

bestemmingsplan
'Herstelplan Park Lingezen'

gemeente Lingewaard

status: Vastgesteld
datum: 21 februari 2017
projectnummer: 404739R.2008
adviseur: Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

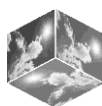
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



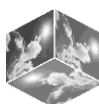
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

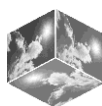
JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van de plangebieden	3
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	5
1.4	Een nieuw bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Beleid	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	9
3	Planbeschrijving	10
3.1	Gebiedsomschrijving	10
3.2	Realisering woningen	14
3.3	Planherziening	14
4	Sectorale aspecten	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna	16
4.3	Water	16
5	Juridische opzet	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Uitgangspunten	17
5.3	De verbeelding	18
5.4	De regels	19
5.5	Algemene regels	22
5.6	Overgangs- en slotregels	23
6	Haalbaarheid	24
6.1	Inleiding	24
6.2	Economische en financiële haalbaarheid	24
6.3	Maatschappelijke haalbaarheid	25
6.4	Conclusie	25
7	De procedure	26
7.1	De te volgen procedure	26
7.2	Het vooroverleg met instanties	26
7.3	Watertoets	26
7.4	Vaststelling	26







luchtfoto Kattenleger 19, Bemmel



luchtfoto Plakselaan 8, Bemmel

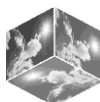
1 Inleiding

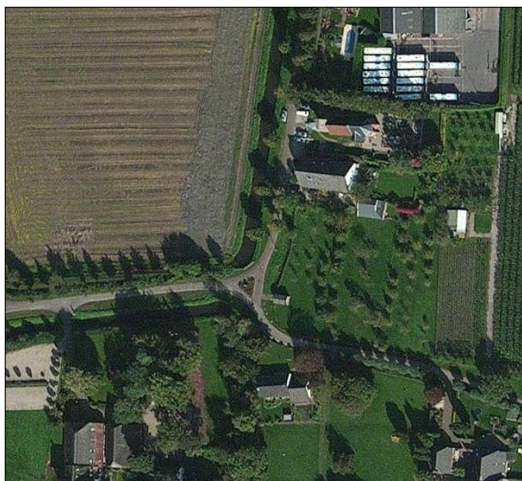
1.1 Aanleiding

Tussen Arnhem en Nijmegen wordt het landschapspark 'Park Lingezegen' gerealiseerd. Het betreft met 1.500 hectare het grootste landschapspark in Nederland. Om de realisatie van dit park mogelijk te maken zijn voor de gronden van dit landschapspark, gelegen binnen de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe, de bestemmingsplannen 'Park Lingezegen' door de gemeenteraden van beide gemeenten vastgesteld.

Bij de daadwerkelijke uitvoering van de plannen om tot het landschapspark te komen, is gebleken dat op een aantal plaatsen die plannen een aanpassing behoeven. Zo blijken op enkele locaties de begrenzingen van nieuwe ontwikkelingen in de praktijk op een andere plek te moeten liggen, doordat meer of minder gronden voor de betreffende ontwikkeling noodzakelijk zijn. Daarnaast hebben zich nieuwe ontwikkelingen aangediend, passend binnen het concept van het landschapspark, maar waarmee in het bestemmingsplan nog geen rekening was gehouden. Tot slot is gebleken dat op enkele locaties de bestemmingsregeling niet overeenstemt met de feitelijke situatie. In deze herziening wordt de bestemmingsregeling voor een tiental locaties aangepast aan de conform de actuele ontwikkelingen gewenste situatie, dan wel de feitelijk aanwezige situatie.

In het bestemmingsplan zijn ook mogelijkheden opgenomen om tot wijziging van de bestemming van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing te komen. Daarbij behoort ook wijziging in de bestemming 'Wonen' tot de mogelijkheden. Wijziging in de bestemming 'Wonen' en daarmee de realisering van extra woningen is in het buitengebied echter niet langer wenselijk. De betreffende regelingen dienen derhalve uit de bestemmingsregeling geschrapt te worden.





luchtfoto Kerkenhofstraat 7, Bommel



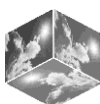
luchtfoto Zandsestraat 15, Bommel

De locaties, waar de bestemmingsregeling aanpassing behoeft om de gewenste afstemming op de uitvoering mogelijk te maken betreffen:

- de locatie Kattenleger 19, waar aanmerkelijk minder gronden benodigd zijn voor de realisering van het pocketpark 'De Poel';
- de locatie Plakselaan 8, waar een glastuinbouwbedrijf is gesaneerd en nog slechts de bedrijfswoning resteert;
- de locatie Kerkenhofstraat 7, waar van een bestaand brandspuithuisje met cultuurhistorische waarde een trekkershut wordt gemaakt;
- de locatie Zandsestraat 15, waar de begrenzing tussen de hier na de sanering van het glastuinbouwbedrijf te realiseren bestemmingen "Wonen" en "Natuur" over een afstand van circa 5 à 6 m verschuift;
- de locatie Vossenpels nabij 52, waar binnen de natuurbestemming een gebouw/kas voor natuureducatie met een natuurtuin worden gerealiseerd;
- de locatie Doornik 1a, waar bij een woning enkele bestaande (verblijfs)recreatie voorzieningen en functies aanwezig zijn, die niet in de bestemmingsregeling zijn opgenomen;
- de locatie Plakselaan 22, 26, 30, 32 en 34, woonwagenstandplaats, waarvoor de bestemmingsregels niet eenduidig zijn wat betreft het toegelaten aantal woonwagens;
- de locatie Lingewal 1, waar een bestaand waterdistributiereservoir abusievelijk tot woning is bestemd;
- de locatie Ressenstraat 7, horeca 1 en 2;
- de locatie Nevelveld 6-8, waar de regels en verbeelding nader op elkaar afgestemd worden.

De te schrappen wijzigingsmogelijkheden naar de bestemming 'Wonen' zijn thans nog opgenomen binnen de bestemmingen:

- 'Agrarisch – De Buitens';
- 'Agrarisch – De Woerd';
- 'Agrarisch – Landbouwwand'.





luchtfoto Vossenpels nabij 52, Bommel



luchtfoto Doornik 1a, Bommel

1.2 Ligging van de plangebieden

De locatie Kattenleger 19 is gelegen in het agrarisch gebied ten noordwesten van de kern Bommel, op korte afstand van Rijksweg A325. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bommel, sectie L, nummer 762 (gedeeltelijk).

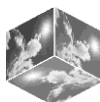
De locatie Plakselaan 8 is gelegen direct ten noorden van de kern Bommel, grenzend aan en rijksweg. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bommel, sectie L, nummers 797 en 798.

De locatie Kerkenhofstraat 7 is gelegen in het buitengebied, als onderdeel van de bebouwingsconcentratie van Ressen, nabij het knooppunt Ressen (aansluiting A15/A325). Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Ressen, sectie C, nummer 178.

De locatie Zandsestraat 15 is gelegen in de bebouwingsconcentratie het Zand, tussen de kernen Bommel en Lent. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Ressen, sectie C, nummer 104 (gedeeltelijk).

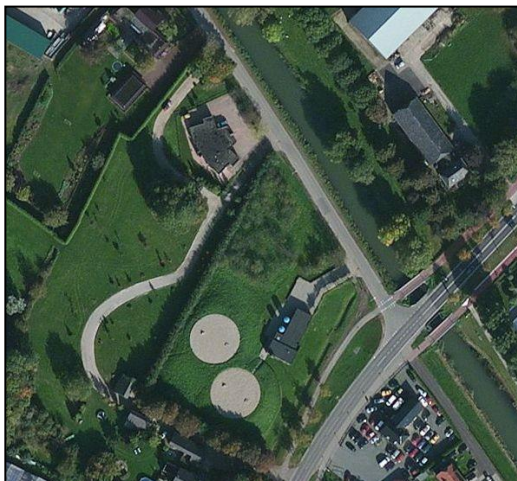
De locatie Vossenpels nabij 52 is gelegen in de bebouwingsconcentratie Vossenpels, eveneens gelegen tussen de kernen Bommel en Lent. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Ressen, sectie C, nummer 169.

De locatie Doornik 1a is gelegen nabij de bebouwingsconcentratie Vossenpels, in het buitengebied nabij Lent. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Ressen, sectie C, nummers 141, 143 en 157.

