten. In dit geval speelt ook nog mee dat het hier gaat om een locatie in de uiterwaard, waar vanwege de natuur- en landschapswaarden niet gebouwd mag worden. Bovendien is het creëren van een nieuwe woonbestemming in de nabijheid van de spoorweg om milieutechnische redenen ongewenst.

De heer [REDACTED] n [REDACTED] vraagt om bouwmogelijkheden voor particuliere bouwers in het plan. * Dit is stijdig met de doelstellingen van het plan. Nieuwe locaties voor de woonbebouwing liggen in het plan 'Visveld'.

De heer dr. [REDACTED] ns verzoekt aan zijn perceel Sectie C no. [REDACTED], Oosterhoutsedijk [REDACTED], de bestemming "honden- en kattenpension" toe te kennen. * Hieraan zal geen medewerking worden verleend omdat een hondenpension overlast

geeft, welke niet past bij de gemengde bestemmingen langs de Oosterhoutsedijk.

De heer drs. [REDACTED]ker vraagt: a. om het landschappelijk karakter van het open gebied tussen de Bemmelsedijk en de Steltsestraat te handhaven; b. de plannen die het buitengebied betreffen, voor te leggen aan de Monumentencommissie. * a. handhaving van het landschappelijk karakter van genoemd gebied wordt in het plan nagestreefd, zie hoofdstuk 'Plan', paragraaf 2, van de toelichting. b. alle bouwaanvragen voor verbouwingen en uitbreidingen van bestaande gebouwen en ook voor nieuw te bouwen objecten worden voorgelegd aan de Welstandscommissie, waarin ook de Monumentencommissie vertegenwoordigd is, conform de regeling van de Monumentennota 1989 van de gemeente Elst (pag.19).

De advocaten Derks, de Gier en Pentinga verzoeken namens hun cliënt Bungalow Bouw Nederland B.V., voor het voormalige Philipscomplex een negatieve bedrijvenlijst, i.p.v. een positieve, bij het plan te voegen.

Voorts wijzen zij op de bebouwingsvrije zone van 100 m. vanuit de as van dichtsbijgelegen rijbaan van Rijksweg 856 (A52), zoals die in dwarsprofiel 1 op de plankaart is aangegeven en op de beperking van de maximum bouwhoogte tot 8 m., terwijl de bouwhoogte volgens het oude vigerende plan 14 m. mag bedragen.

* Aan het verzoek inzake een negatieve bedrijvenlijst wordt geen gehoor gegeven; wel zal een meer uitgebreide en beter op de mogelijkheden van het onderhavige bedrijfspand afgestemde bedrijvenlijst bij het plan worden gevoegd.

De tekst op de plankaart bij profiel 1, betreffende de bebouwingsvrije zone vanuit de rijksweg is gewijzigd in: "voor het bouwen binnen de zone van 100 m. vanuit de as van de dichtsbijgelegen rijbaan, moet de wegbeheerder worden gehoord".

Aan het bezwaar van een te geringe maximum bouwhoogte is in zoverre tegemoet gekomen, dat ter plaatse van de reeds bestaande hoofdbebouwing een maximum-bouwhoogte is toegerekend van 12 m.; voor de rest van het terrein blijft deze op 8 m. gehandhaafd.

De heer [REDACTED]kx vraagt garanties om het gebied ten oosten van de spoorlijn en ten noorden van de Oosterhoutsedijk onbebouwd te houden en, gezien de schoonheid van het gebied langs de Oosterhoutsedijk, de aangegeven uitbreidingen van "agrarisch-bebouwd" te reduceren tot de eigendomsgrenzen en geen kassen te projecteren op de grond van eigenaren die daar niet om hebben gevraagd.

* De plankaart is op genoemde punten nog enigszins aangepast, zie ook hoofdstuk 'Plan', paragraaf 2.

De heer [REDACTED]ns, eigenaar van pand Zaligestraat [REDACTED], constateert het toekennen van een belangrijke prioriteit aan de land- en tuinbouw in het bestemmingsplan en bepleit dat er meer aandacht gegeven zal worden aan het behoud van natuur en landschap en het eventueel ver-

fraaien van het landschap door aanplant van bomen en aankoop door de gemeente van gronden ten oosten van het Fort Beneden Lent ten behoeve van de uitbreiding van het natuurgebied. * De bescherming van natuur en landschap komt in het plan voldoende tot uiting. Het planten van bomen zal alleen plaats hebben in het kader van de ruilverkaveling. Het aankopen van gronden door de gemeente ten behoeve van het uitbreiden van een natuurgebied behoort om financiële en andere redenen niet tot de mogelijkheden. Zie verder ook hoofdstuk 'Plan', paragraaf 2.

De ABTB, afdeling Juridische Zaken Stichting Grondzaken en Bemiddeling, maakt namens de heer [REDACTED], Steltsestraat [REDACTED], bezwaar tegen de verhindering van kassenbouw binnen de kernrandzone, die zowel zal gelden voor vervanging van bestaande als voor de bouw van nieuwe kassen. Het verhinderen van herbouw van bestaande kassen leidt op termijn tot liquidatie van het bedrijf van de heer [REDACTED]. Verondersteld wordt dat de breedte van de zone wellicht kan worden versmald of eventueel afhankelijk gemaakt van de aard van het bedrijf.

* In het ontwerpplan is inmiddels geregeld, dat binnen de kernrandzone bestaande kassen mogen worden herbouwd of vernieuwd. Het versmallen van de kernrandzone of het afhankelijk maken van de breedte van de zone aan het soort bedrijf is niet mogelijk; de gehanteerde 50 meter is het absolute minimum. Zie hiervoor ook de toelichting op de instelling van de kernrandzone in het hoofdstuk 'Plan', onder paragraaf 3: "agrarische doeleinden". Eventuele uitbreidingen van het kassenbestand zullen gezocht moeten worden op die gedeelten van het bedrijfsperceel, die buiten de kernrandzone vallen.

Reacties uit de tweede ronde van enkele instanties.

Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulentschap Gelderland.

- a. Het ministerie vraagt een motivering van het toekennen van een "zachte" horecabestemming aan het 'Wijnfort'; waarom wordt er onderscheid gemaakt tussen "harde" en een "zachte" horecabestemming?
* In de toelichting is onder het hoofdstuk 'Plan', para-graaf 'Dienstverleningsdoeleinden - museum en horeca' een verduidelijking op dit punt aangebracht.
- b. Het ministerie meent verder dat winkels in het buitengebied, evenals bedrijven, specifiek met de branche bestemd dienen te worden.
* De winkel is inmiddels specifiek bestemd tot "levensmiddelenwinkel".

Reconstructiecommissie Oude Glastuingebieden.

De commissie constateert een verschil tussen de begrenzing van de bestemming "agrarische doeleinden - de bouw van kassen toegestaan" en de begrenzing van het reconstructiegebied Huissen-Lent. De gebieden waarom het

volgens de commissie gaat, liggen echter buiten de plangrens. Ze hebben in de bestemmingsplannen "Visveldsestraat-Kastanjelaan" en "Dorp Lent" resp. de bestemmingen "agrarische doeleinden - glastuinbouw" en "kwekerijdoeleinden".

Ten aanzien van de bezwaren van de commissie tegen de toepassing van kernrandzones binnen de begrenzing van bestaande glastuinbedrijven, kan worden gewezen op de versoepeling die inmiddels is aangebracht in de regeling: bestaande kassen zullen mogen worden herbouwd of vernieuwd.

Voor wat betreft het verzoek het plan, in afwachting van nader overleg, aan te houden om de glastuinontwikkelingsstructuur eerst vast te leggen, kan worden geconstateerd:

a. dat voor het hele gebied Visveldsestraat-Vossenpels in beginsel 10 à 15 ha. onder voorwaarden ter beschikking wordt gesteld voor de glastuinbouwvestiging.

b. dat de ontsluitingsstructuur voor het gebied ten oosten van de geprojecteerde noord-zuidlopende ruilverkavelingsweg (Pelseland-Laauwikstraat) al op de plankaart is vastgelegd en in overeenstemming is met de reconstructie- en ruilverkavelingsplannen.

c. dat de gronden ten westen van deze noord-zuidweg pas kortgeleden zijn aangekocht door de Landinrichtingscommissie Over Betuwe-Oost.

d. dat recente besprekingen met laatstgenoemde commissie over de inrichting van het gebied nog niet tot een resultaat hebben geleid: er bleek voorlopig nog geen zekerheid te bestaan over de wijze van ontsluiten en over de mate waarin glastuinbouw in dit gebied kan worden gerealiseerd en waar deze wordt gesitueerd.

e. dat daarom voor het hele gebied tussen de Visveldsestraat en de noord-zuidweg op de plankaart is aangegeven dat de bouw van kassen is toegestaan, maar dat waarschijnlijk slechts een gedeelte van dit gebied door de Landinrichtingscommissie zal worden aangewezen voor de glastuinbouw.

f. dat het om meerdere redenen niet verantwoord is nog langer met het in procedure brengen van het bestemmingsplan te wachten tot een volledige glastuinontwikkelingsstructuur gereed is.

In verband met het bovenstaande is het gebied tussen de Visveldsestraat en de noord-zuidweg ondergebracht in een bestemming "agrarische doeleinden" - nader uit te werken, waarbij de bouw van kassen is toegestaan. De begrenzing van het nader uit te werken gebied is op de plankaart aangegeven.

