Structuurvisie Lingebos e.o.



Gemeente Lingewaal

In opdracht van de gemeente Lingewaal
opgesteld door Emphasis
Mr. P.J.A. Engelvaart
Postbus 272
5140 AG Waalwijk



Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
2. Inventarisatie van functies in de bestaande 6
2.1 Analyse 6
3. Inventarisatie van de eigendommen 9
3.1 Analyse 9
4. Inventarisatie initiatieven 11
4.1 Analyse 11
4.2 Initiatief schietcentrum 13
5. Scenario's 16
5.1 Scenario behoud 16
5.2 Scenario Natuur 19
5.3 Scenario intensivering 21
5.4 Scenario parklandschap 22





..... 23
6. Toetsingscriteria 24

6.1 Geluid 24
6.2 Bedrijven en milieuzonering 24
6.3 Externe veiligheid 24
6.4 Natura 2000 24
6.5 NHW 25
6.6. Provinciaal beleid 25
6.7 Gemeentelijk beleid 25
7. Visie 27
7.1 Scenario intensivering 27
7.2 Scenario natuur 27
7.3 Scenario parklandschap 27
7.4 Scenario behoud 28
7.5 Conclusie 28

1. Inleiding

Op 9 oktober 2012 is het bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Lingewaal vastgesteld. Voordien, op 28 januari 2010 is het Manifest van Lingewaal vastgesteld. Het Manifest van Lingewaal heeft de status van een Structuurvisie Plus. Het is voorzien van een uitvoeringsprogramma om de ambities zoals die in het Manifest zijn genoemd, daadwerkelijk te realiseren.
Sinds de vaststelling van het Manifest zijn belangrijke ambities die in het Manifest zijn genoemd, uitgevoerd. In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is het beleid dat is opgenomen in het Manifest opgenomen en is ook het geldende rijks- en provinciaal beleid vertaald. Omdat een bestemmingsplan per definitie toelatingsplanologie bevat, zijn de regels in het bestemmingsplan vooral kaders voor particuliere initiatieven. Sommige initiatieven worden in het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan, andere kunnen na afweging van belangen in de vorm van een binnenplanse afwijking en in de vorm van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. De afgelopen jaren zijn initiatieven ingediend die beleidsmatig weliswaar wenselijk zijn, maar die toch niet in het bestemmingsplan zijn voorzien. In die gevallen is aan de raad voorgesteld om de bestemming te herzien door middel van een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het gebied van het Lingebos en omgeving is een gebied waar naast de agrarische functie inmiddels ook andere functies zijn gevestigd. In dit gebied zijn spontaan initiatieven ontstaan van eigenaren maar ook van anderen om nieuwe ontwikkelingen toe te staan. Ontwikkelingen, waar het Manifest geen antwoord op geeft of die verder gaan dan het Manifest toelaat. De initiatieven sluiten elkaar ook uit. Honorering van het ene initiatief zorgt ervoor dat het andere initiatief niet kan doorgaan.

Een visie op het gebied als geheel is daarom gewenst, zodat een toetsingskader voor de initiatieven die inmiddels zijn ingediend kan worden vastgesteld maar ook een kader voor nieuwe initiatieven.