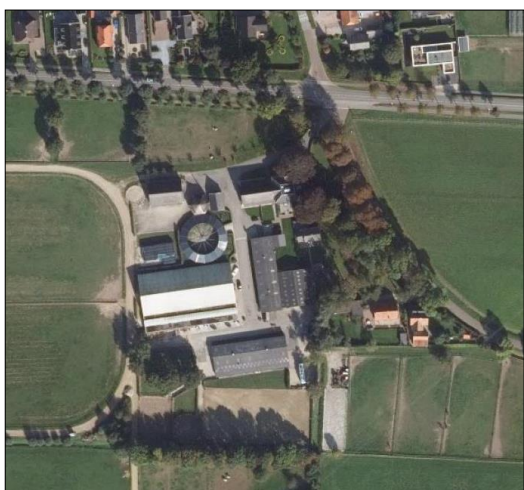




luchtfoto Plakselaan 22, 26, 30, 32 en 34



luchtfoto Lingewal 1, Bemmell



luchtfoto Ressenestraat 7



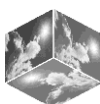
luchtfoto Nevelveld 6-8

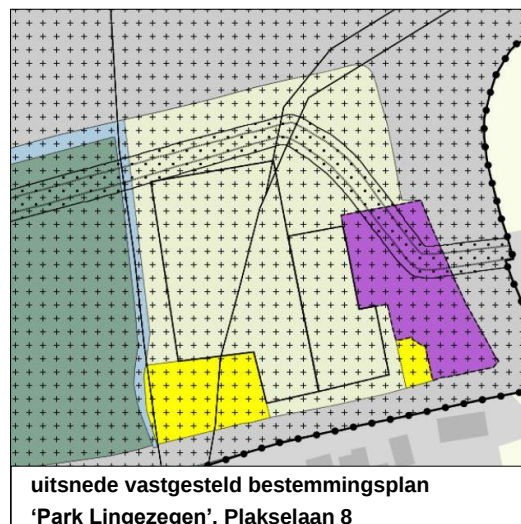
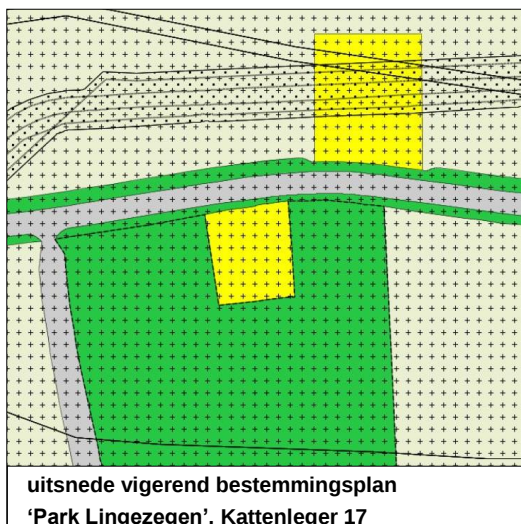
De locatie Plakselaan 22, 26, 30, 32 en 34 is gelegen direct ten noorden van de kern Bemmell, op korte afstand van de rijksweg. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bemmell, sectie L, nummer 889.

De locatie Lingewal 1 is gelegen nabij het bedrijventerrein Pannenhuis tussen de kernen Bemmell en Huissen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bemmell, sectie L, nummer 269.

De locatie Ressenstraat 7 is gelegen aan de zuidwest zijde van de kern Bemmell, direct aan de doorgaande weg. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bemmell, sectie L, nummer 947.

De locatie Nevelveld 6-8 is gelegen aan de zuidzijde van de kern Bemmell en maakt daar onderdeel uit van de voormalige glastuinbouwconcentratie ter plaatse. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Ressen, sectie C, nummer 54 en 55





Daarnaast maken alle gronden uit het bestemmingsplan Park Lingezen met in de vorige paragraaf genoemde agrarische bestemmingen ook deel uit van het plangebied. Binnen deze bestemmingen is het vervallen van de wijzigingsmogelijkheden om de bestemming van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing te wijzigen in de bestemming 'Wonen' aan de orde.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

De plangebieden van de locaties zijn gelegen binnen het door de raad op 15 december 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Park Lingezen'. Op 27 december 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk in werking getreden.

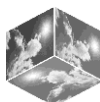
Voor de verschillende locaties gelden de volgende bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen:

Kattenleger 19:

- Bestemmingen 'Natuur' en 'Wonen';
- dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische Verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische Verwachting 3';
- gebiedsaanduidingen 'specifieke vorm van waarde – pocketpark 6' en 'vrijwaringszone – radar'.

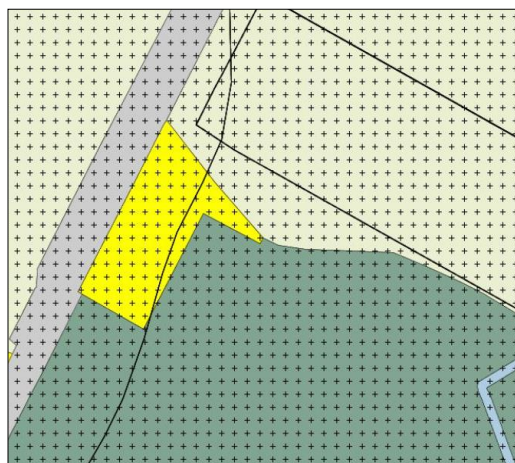
Plakselaan 8:

- bestemming 'Agrarisch – De Woerd';
- dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 1', 'Waarde – Archeologische verwachting 3', 'Waarde – Archeologische verwachting 4' en 'Leiding – Gas';
- bouwvlak;
- functieaanduiding 'glastuinbouw';
- figuur 'hartlijn leiding – gas 7'.





uitsnede vastgesteld bestemmingsplan
'Park Lingezegen', Kerkenhofstraat 7



uitsnede vigerend bestemmingsplan
'Park Lingezegen', Zandsestraat 15

Kerkenhofstraat 7:

- bestemming 'Agrarisch – De Woerd';
- dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische monument' en 'Waarde - Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht'.