Betreurd wordt dat de lijst van bestaande bedrijven in het buitengebied Lent niet is doorgelopen met de Kamer van Koophandel.

* zie hiervoor pag.33 onder "Kamer van Koophandel"

Bij de opsomming in de voorschriften van de agrarische hulpbedrijven ontbreekt uitgerekend het potgrondbedrijf, het enige hulpbedrijf dat voorkomt in het plan.

* het betreft hier een fout die inmiddels is hersteld.

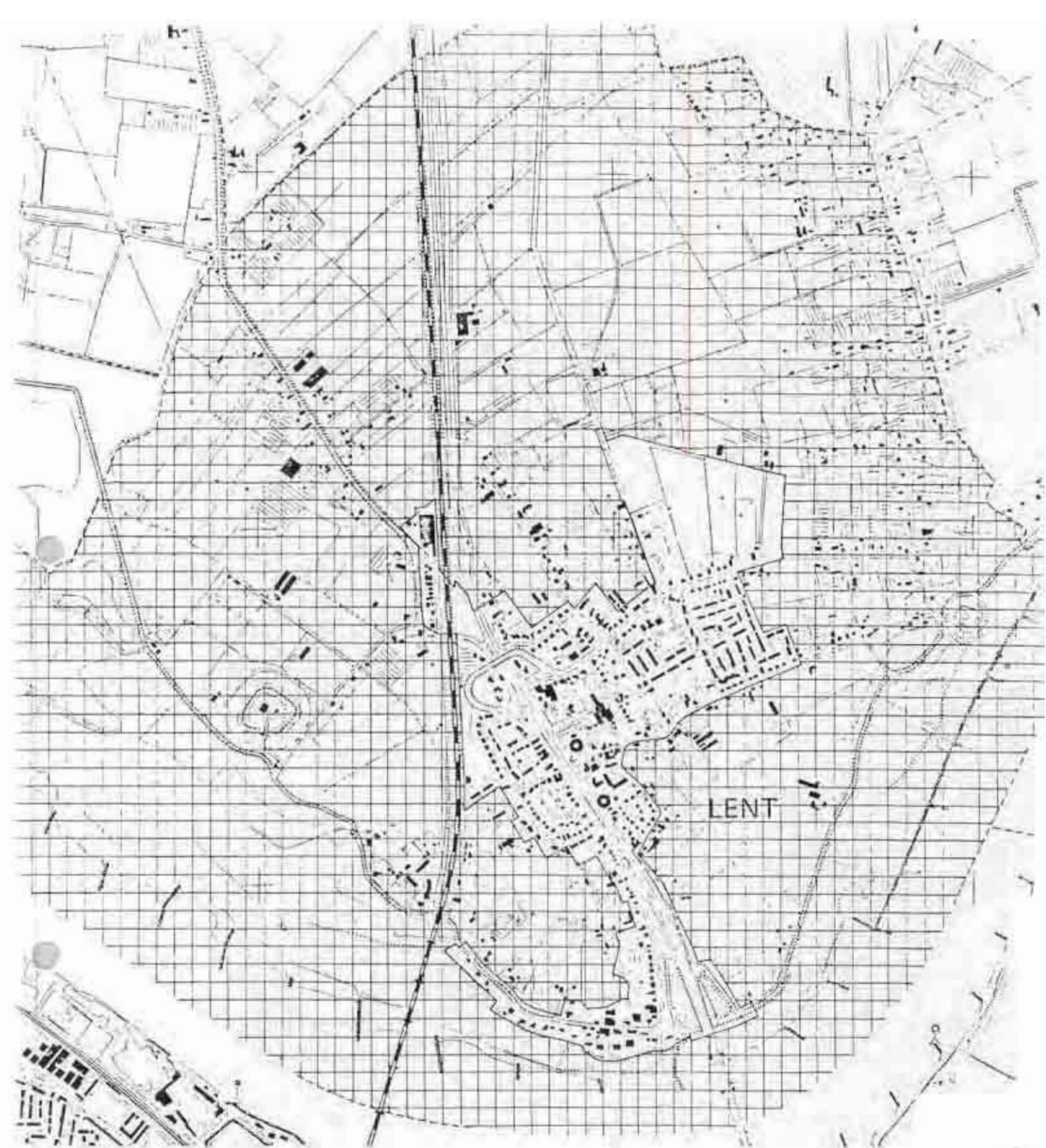
De Kamer verzet zich tegen de toepassing van een staat van inrichtingen voor het terrein van de voormalige Philipsvestigingen en noemt de betreffende lijst ondoelmatig. Voor een meer flexibelere regeling wordt gepleit. * er is een bedrijvenlijst bij het plan gevoegd die beter is afgestemd op de aard en mogelijkheden van de bestaande opstallen.

Geconstateerd wordt dat in de toelichting met geen woord wordt gerept over het tracé voor een tweede Waalbrug, die dwars door het plangebied zal gaan lopen.

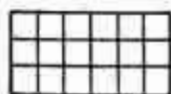
* er is niets bekend over het al of niet doorgaan van de bouw van een tweede brug over de Waal en over de plaats waar die brug en het wegtracé zouden komen te liggen.

November 1989

t1bglent



Figuur 1.



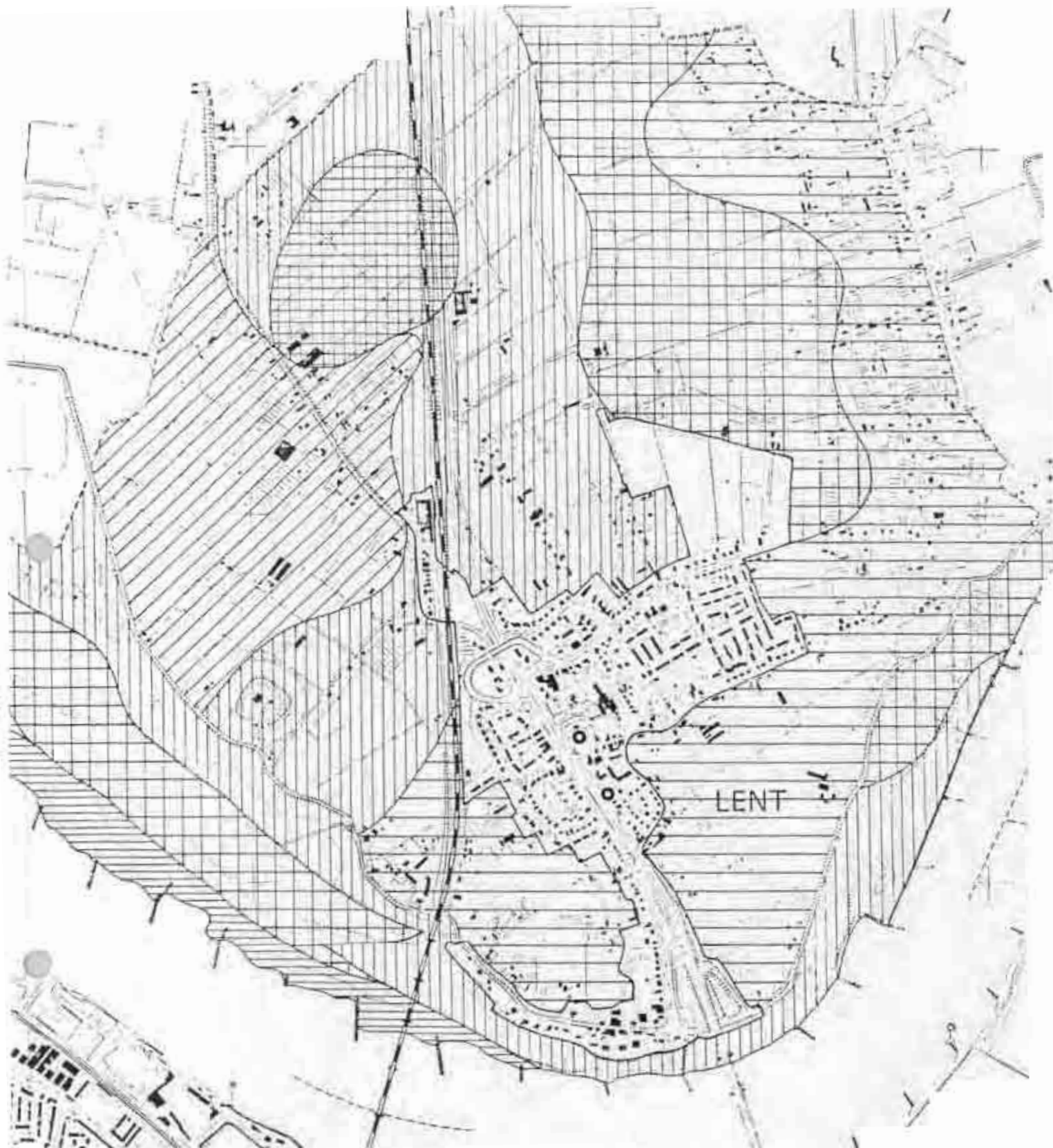
BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED DORP_LENT



1

OVERZICHT PLANGEBIED
BUITENGEBIED_LENT

50 100 200 500m



Figuur 2.