2. Inventarisatie van functies in de bestaande

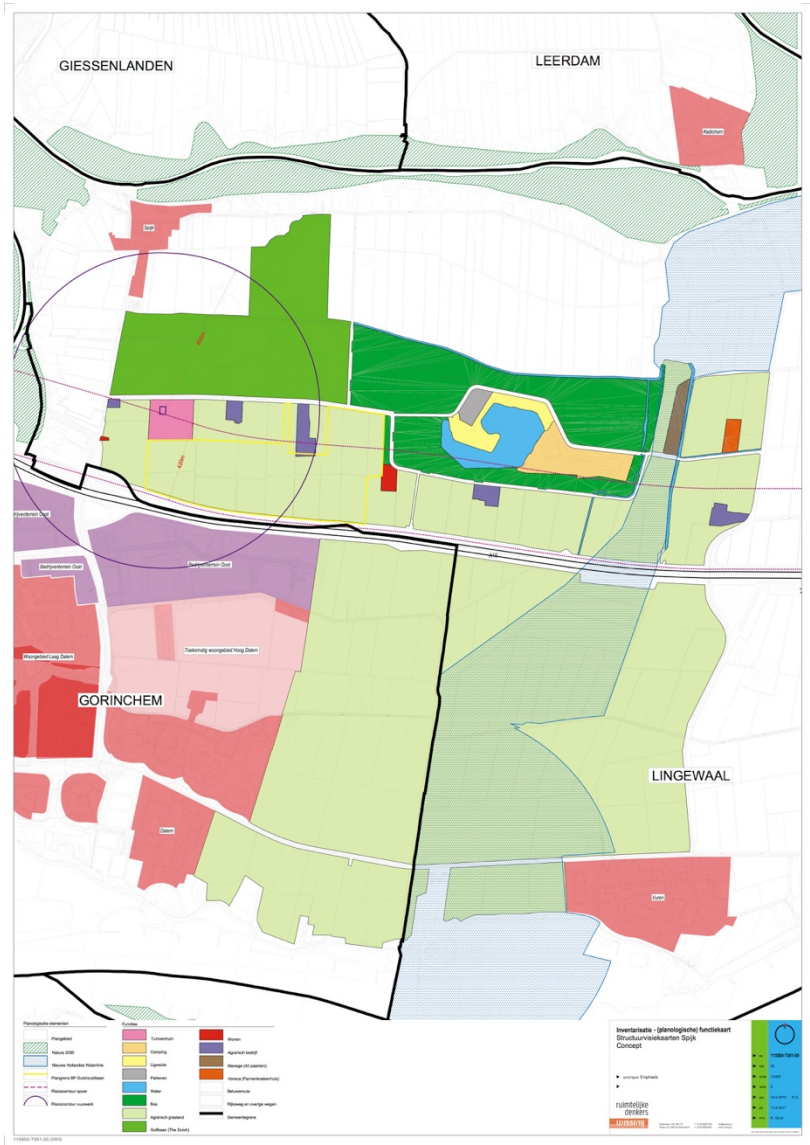
Op onderstaande inventarisatiekaart (afbeelding 1) zijn de functies die inmiddels aanwezig zijn, vermeld,

2.1 Analyse

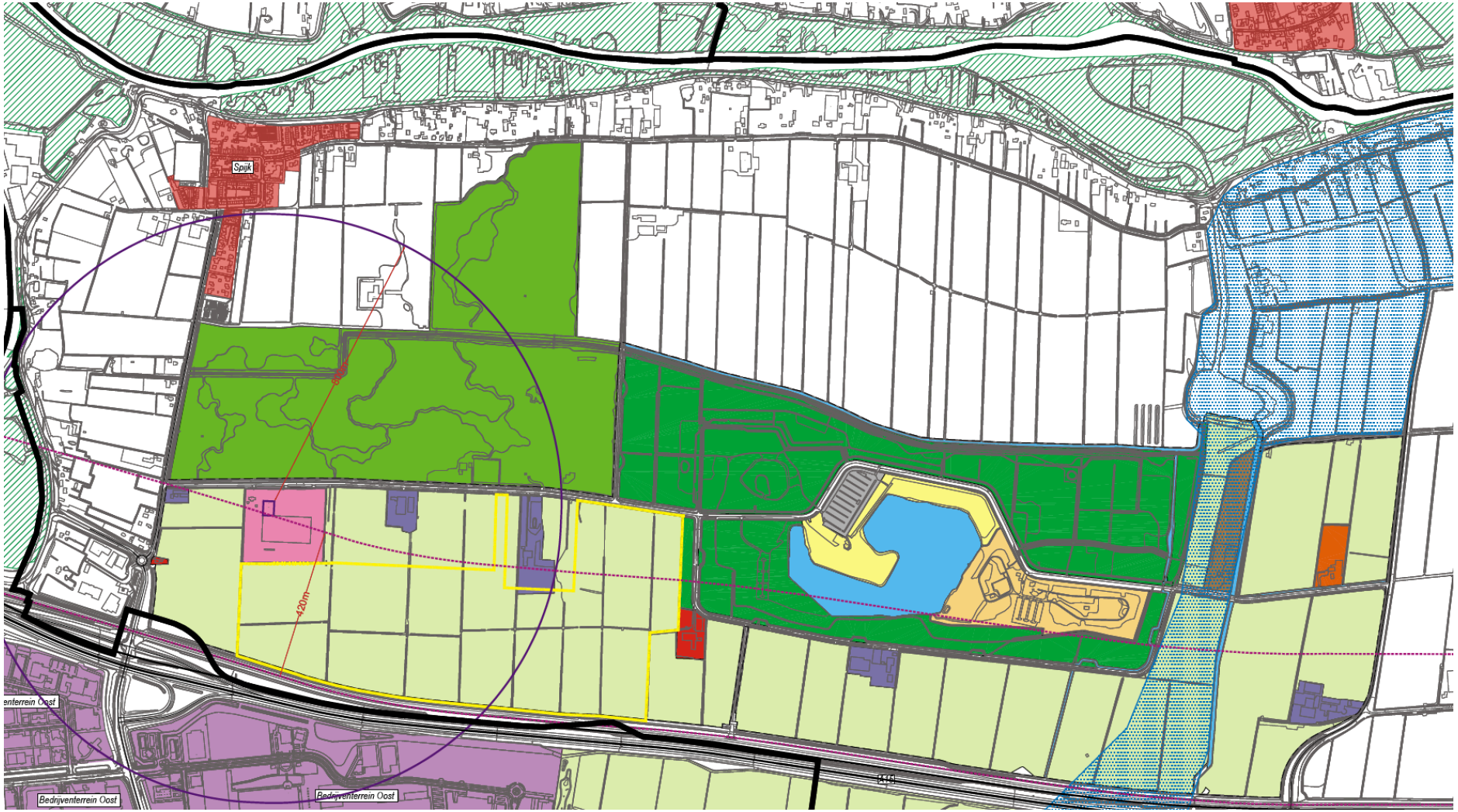
Wat opvalt, is dat in het gebied een aantal functies aanwezig zijn, waardoor de traditionele agrarische functie die van oudsher dominant is in het gebied, nog wel in belangrijke mate aanwezig is, maar toch moet concurreren met een aantal andere functies.