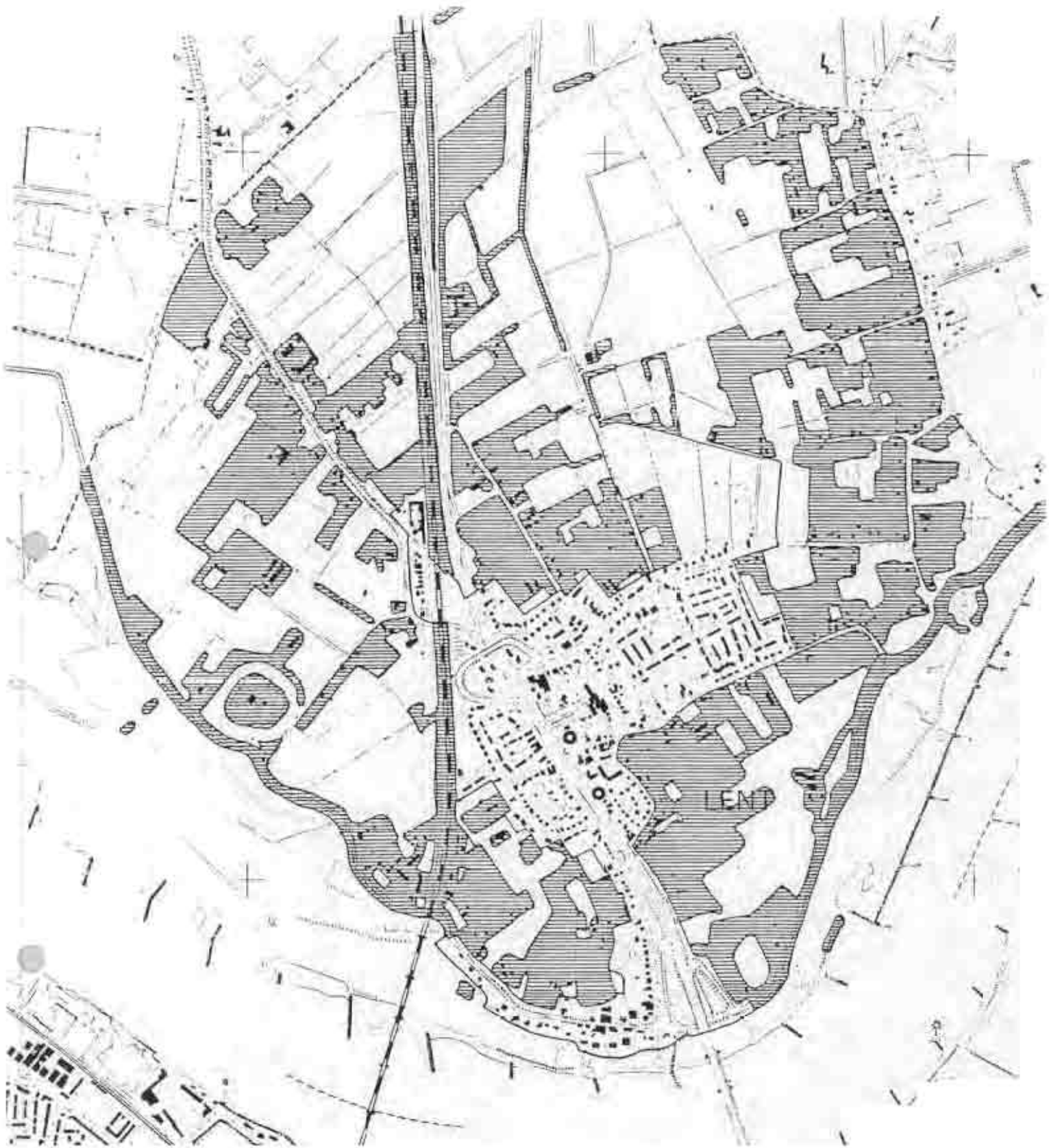


GLOBALE BODEMKAART
 BUITENGEBIED, LENT

50 100 200 500 m

2





Figuur 3.