We noemen daarbij:

- A-15
- Betuweroute
- Groot tuincentrum
- Vuurwerkopslag
- Grote golfbaan met niet benutte uitbreidingsruimte
- Agrarisch gebruik
- Een bos met recreatieplan
- Manege
- Woningen



Afbeelding 1 Inventarisatie van bestaande functies in groter verband



Afbeelding 2 Inventarisatie bestaande functies binnen het gebied zelf

3. Inventarisatie van de eigendommen

Op onderstaande afbeelding (afbeelding 3) is de bestaande eigendomssituatie weergegeven.

3.1 Analyse

Hieruit blijkt dat er een relatief beperkt aantal eigenaren in het gebied zijn en dat de meeste een groot stuk aaneengesloten grond in bezit hebben.
Eigendom van The dutch (golfbaan) in het zuidwesten van het plangebied is nadrukkelijk aanwezig. Verder is er het Lingebos zelf (eigendom van Staatsbosbeheer) en een groot gebied dat in eigendom is van een particulier dat agrarisch wordt verpacht.
Het veranderen van de bestemming van een van deze eigendommen heeft dus een enorme impact op het gebied. Van de andere kant: het wijzigen van de bestemming van een wat kleiner eigendom kan de gevestigde belangen van de grotere eigenaren in het gebied in belangrijke mate beïnvloeden.



Afbeelding 3 Eigendommenkaart

4. Inventarisatie initiatieven

Op onderstaande afbeelding (afbeelding 4) zijn de initiatieven in het gebied weergegeven.

4.1 Analyse

- *Uitbreiding golfbaan*

  Deze uitbreiding van de golfbaan is reeds in het bestemmingsplan opgenomen, maar nog niet gerealiseerd. Bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen is deze bestemming wel een gegeven en dient hier zorgvuldig mee omgegaan te worden.
- *De realisatie van een zonnepark*

  Dit betreft een initiatief van de desbetreffende eigenaar van de grond
- *Schietbaan c.a.*

  Dit betreft plannen voor een internationaal schietcentrum waar alle olympische schietsporten beoefend kunnen worden. Het betreft zowel indoor- als outdoor schietsporten en bevat een totaal-concept.
- *Uitbreiding camping (bebouwing en activiteiten)*

  Camping de Lievelinge heeft een plan voor uitbreiding in de vorm van een toename van het aantal kampeermiddelen en toename van activiteiten
- *Beperkt initiatief voor ruimte voor ruimte woningen (5 woningen)*



Afbeelding 4 Inventarisatie initiatieven

4.2 Initiatief schietcentrum

- Totaal concept, enkele hectares bebouwd
- Onderbouwd naar eisen olympische normen
- Aanvullende voorzieningen
- Indoor en outdoor
- 500 tot 1000 bezoekers per dag



Afbeelding 5 Initiatief schietcentrum met daarop aangegeven de te realiseren bebouwing en voor het overige de te realiseren nieuwe natuur c.q. kwaliteitsverbetering van het landschap



Afbeelding 6 Impressie schietcentrum in het landschap

5. Scenario’s

5.1 Scenario behoud

- Behoud overwegend agrarische functie van het gebied
- Geen belangentegenstelling
- Voldoende toekomstwaarde voor de agrarische sector
- Landschappelijk kenmerk van productielandschap (weiland)
- Gebied staat onder druk

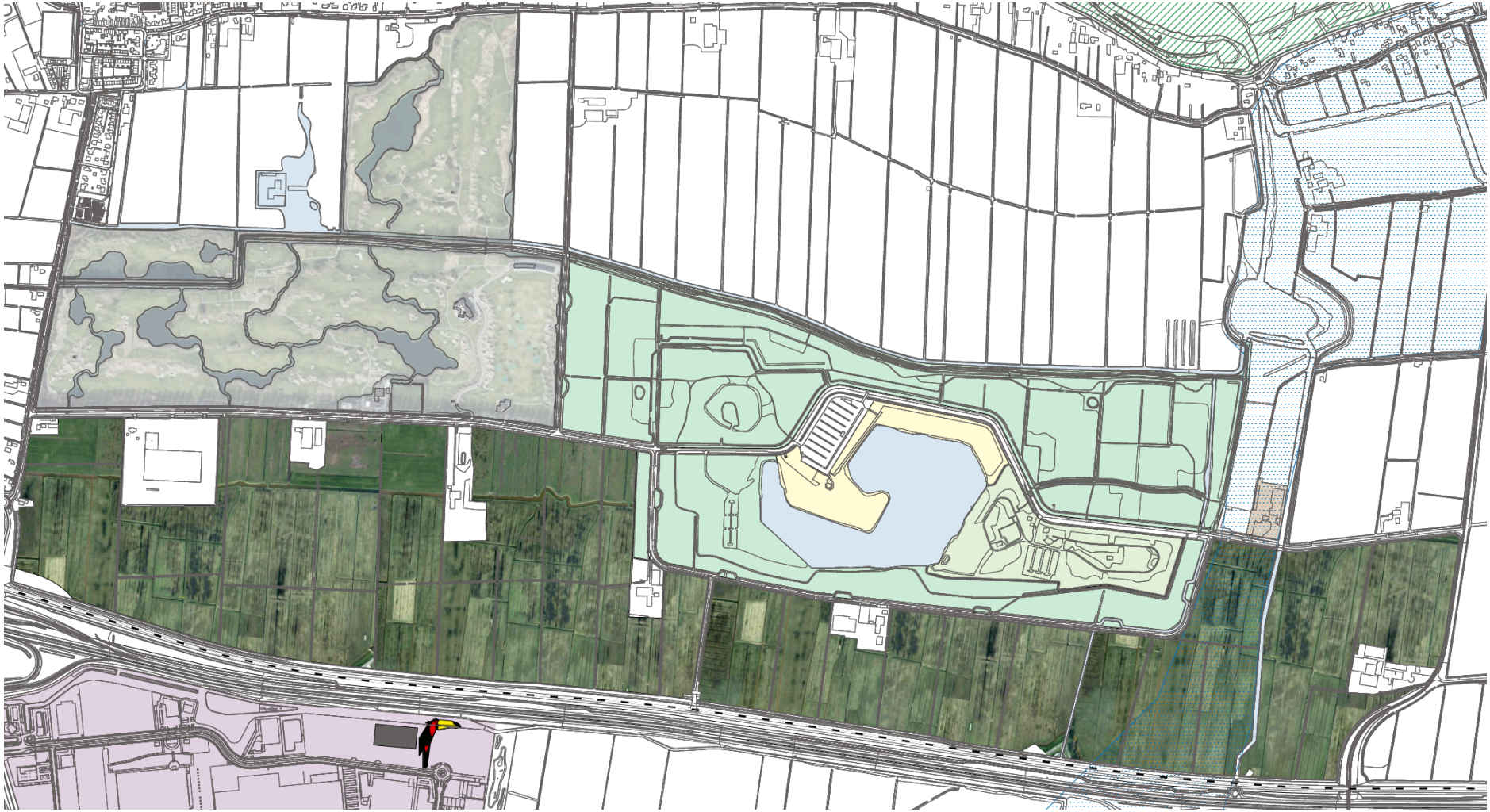


Afbeelding 7 Impressie van de openheid van het landschap



Afbeelding 8 Impressie van de kwaliteiten van het Lingebos dat zich nadrukkelijk onderscheidt van de rest van het landschap

5.2 Scenario Natuur



Afbeelding 9 Ontwikkeling van het gebied naar een natuurfunctie



Afbeelding 10 Impressies natuurfunctie

5.3 Scenario intensivering



Afbeelding 11 Scenario intensivering, met de initiatieven in dit model

5.4 Scenario parklandschap



Afbeelding 12 Scenario parklandschap









6. Toetsingscriteria

6.1 Geluid

Binnen het gebied ligt vanaf het tracé van de Betuweroute en de A 15 een geluidzone. De geluidzone ligt op circa 100 meter uit de Haarweg. Nieuwe geluidgevoelige functies zijn in deze zone alleen toegestaan als de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Dat betekent dat, wanneer een nieuwe functie wordt toegestaan die geluidgevoelig is, bijvoorbeeld wonen of recreatie, maatregelen dienen te worden genomen om de geluidsbelasting terug te brengen. Voor woningen geldt dat ontheffing mogelijk is boven de voorkeursgrenswaarde, maar dan alleen als een gunstig binnenklimaat te verwachten is

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Binnen de brochure Bedrijven en milieuzonering zijn zogenaamde richtafstanden aangegeven tussen potentieel overlastgevende functies en milieugevoelige (bijvoorbeeld wonen en recreatie) functies. Dat betekent dat bij nieuwe functies zorgvuldig moet worden bezien of bestaande functies worden belast maar ook of de toevoeging van nieuwe functies op termijn kan betekenen dat nieuwe geluidgevoelige functies niet meer mogelijk zijn.

6.3 Externe veiligheid

Vanwege de A-15 en Betuweroute is een onderzoek naar het aspect externe veiligheid van belang. Het aantal gehinderden als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen mag niet toenemen.

6.4 Natura 2000

Er mag geen sprake zijn van substantieel negatieve effecten voor de Natura 2000-gebieden in de omgeving

6.5 NHW

Er mag geen sprake zijn van aantasting van de belangen van de Nieuwe Hollandse waterlinie.