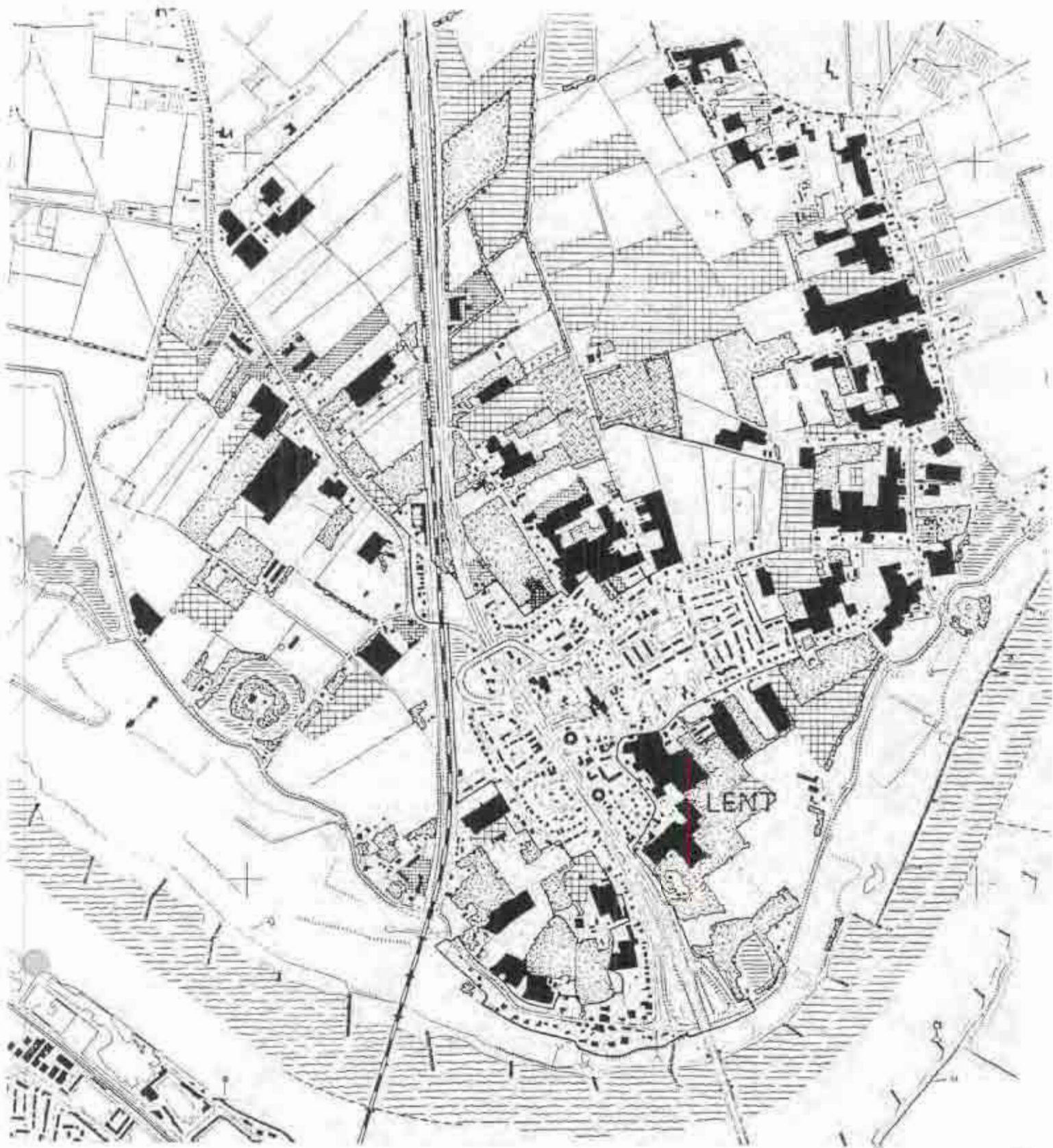


BEDOUWING, BEPLANTING, DIJEN

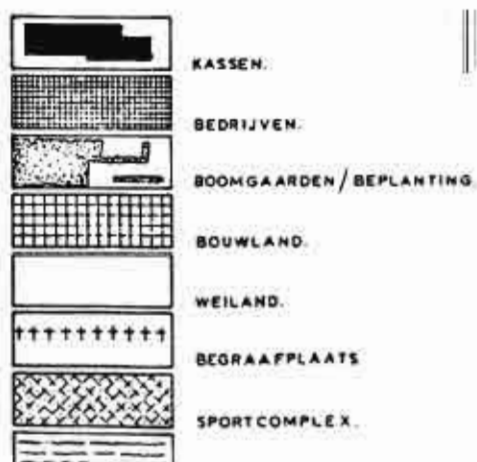
3



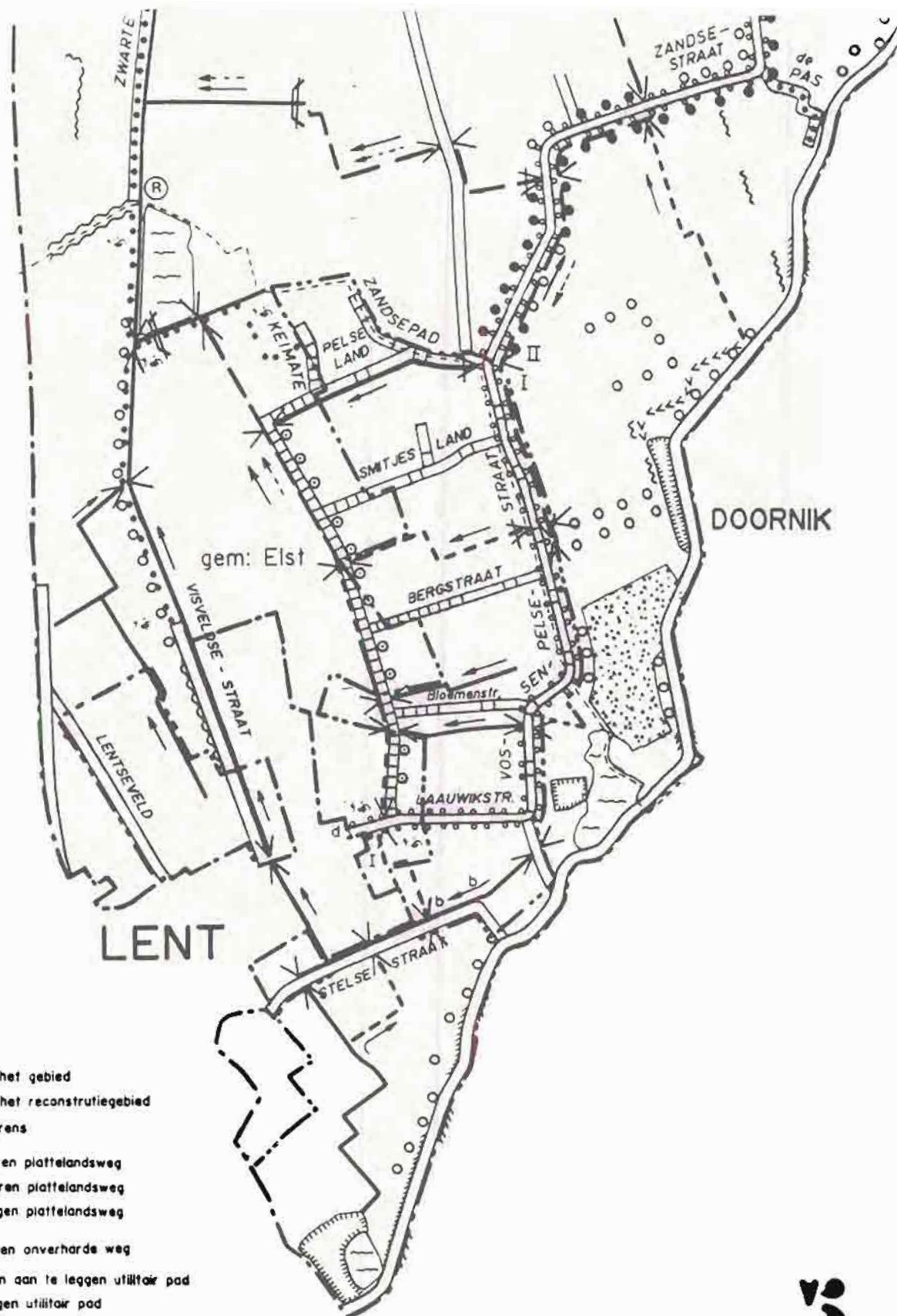
RUIMTELIJK BEELD
BUITENGEBIED_LENT
50 100 200 500 m



Figuur 4



GRONDGEBRUIK
BUITENGEBIED_LENT
0 50 100 200 500 m



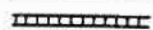
grens van het gebied

grens van het reconstructiegebied

gemeentegrens



te handhaven plattelandsweg



te verbeteren plattelandsweg



aan te leggen plattelandsweg



te handhaven onverharde weg

door derden aan te leggen utiliteir pad

aan te leggen utiliteir pad

aan te leggen recreatief pad (taakstelling)

fietspad / wandelpad

(R)

recreatie rustpunt (taakstelling)



te handhaven bermbeplanting



aan te brengen bermbeplanting op bestaande berm

aan te brengen bos / beplanting

te handhaven waterloop

te verbeteren waterloop

aan te leggen waterloop

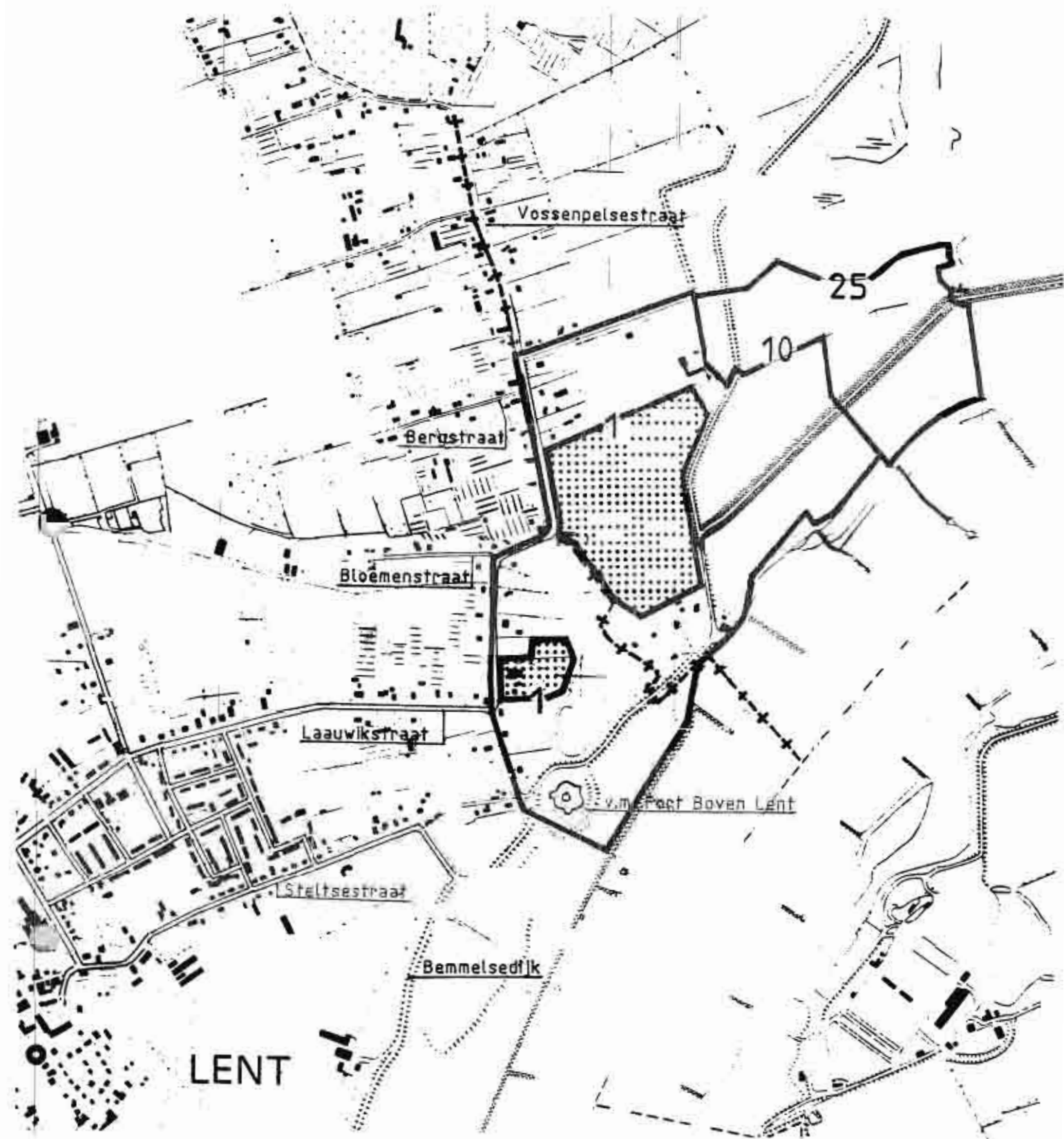
stroomrichting aanvoer / afvoer

duiker / afsluitbare duiker / grondduiker

vaste stuw / regelbare stuw

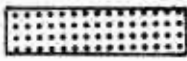
Figuur 5.

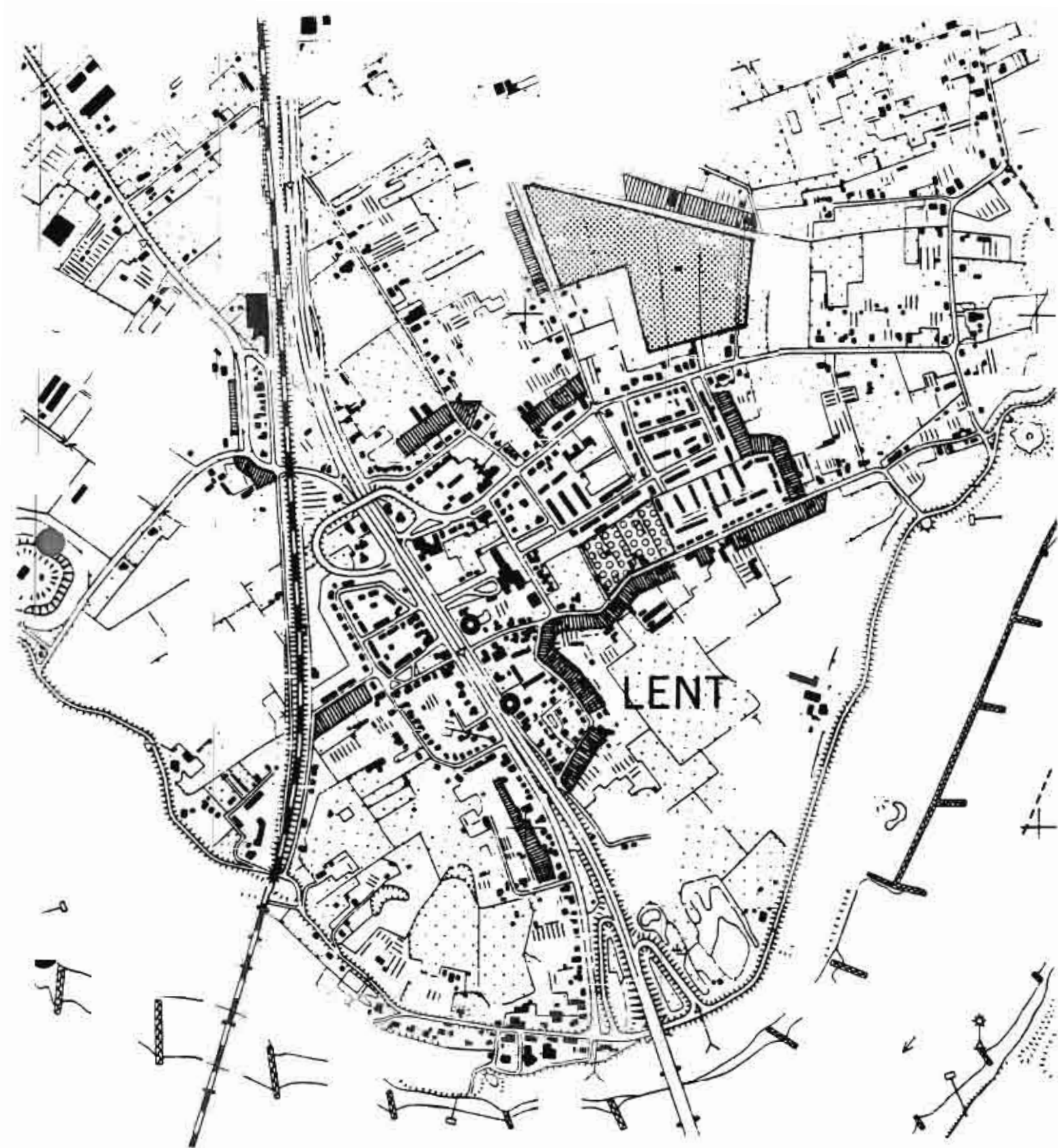
Conceptontwerp Landinrichtingsplan
Ruilverkavelingsplan Over Betuwe-Oost



Figuur 6.

**Grondwaterbeschermingsgebied Lent-Bemmel
(waterwingebied)**

- grens 1, 10 en 25 jaars beschermingsgebied
-  gebied in eigendom of erfpacht van waterleidingbedrijf,
tevens 1 jaars beschermingsgebied
-  gemeentegrens



Figuur 7.

Kernrandzone, overzicht ligging verschillende onderdelen

-  kernrandzone
-  locatie bestaande en toekomstige woonbebouwing plan Visveld
-  locatie bestaande potplantenbedrijven aan de noordzijde Steltsestraat, zie toelichting

Bijlage 8 bij toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied dorp Lent".

Commentaar op P.P.C.-advies.

Bij brief d.d. 22 mei 1989 heeft de P.P.C. advies uitgebracht.
Voor zover nodig wordt successievelijk op de opmerkingen ingegaan.

B. Relatie met het Streekplan

C. Landbouw

Onder B en C merkt de P.P.C. op, dat er in de toelichting nog meer aandacht zou kunnen worden geschonken aan de ontwikkeling van de land- en tuinbouw, de reconstructieplannen inclusief infrastructurele werken en eventuele kosten van de gemeente.

Verder dient bij de relatie met het streekplanbeleid van het nieuwe streekplan uitgegaan te worden.

Aan deze opmerkingen is gevolg gegeven waarvoor wordt verwezen naar pagina 3, paragraaf Economische verantwoording en de pagina's 12 e.v., paragraaf Land- en tuinbouw.

D. Natuur en landschap

D1. Natuurwaarden in uiterwaarden

De bescherming van natuurwaarden in de bestemming "uiterwaarden" is alsnog expliciet geregeld in de bestemmingen betreffende de uiterwaarden (artikelen 14, 16 en 18).

Verder wordt verwezen naar de paragraaf Natuur- en landschapswaarden op de pagina's 20 en 21 van de toelichting.

In de voorschriften is een rangorde aangehouden van primaire waterstaatsdoeleinden, secundair het behoud en het herstel van het landschap en tertiair de agrarische functie, juist om de onderlinge verhouding van de diverse bouw-/gebruiksmogelijkheden goed te regelen.

In het uiterwaardengebied speelt een veelheid van belangen die niet allen even belangrijk zijn. Derhalve is een rangorde aangegeven om eventuele onduidelijkheden met name bij de toetsing te voorkomen.

Na overleg met de provinciale Dienst Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting is deze rangorde dan ook gehandhaafd.

D2. Landschappelijke waardering

Behoud van de landschappelijke waarde is op de plankaart als het ware weergegeven. Alleen voor bestaande bedrijven langs de Oosterhoutsedijk en de Bemmelsedijk zijn bouwpercelen aangegeven.

Om de openheid van het gebied te waarborgen is voor nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven geen wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 W.R.O. opgenomen. Deze bevoegdheid is slechts voor andersoortige agrarische bedrijven onder bepaalde voorwaarden opgenomen.

Van deze bevoegdheid zal nl. slechts in uitzonderingsgevallen gebruik worden gemaakt. Allereerst is advies van de provinciale Dienst Landinrichting en Landbouw nodig. Verder dient vast te staan dat door een nieuwvestiging de landschappelijke waarden van het betreffende gebied niet worden aangetast waarvoor advies wordt gevraagd aan de Consulente Natuur, Milieu en Faunabeheer van het Ministerie van Landbouw en Visserij.

E. Milieu.

E1. Grondwaterbeschermingsgebieden

Over de regeling van de grondwaterbeschermingsgebieden heeft overleg plaatsgevonden met de provinciale Diensten Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting resp. Milieu en Water. Als gevolg van dit overleg is aan de toelichting een kaartje toegevoegd waarop het grondwaterbeschermingsgebied als geheel is afgebeeld, dus inclusief de zones die in Bemmels zijn gelegen. Verder is op de plankaart aangegeven waar de 1-jaarszone op Bemmels gebied grenst aan de Vossenpelssestraat. Hiervan kan een waarschuwendende werking uitgaan voor de direkte omgeving aan de Lentse kant.

Volgens het P.P.C.-advies is het toekennen van beperkte uitbreidingsmogelijkheden van kassen binnen de 1- en 10-jaars beschermingsgebieden in strijd met het in het Streekplan Midden-Gelderland geformuleerde beleid. Aan dit bezwaar is in zoverre tegemoet gekomen, dat de bouwpercelen op de plankaart zijn beperkt tot de bestaande bebouwing. Verder is uitbreiding c.q. wijziging van het bouwperceel slechts toegestaan met een wijzigingsbevoegdheid van B en W ex art. 11 W.R.O., waarbij vooraf de Waterleidingmaatschappij en de provinciale Dienst Milieu en Water gehoord moeten worden of een eventuele uitbreiding niet bezwaarlijk is (zie artikel 2, lid 12A, sub a van de voorschriften).

Aan artikel 21 van de voorschriften zijn als adviesinstanties de provinciale Dienst Milieu en Water en de Waterleidingmaatschappij toegevoegd.

De nog ontbrekende aanduiding "pompstation-waterleidingbedrijf" is op de plankaart aangegeven.

E2. Kernrandzone

De instelling van een verbod voor werken en werkzaamheden in het kader van de agrarische bedrijfsvoering/bedrijfsuitoefening zoals bedoeld in artikel 23, lid 1, sub 2, en lid 2, zonder financiële consequenties in beeld te brengen, acht de P.P.C. onjuist. Deze regeling is derhalve geschrapt.

Uit milieuhygiënisch oogpunt is een afstand van 50 m aangehouden tussen bedrijfsbebouwing en de bestaande en toekomstige woonbebouwing. In Lent is het een feitelijk gegeven dat er bestaande bedrijven in de kernrandzone liggen. De realiteit gebiedt om vast te stellen, dat eventuele sanering van daarvoor in aanmerking komende bedrijven d.m.v. verplaatsing of anderszins op korte termijn niet haalbaar is.

Om het normale functioneren van in de kernrandzone gelegen bedrijven niet onnodig te beperken is in artikel 23 van de voorschriften bepaald, dat bestaande bebouwing mag worden herbouwd. Verder hebben de betreffende bedrijven veelal nog uitbreidingsmogelijkheden aan de kant van het bouwperceel die buiten de kernrandzone ligt.

Voor een nadere toelichting op de kernrandzone wordt verwezen naar pag. 22 e.v. van de toelichting.

F. Rivierdijk/waterkering.

Over de regeling van de rivierdijk/waterkering heeft nader overleg met de provinciale Diensten Milieu en Water en Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting plaatsgevonden. Over de hele linie is de strook met de bestemming "waterkering" breder dan het huidige dijklichaam.

Er is rekening gehouden met een grotere dijkbreedte in het kader van de toekomstige dijkverzwaring en -verbetering.

Op dit moment zijn de plannen hiertoe nog niet definitief bekend. Indien ze niet in overeenstemming met dit bestemmingsplan zouden blijken te zijn zal er t.z.t. een partiële planwijziging ontworpen moeten worden.

Wel is thans bekend dat de dijkreconstructie voor de eeuwwisseling gerealiseerd zal worden.

G. bedrijven

G1. Voormalig Philipsterrein

De P.P.C. adviseert voor het voormalig Philipsterrein een passende bestemming te zoeken, gekoppeld aan een meer op de situatie ter plaatse toegesneden bedrijvenlijst.