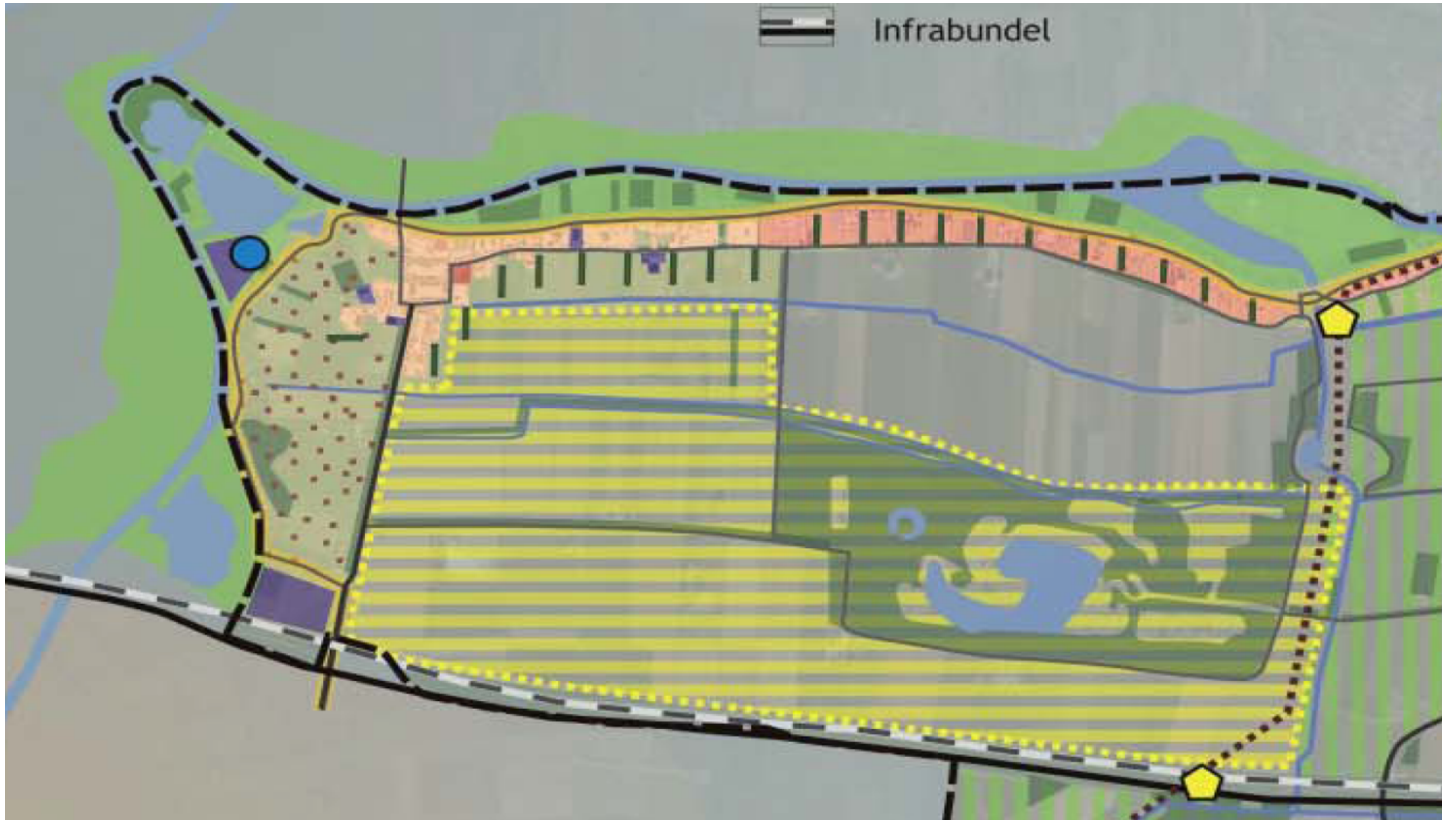
6.6. Provinciaal beleid

Afgezien van de voorgaande aspecten bevat het provinciaal beleid geen bijzondere aandachtspunten. Wel geldt als algemeen aandachtspunt de kwaliteit van het landschap.

6.7 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ligt vast in het Manifest en in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Hieronder een citaat uit dit stuk, dat van belang is voor de op te stellen visie

“De verblijfsrecreatie wordt verder uitgebreid. In en rondom het Lingebos is ruimte voor nieuwe vormen van sport- en verblijfsrecreatie, zoals golfbaan The Dutch. Dit is mede gerelateerd aan de ruimtelijke dynamiek van het netwerk langs de infrabundel en bij voorkeur gekoppeld aan het zichtbaar maken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie”



Afbeelding 13 Fragment van de kaart van het Manifest

7. Visie

Bij het formuleren van de Visie is allereerst van belang of de in hoofdstuk 6 geformuleerde toetsingscriteria ertoe leiden dat één van de beschreven scenario's geen doorgang kunnen vinden.