Niet bekend is welk bedrijf zich ter plaatse wil vestigen.

Ter tegemoetkoming aan de opmerking van de P.P.C. is een nieuwe, meer specifieke, beter op de mogelijkheden van het onderhavige bedrijfspand afgestemde bedrijvenlijst bij het plan gevoegd.

G2. Potgrondbedrijven

Na overleg met de provinciale Dienst Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting zijn de potgrondbedrijven toegevoegd aan de opgesomde agrarische hulpbedrijven in artikel 1, lid 7.

Gezien de specifieke Lentse situatie met veel glastuinbouwbedrijven en de dienstverlening door potgrondbedrijven aan deze bedrijven ligt het meer voor de hand om de potgrondbedrijven als agrarisch hulpbedrijf aan te merken dan er een meer specifieke bedrijfsbestemming aan te geven.

H. Overige (plan)opmerkingen

H1. Ontgrondingen

De betreffende ontgroning is tot "water" bestemd.

H2. Museum en horeca

De bestaande bebouwing van het fort is vastgelegd. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen.

Ter plaatse is gevestigd een zgn. wijnmuseum met wijnproefavonden. Verder wordt het fort gebruikt als partycenter. Niet toegestaan is gebruik als discotheek of bar/dancing. Voor alle duidelijkheid is de bestemming gewijzigd in "dienstverleningsdoeleinden-museum en/of partycenter". Overigens wordt verwezen naar de pagina's 26 en 27 van de toelichting.

H3. Windmolens

Aangezien windmolens in de praktijk niet het gewenste energie-effect opleveren en dus zelden geplaatst zullen worden is deze regeling uit het plan verwijderd.

H4. Hoogspanningsleidingen

Ter tegemoetkoming aan de opmerking van de P.P.C. is in artikel 21 van de voorschriften bepaald, dat binnen de op de plankkaart aangegeven contractstrook geen woningen mogen worden opgericht.

Voor het oprichten van andersoortige bebouwing dient de leidingbeheerder gehoord te worden.

H5. Verkeersdoeleinden

Met Rijkswaterstaat is inmiddels overleg gepleegd.
Het nieuwe profiel is verwerkt op de plankaart.

I Voorschriften

I 1. Artikel 2, lid 1 (agrarische doeleinden uitsluiten intensieve veehouderij).

Verwezen wordt naar het hieromtrent gestelde op pagina 24 van de toelichting.

I 2. Artikel 2, leden 1, 5 en 12 (volwaardig agrarisch bedrijf)

De suggestie van de P.P.C. om de term "volwaardig agrarisch bedrijf" alleen te hanteren bij nieuwvestiging van agrarische bedrijven, is niet overgenomen. Wij achten deze term ook te rechtvaardigen bij bestaande bedrijven om het ontstaan van zgn. hobbyboeren te voorkomen, oftewel om een ontwikkeling van een bestaand bedrijf naar hobbymatige activiteiten tegen te gaan.

I 3. Artikel 2, lid 4 (andere agrarische hulpbedrijven)

Als deskundige instantie is de provinciale Dienst Landinrichting en Landbouw in artikel 2, lid 4, genoemd.

I 4. Artikel 2, lid 9 (melkstallen, schuilhutten)

De maten zijn aangepast. Na overleg met de provinciale Dienst Landinrichting en Landbouw wordt een maximum-vloeroppervlak van 50 m² en een maximum-bouwhoogte van 3,5 m voldoende geacht.

I 5. Artikel 2, lid 12A sub b (schrappen bouwperceel)

Dit voorschrift is verduidelijkt.

I 6. Artikel 2, lid 12A sub e (wijziging hoogte windturbine)

De regelingen voor windturbines zijn uit de voorschriften verwijderd.

I 7. Artikel 7, lid 2 en 3 (bedrijfsdoeleinden)

Aan de voorschriften is een nieuwe, meer specifieke bedrijvenlijst toegevoegd. De in de categorieën 1 t/m 4 van deze lijst genoemde bedrijven zijn ter plaatse uit planologisch c.q. milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar.

De fixatie van het Besluit categorie A-inrichtingen is in lid 3 van artikel 7 achterwege gelaten.

I 8. Artikel 12, lid 3A (waterstaatsdoeleinden - uiterwaard)

De door de P.P.C. genoemde werken/werkzaamheden zijn aan een aanlegvergunning gebonden.

I 9. Artikel 15, lid 1 (waterstaatsdoeleinden - uiterwaarden/verkeersdoeleinden)

Aan deze opmerking is gevolg gegeven zowel in artikel 16, lid 1 (voorheen 15, lid 1), als in artikel 18, lid 1 (voorheen 17, lid 1).

I 10. Artikel 21, lid 2 (grondwaterbeschermingsgebied)

Overleg heeft plaatsgevonden met de provinciale Diensten Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting en Milieu en Water. Verwezen wordt naar het onder E 1 gestelde.

I 11. Artikel 22 (hoogspanningsleiding)

Verwezen wordt naar het onder H 4 gestelde.

I 12. Artikel 23 (kernrandzone)

Verwezen wordt naar het onder E2 gestelde.

I 13. Artikel 27, lid 2 (overgangsbepaling, gehele vernieuwing)

Deze bepaling is geschrapt.

B E D R I J V E N L I J S T c.q.
S T A A T V A N I N R I C H T I N G E N

behorende bij de voorschriften van het
bestemmingsplan "BUITENGEBIED DORP LENT".

(plankaart C. 83.2327)

TOELICHTING OP DE IN DE STAAT VAN INRICHTINGEN GEHANTEERDE BEGRIPPEN.

- Categorie 1. : bedrijven of handelingen, die toelaatbaar zijn tussen, onmiddellijk naast of onder woningen, verspreid in een rustige woonomgeving.
- Categorie 2. : als categorie 1, echter geconcentreerd in een wijk-, buurt- of winkelcentrum of in een straat dan wel omgeving waarin het primaat van het wonen niet wordt nagestreefd.
- Categorie 3. : inrichtingen of handelingen die toelaatbaar zijn binnen drukke woonwijken (zoals bedoeld onder 2) doch -ruimtelijk- gescheiden dienen te zijn van de dichtsbijgelegen woningen.
- Categorie 4. : als categorie 3, echter alleen toelaatbaar aan de rand van de woonbebouwing en/of zodanig gesitueerd, dat aan- en afvoer geen onaanvaardbare hinder voor de woonomgeving kan opleveren.
- Categorie 5. : bedrijven of handelingen die geheel gescheiden dienen te zijn van woonwijken (bijv. op een industrieterrein) met een minimale afstand tot de dichtsbijgelegen woningen (m.u.v. dienstwoningen) van 100 meter.
- Categorie 6. : idem als 5 maar met een minimale afstand van 250 meter.
- Categorie 7. : idem maar met een minimale afstand van 500 meter.
- Categorie 8. : idem, maar met een minimale afstand van 1.000 meter.
- V.O. : de oppervlakte van werkvloer c.q. bedrijfsruimte c.q. produktieruimte (dus excl. kantoren, kantine, showroom etc.).

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
A		
aanhangwagens	. vervaardigen van - (niet voor vrachtauto's) . idem voor vrachtauto's	5 6
aannemersbedrijf	met een overwegend overdekte opslagplaats en met een max. onoverdekte opslagplaats van 250 m2.	4
aannemersbedrijf	anders dan hiervoor vermeld	5
aardappelmeelfabrieken		8
aardappelprodukten	fabriekmatig vervaardigen van -, d.m.v. bakken, stomen, enz.	7
aardewerk	ambachtelijk vervaardigen van - met elektrische ovens	3
aardewerk	fabriekmatig vervaardigen van -, dan wel het vervaardigen van -anders dan hiervoor vermeld	6
accu's	vervaardigen, herstellen, kraken van -.	7
airconditioning	vervaardigen, herstellen van -apparatuur	5
afval	. bewaren van -, bestaande uit lompen, papier en (non-ferro) metalen met een opslagplaats van meer dan 250 m ² . overslaan van -/bedrijven voor transport van -. . verbranden, verhitten van -. . bewaren, verwerken van -op een stortplaats in de open lucht alsmede de verwerking van-, anders dan hiervoor vermeld (m.u.v. de bewaring, verwerking, etc. van radio-actief -)	5 6 8 8
alarminstallaties	installatiebedrijf van -.	2
aluminium	. bewerken, verwerken (anodiseren, extruderen, etc.) van -. . bereiden van -.	6 8
antennes	service- en installatiebedrijf van -.	2
applicatiebedrijf voor meubels	- -	3
asfalt	menginstallaties van -, bereiden van -.	7

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
autobanden	. opslaan, bewerken, verwerken van -, anders dan door verhitting/verbranding (zie hiervoor "afval")	6
automobielen (personenauto's)	. verhuurbedrijf voor - (zie ook taxi-bedrijf), mits voldoende stallingsruimte op eigen terrein	4
	. beklederij voor -.	3
	. showroom voor -.	2
automobielen (incl. vrachtauto's en autobussen)	. rijschool voor -, mits alle wagens gestald kunnen worden op eigen terrein.	2
	. rijschool voor -, anders dan hiervoor vermeld.	3
	. tectyleer-, uitdeuk en/of spuitbedrijf.	5
	. herstellen en doorsmeren van vrachtauto's en autobussen.	5
	. sleepdienst ten behoeve van - en wrakken.	5
	. keuringsstation voor -.	5
	. importeren en distribueren van -.	6
	. bewaren, bewerken, verwerken, vernietigen van voor sloop bestemde -, exclusief shreddersbedrijven en m.u.v. de verwerking d.m.v. afbranden, verbranden (zie hiervoor onder "afval").	6
	. vervaardigen van -. (in serie).	7
	. idem niet seriematig.	5
azijn (tafel-/wijnazijn)	bereiden, verwerken van -.	5

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
B		
bagger, c.q. slib	bewaren, verwerken, vernietigen van -.	8
banket	zie onder "brood".	
beenderen	verwerken van -.	8
behangersbedrijf	- -	1
bestrijdingsmiddelen	. bewaren van -.	
	. 1.000 kg.	5
	. 1.000 - 25.000 kg.	6
	. 25.000 - 200.000 kg.	7
	. onbeperkt.	8
beton	bereiden, bewerken, verwerken van -.	7
betonwaren	vervaardigen van -, zonder triltafels e.d.	5
	idem met sterke verdichting middels triltafels e.d..	7
betonboorbedrijf	mits het boren uitsluitend elders plaatsvindt.	2
bier	. het ambachtelijk en op kleine schaal brouwen van -.	3
	. het brouwen en bottelen van bier.	7
blikfabriek		6
bliksembeveiliging	installatiebedrijf voor -.	2
bloed	drogen van -.	7
boekbinderij/brocheerderij	ambachtelijk binden, restaureren, mits zonder drukkerij.	3
bontatelier	- -	1
borduur- en brei-inrichting	- -	1
borstels	vervaardigen van -.	5
boten (werf)	. vervaardigen, repareren van houten c.q. polyester jachten.	5
	. vervaardigen, repareren van stalen jachten.	6
	. idem van binnenschepen.	7
bouwmaterialenhandel	. met een onoverdekte opslagplaats van maximaal 350 m2.	4
	. idem, maar met een onoverdekte opslagplaats van meer dan 350 m2.	5
brandbeveiliging	installatiebedrijf voor -.	1

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
brandblusapparaten	vervaardigen van -.	5
brandstoffen (vloeibaar) en huis- brandolie, petroleum en dieselolie	. opslag van - < 1.000 m ³ > 1.000 m ³	5 6
brood- en banketbakkerij (ook koek, beschuit, chocolade, suikerwerk etc.)	. kleinschalig en verbonden aan een winkelbedrijf ter plaatse . fabrieksmatig	2 6
bromfietsen en rijwielen	. herstellen van -. . vervaardigen van -.	2 5

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
C		
cacao	bereiden, verwerken van -.	7
carrosserieën	. uitdeuken, herstellen (zie "automobielen") . vervaardigen, fabriekmatig assembleren van -.	6
celcuriseren	verduurzamen van hout, d.m.v. -.	5
chemisch laboratorium op proeffabriekschaal		5
chemische produkten (niet zijnde grootschalige chemische industrie)	vervaardigen van -.	6
chemische waterrij	. kleinschalig en verbonden aan een winkelbedrijf ter plaatse . overige	2 5
chocolade(werk)	zie "brood en banketbakkerij"	
cocosmatten	het vervaardigen van -.	5
confectie-atelier	(zie ook "kleding")	3
compost	bereiden van -uit huisvuil en/of andere organisatorische afvalstoffen (fabriekmatig)	6
compressoren	verhuren van -.	3
conservenfabrieken	- -	6
consumptie-ijs	fabriekmatige vervaardiging van -.	5
constructiewerkplaats	. met een max. VO van 150 m2 en een overwegend kleinschalig/ambachtelijk karakter . met een max. VO van 500 m2 . anders dan hiervoor vermeld	3 5 6
copiëerinrichting	- -	1
cosmetica	bereiden, verwerken van -.	6
creosoteren	verduurzamen van hout e.d. d.m.v. -.	7

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
D		
dakdekkersbedrijf	- -	3
dekkleden	vervaardigen, impregneren van -.	5
destillatie	droge -.	7
destilleerderij	- -	6
destructiebedrijf in de zin van de Destructiewet	- -	8
diamantslijperij	- -	2
diarlijke stoffen	roken, smelten, verwerken van -.	6
dineruitzendingsbedrijf	. kleinschalig . grootschalig met eigen verzend- dienst c.a.	2 5
draad	trekken van -.	5
draainagels	vervaardigen van -.	5
drinkwater	. bereiden van - uit grondwater . idem uit oppervlaktewater	5 6
drukhouders	bewaren in de vorm van samengeperste, door samenpersing tot vloeistof ver- dichte, of onder druk in vloeistof op- geloste gassen en/of andere stoffen: a. <u>niet brandbaar / niet explosief</u> . opslag van minder dan 3 m ³ . opslag van 3 - 20 m ³ . opslag van meer dan 20 m ³ b. <u>brandbaar/explosief</u> . opslag tot 50 m ³ . opslag van 50 - 200 m ³ . opslag van 200 - 1.500 m ³	 2 3 5 5 6 8
drukkerij	. voor familiedrukwerk, zonder rotatie- persen en brocheerderij. . voor handelsdrukwerk, zonder rotatie- persen. . diepdrukkerij, rotatiedrukkerij, krantendrukkerij, etc.	 2 3 6
drukrollen	. vervaardigen van -.	6

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
E		
elektronische apparatuur	. opslaan, repareren van -.	4
elektrotechnische industrie	. vervaardigen van kleine huishoudelijke apparatuur.	5
	. anders dan hiervoor vermeld.	5
elektrotechnisch installatiebedrijf	- -	3
elektrotechnisch reparatiebedrijf	. t.b.v. kleine en huishoudelijke apparatuur.	3
	. anders dan hiervoor vermeld.	5
emaille	bereiden van -. (zie ook moffelovens)	6
emblemen	vervaardigen van -.	3
essence en extracten	bereiden van -.	7
eternite (= asbestcement)	vervaardigen, verwerken van -.	7
etiketteerbedrijf	- -	3

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
F		
farmaceutische produkten	. verwerken van - tot pillen/tabletten e.d..	5
	. bereiden van -.	7
fotografisch bedrijf (ont- wikkelcentrale)	- -	5
frisdranken, limonades	vervaardigen van -.	6

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
G		
galvaniseren	. bedrijven met een VO van max.400 m2.	5
	. bedrijven met een VO van meer dan 400 m2.	6
gevelreinigingsbedrijf	- -	2
gist- en spiritusfabrieken	- -	7
glas	. bewerking, behorende bij een winkelbedrijf ter plaatse	2
	. kleinschalige/ambachtelijke bedrijven voor het snijden, slijpen, polijsten, blazen etc. van -.	4
	. fabriekmatig bereiden, blazen, etc. van -.	7
glasvezels	verwerken van -.	5
glasconstructie-atelier	- -	2
glazenwassersbedrijf	- -	2
golfkarton	vervaardigen van -.	7
goud- en zilversmidbedrijf	- -	2
graan	op-, overslag en bewerken van -.	
	< 100.000 ton per jaar	5
	> 100.000 ton per jaar	6
gras	drogen van -.	6
graveerbedrijf	- -	2
gritstralen	in gesloten ruimten.	6
groenten	snijden, wassen, drogen, etc. van -, niet behorende bij een winkelbedrijf ter plaatse.	6
grondboor- en bronbemaalings- bedrijf	- -	4

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
groothandelsbedrijf	in:	
	. auto-accessoires (personenauto's)	4
	. auto-accessoires (vrachtwagens)	5
	. bouwmaterialen	5
	. caravans	5
	. elektronische apparatuur	4
	. etalage-materialen	4
	. fotografische artikelen	4
	. kleine gereedschappen	4
	. grote gereedschappen	5
	. glas	5
	. huishoudelijke apparatuur	4
	. isolatiematerialen	5
	. kampeerartikelen (excl. caravans)	4
	. kantoorbenodigdheden	5
	. kantoormeubelen	5
	. kunstnijverheidsartikelen	4
	. laboratoriumbenodigdheden	5
	. lederwaren	4
	. loodgietersbenodigdheden, incl. sanitair	5
	. metaalwaren	5
	. medische apparatuur	4
	. meubelen	5
	. papierwaren	4
	. reclame-artikelen	4
	. schildersbenodigdheden	5
	. schoonmaakartikelen	4
	. speelgoed	5
	. sportartikelen	4
	. sportvisserij-artikelen	4
	. textiel	4
	. uurwerken	4
	. verlichtingsartikelen	5
	. voedings- en/of genotmiddelen	5
	. woninginrichtingsbenodigdheden	5

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
H		
harsen	bereiden, verwerken van -.	7
hoeden	vervaardigen van - in een atelier.	2
honden, katten- en nertsenvoer	bereiden van -.	7
houtbewerkingsatelier (kunstnijverheid)	- -	2
hout	. het machinaal bewerken van - in een kleinschalig/ambachtelijk bedrijf.	3
	. het machinaal bewerken van - in gesloten ruimten.	5
	. anders dan hiervoor vermeld.	6
hoveniersbedrijf	- -	4
huiden	kloppen, looien van -.	7
hijswerktuigen	opslaan, repareren van - (m.u.v. kraanwagens voor de wrakken- of sleepdienst: zie hiervoor "automobielen").	6

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
I		
instrumentmakerij	. kleinschalig en behorende bij een winkelbedrijf ter plaatse.	3
	. anders dan hiervoor vermeld.	4
inboedels	opslaan, bewaren van -.	4