7.1 Scenario intensivering

Bij het scenario intensivering zal een behoorlijk onderzoek moeten plaatsvinden of voldaan kan worden aan het aspect Nieuwe Hollandse waterlinie en het aspect Bedrijven en milieuzonering. Verder is de te realiseren bouwmassa zodanig dat dit nader overleg met de provincie zal vergen. Tenslotte zal realisering van het initiatief zorgen voor een grote toename van verkeer en activiteit in het gebied. Dat betekent dat de huidige draagkracht van het gebied wordt overschreden, danwel dat zodanige mitigerende maatregelen moeten worden getroffen (extra weg, uitkopen bestaande gevoelige functies, aanleg geluidswal en aanvullende voorzieningen) dat het gebied als geheel aanzienlijk van karakter zal veranderen. Hiervoor kunnen dan ook wel compenserende maatregelen worden genomen, maar het zal leiden tot een grote aantasting van de huidige situatie.
Van de andere kant biedt het scenario wel een kans dat economische middelen kunnen worden gegenereerd om ervoor te zorgen dat per saldo de kwaliteit en de belevingswaarde van het gebied toenemen.
De raad is van mening dat in het scenario intensivering de nadelen echter prevaleren boven de voordelen. Een dergelijke vorm van intensivering hoe mooi ook de compensatie zal kunnen zijn, acht de raad niet passend in het gebied en zal leiden tot aantasting van bestaande, gevestigde belangen.

7.2 Scenario natuur

Het realiseren van het scenario Natuur zal in de uiterste consequentie ervoor zorgen dat de aanwezige belangen worden aangetast. Het zou betekenen dat de agrarische gronden alsmede de grond die thans is bestemd voor de aanleg van een tweede golfbaan, zouden moeten worden aangekocht en in zijn geheel zouden moeten worden omgezet. Gelet op het karakter van de omgeving, dicht bij A15 en Betuweroute, zijn er geschiktere gebieden om natuurdoelstellingen te realiseren.

7.3 Scenario parklandschap

Het scenario parklandschap is aantrekkelijk aangezien hier ruimte wordt geboden voor nieuwe initiatieven die de recreatie meer kansen bieden en de beleving van het gebied kunnen vergroten. De toename van de recreatie is naar de mening van de raad uitsluitend toelaatbaar als

daarmee de gevestigde belangen niet onevenredig worden beperkt. Zo mag de bestaande agrarische bedrijfsvoering niet worden beperkt. Als dat echter niet het geval is dan wil de raad kleinschalige initiatieven ondersteunen die ertoe leiden dat het landschap interessanter en diverse wordt en voor de bevolking van Lingewaal en omgeving, aanvullend op het Lingebos een aantrekkelijke plaats zal zijn, blijven en worden om ter plaatse te recreëren en buitensporten te beoefenen.
Kleinschalige initiatieven, zoals kleinschalige horeca, beperkte uitbreiding van dag- en verblijfsrecreatie en ondersteunende faciliteiten, zoals bed and breakfast zijn in dit scenario zeker denkbaar. Maar ook een plaats voor ruimte voor ruimte woningen, landgoederen of kleinschalig wonen/werken zou denkbaar zijn. Aandachtspunt is wel dat een versnippering van eigendommen en functies de hoofddoelstelling zouden kunnen bedreigen. Het realiseren van initiatieven die passen in dit scenario past ook bij de doelstellingen van het Manifest.
Bijzondere aandacht biedt het aspect duurzaamheid en verduurzaming. Als initiatieven zoals een zonnepark kunnen bijdragen aan duurzaamheidsdoelstellingen, dan wil de raad hieraan medewerking verlenen.
In dit scenario past ook een beperkte uitbreiding en ontwikkeling van camping de Lievelinge.

7.4 Scenario behoud

In het scenario behoud blijven de huidige functies gehandhaafd en kunnen deze op grond van het bestemmingsplan niet wijzigen of veranderen. Er is in het bestemmingsplan slechts een beperkte mogelijkheid om tot functieverandering te komen. Gezien de historisch gegroeide situatie is er geen noodzaak om het gebied vanwege de waarde ervan koste wat kost te behouden. Er mag best een herontwikkeling plaatsvinden die ertoe leidt dat het gebied interessanter wordt. De gevestigde belangen in het gebied dienen echter behouden te worden en te worden gerespecteerd.

7.5 Conclusie

De raad is van mening dat de scenario's intensivering en natuur niet moeten worden gevolgd. In het scenario parklandschap zitten de meeste kansen voor een passende ontwikkeling van het gebied. Het scenario behoud is als basisscenario uitgangspunt vanwege het respect voor gevestigde belangen.