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
K		
kaarsen	. kleinschalige/ambachtelijke vervaardiging van -.	3
	. vervaardiging van -, anders dan hiervoor bedoeld (industrieel)	5
kabels	. vervaardigen van -.	6
	. afbranden van -.	8
kalk (al dan niet geblust)	bereiden, verwerken, bewaren van -.	7
kalligrafisch atelier	- -	1
kartonnagefabriek	- -	5
keramiekatelier	- -	2
keramiek (zie aardewerk)		
kledingfabrieken	- -	5
kleermakerij	- -	1
klompenmakerij	. ambachtelijke -.	2
	. fabrieksmatige -.	5
koelinstallaties	. koelcelcomplexen, vriesvemen met freon dan wel met hiermee (milieuhygiënisch) vergelijkbare koelvloeistoffen	5
	. anders dan hiervoor vermeld	6
koffie	. branden van -.	7
kolen	breken, zeven, verwerken van - (excl. cokesbereiding)	8
koperslagerij	. zonder machinale slagpersen	3
	. anders dan hiervoor vermeld	5
kuiperij	- -	3
kunstmest	opslaan van - (niet bedoeld voor direct gebruik ter plaatse):	
	. opslag van minder dan 100 ton	5
	. opslag van 100 - 500 ton	6
	. opslag van meer dan 500 ton	7
kunststoffen	vervaardigen van -.	8
kurkplaat	vervaardigen van -.	6

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
L		
landbouwprodukten	malerijen, pellerijen, etc. van -. (excl. graan)	5
lasinrichtingen (zie constructie- werkplaats)		
lederwaren (geen leerlooierijen en schoen- of zadelmakerijen)	. het vervaardigen van - met een VO van maximaal 150 m2.	4
	. idem, maar met een VO van meer dan 150 m2.	5
(kunst)leer (geen schoen- of zadelmakerijen)	. het bewerken van -. . vervaardigen van -.	4 6
leerlooierijen	(zie "huiden").	
lichttreklame-artikelen	het vervaardigen van -..	5
likeur	stoken van -..	6
lingerie-atelier	- -	3
loodgietersbedrijf	- -	3
LPG	bewaren, opslag (zie "drukhouders").	
lucifers	vervaardigen van -..	7
lijmen	vervaardigen van -..	7
lijstenmakerij	- -	1

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
M		
machines	vervaardigen van -.	6
mandenvlechterij	- -	2
markiezen- en zonnescherm- makersbedrijf	- -	3
medisch en orthopedisch instru- mentenmakersbedrijf	- -	3
meel- en meelprodukten	vervaardigen van -.	5
melk- en andere zuivelprodukten	verwerken van - (fabrieksmatig).	7
mest (organisch)	. opslag van - (niet-agrarisch). . drogen van - (niet-agrarisch).	6 8
metaal	. fijnbewerken van -. in een werkplaats met een VO van maximaal 100 m2. . idem, doch in een werkplaats met een VO van maximaal 250 m2. . idem, doch in een werkplaats met een VO van meer dan 250 m2. . bewerken, verwerken van grof -. . idem met open constructiewerkplaats.	3 4 5 6 7
meubelfabriek	- -	6
mineraalwater	bereiden van -.	5
mineralen	breken, zeven van -.	7
moffelovens (zie ook "emaille")	. inrichtingen waar moffel- en/of email- leerovens gebruikt worden met een max. VO van 350 m2. . als hiervoor, maar met een VO van meer dan 350 m2.	5 6
motorenrevisiebedrijf	- -	5
muziekinstrumenten	. herstellinrichting van -. . vervaardigen van -.	2 5

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
0		
oliën en vetten	bereiden, verwerken van -.	
	< 5000 ton per jaar	7
	> 5000 ton per jaar	8
open haarden	installatiebedrijf voor -.	2
optische artikelen	het vervaardigen van -.	5
overslagbedrijven voor losgestort materiaal, voorzover niet elders in deze lijst genoemd	- -	6

-produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
P		
Papier	vervaardigen, verwerken van -.	7
parketvloeren(leggers)bedrijf	- -	2
plastics en plastic artikelen	fabrieksmatig bewerken, verwerken van -.	5
poeliersbedrijf	zie "slachterij/slachthuis"	
poets-, was- en reinigings- middelen	vervaardigen van -.	5
polijsterij	- -	2
polyester	bewerken, verwerken van -.	6
polyurethaan	. bereiden van hardschuim.	6
	. bereiden van zachtschuim.	8
pompinstallaties	t.b.v. de waterbeheersing (excl. riole- ring).	4
propaan	bewaren van -. (zie onder "drukhouders").	

produkt, stof, artikel, bedrijf	handelingen	categorie
R		
radio- en televisiereparatie- inrichting	- -	2
reproductie-inrichting (zie "drukkerij")		
rijwielen (al dan niet met hulpmotor)	vervaardigen van -.	5
rubber(s)	. bewerken en vormen van rubber- artikelen. 5 . verwerken c.q. vulcaniseren van -. . in waterfase, . droog, in inrichtingen met een VO van niet meer dan 175 m2. 5 . idem, doch met een VO van meer dan 175 m2. 6 . bereiden van schuimrubber uit natuur- rubber. 6 . bereiden van synthetische (schuim)-. (zie polyurethaan)	

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
S		
schelpen	malen, branden van -.	7
schildersbedrijf	- -	2
schoenen	vervaardigen van -.	5
schoenherstellersbedrijf en maat- en orthopedische schoenmakerij	- -	2
schoonmaakbedrijf	- -	4
sigaren	. het maken, rollen, drogen van -, in een bedrijf met een VO van max. 150 m2. . idem, onbeperkt VO.	3 6
shredderbedrijven	- -	8
slachterij/slachthuis	. met een VO van max. 100 m2 (klein poe- liersbedrijf) . met een max. VO van 1.000 m2. (fabriekmatig) . met een VO van meer dan 1.000 m2. (fabriekmatig)	4 6 7
slachtafval	bewerken, verwerken van -.	7
slib	zie onder "bagger"	
sloperij	. in gesloten ruimten en met een opslag- en stallingsruimte van max. 400 m2. . anders dan hiervoor bedoeld.	5 6
smederij	. huis- en kachelsmederij, behorende bij een winkelbedrijf ter plaatse, . ambachtelijke -. . anders dan hiervoor bedoeld.	2 3 6
specerijmalerij	- -	6
speelgoedfabriek	- -	5
spuiterij (verf)	zie "automobielen".	
staal	. stralen van -, in gesloten ruimten.	6
stemmersbedrijf	- -	1
stenen (div. soorten bakstenen, dakpannen, plavuizen, tegels, etc.)	vervaardigen van -.	-
stoffeerderij	- -	

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
strokarton	vervaardigen, verwerken van -.	8
stucadoorsbedrijf	- -	2
suiker	raffineren van -.	7
suikerwerk	zie "brood- en banketbakkerij.	

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
T		
tabak	. drogen van -. : zie "sigaren". . ambachtelijk verwerken van -. : zie "sigaren". . fabrieksmatig verwerken van -. (sigarettenfabriek).	6
tandtechnisch laboratorium	- -	2
tank op- en overslagbedrijven	- -	8
tapijten	vervaardigen van -.	6
tapioca	overslaan van -.	7
taxibedrijf	- -	4
tegeltzettersbedrijf	- -	2
tentmakerij/zeilmakerij	- -	5
terrazzobedrijf	. met max. 250 m2 onoverdekte opslagruimte. . anders dan hiervoor bedoeld.	4 5
textiel	. bewerken van - in een atelier (kunstnijverheid). . ambachtelijk drukken, weven, spinnen, verven van -. . fabrieksmatig drukken, spinnen, weven, verven van -. . wasserij van -. : zie "chemische wasserij".	2 4 6
touringcarbedrijf	- -	5
transportbedrijf	- -	5
tricotage-inrichting	- -	5
tuincentrum	zie "hoveniersbedrijf".	

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
U		
uurwerkreparatie-inrichting	- -	1
uurwerkfabriek	- -	4

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
V		
vaten (ketels)	. vervaardigen van - in gesloten ruimten . vervaardigen van - in open lucht.	7 8
veevoeder	zie "graan"	
veilingen	voor groenten, fruit, bloemen e.d..	6
verbandmiddelen	vervaardigen van -.	5
verf c.q. lak	bereiden van -.	7
verzinkerijen	zie "galvaniseren".	
vismeel	opslaan, bereiden, bewerken, verwerken van -.	8
vlas	verwerken, roten van -.	7
vleeswarenfabriek	- -	6
vrachtwagens	zie "automobielen" en "transportbedrijf".	
vrieshuizen	zie "koelinstallaties".	
vuurwerk	. opslaan van -, (geen detailhandel).	8

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
W		
wagenmakerij	- -	5
wegenbouwbedrijf	- -	5
wolmaniseren	verduurzamen van hout d.m.v. -.	5
wijnbottelarij	- -	2

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
---------------------------------	-----------	-----------

IJ

ijzer

gieten van -.

8

produkt, stof, artikel, bedrijf	handeling	categorie
Z		
zadelmakersbedrijf	--	3
zaden	schonen, mengen van -.	5
zeep c.q. zeepoeder	bereiden van -.	
	< 5000 ton per jaar	6
	> 5000 ton per jaar	7
zetmeel	bereiden, verwerken van -.	6
zwaar materieel	herstellen van -, anders dan in deze lijst bedoeld.	6