Zandsestraat 15:

- bestemmingen 'Natuur' en 'Wonen';
- dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische Verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische Verwachting 4';
- gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'.

Vossenpels nabij 52:

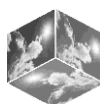
- bestemming 'Natuur';
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 2';
- gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'.

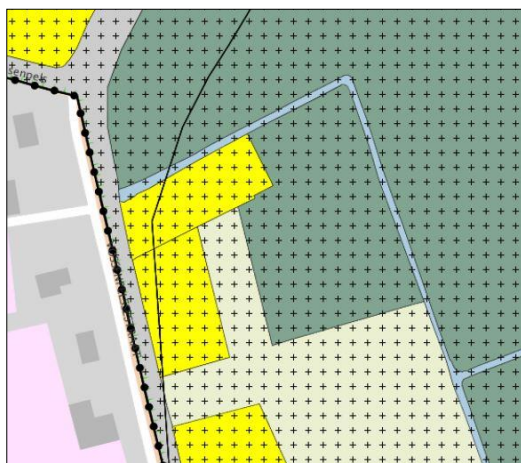
Doornik 1a:

- bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch – De Woerd';
- dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische Verwachting 2' en 'Waterstaat - Waterkering';
- gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar';
- gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied'.

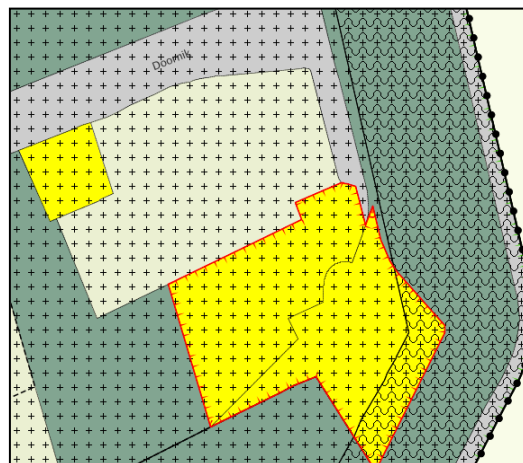
Plakselaan 22, 26, 30, 32 3n 34:

- bestemming 'Wonen';
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 2';
- functieaanduiding 'woonwagenstandplaats'.

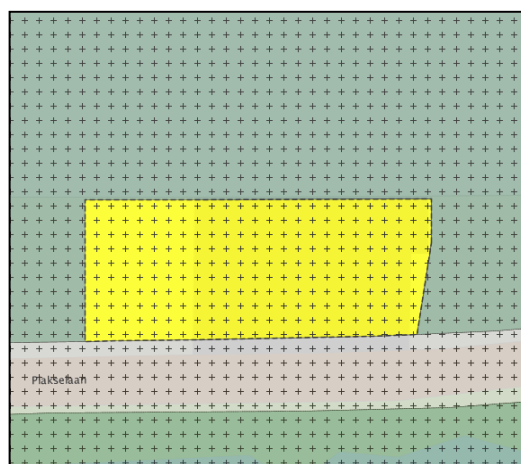




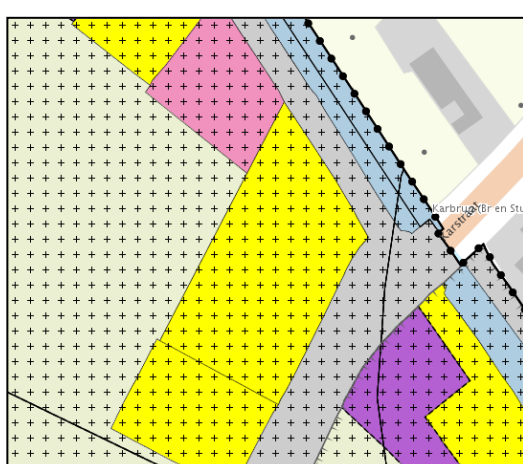
**uitsnede vigerend bestemmingsplan
'Park Lingezegen', Vossenpels nabij 52**



**uitsnede vigerend bestemmingsplan
'Park Lingezegen', Doornik 1a**



**uitsnede vigerend bestemmingsplan
'Park Lingezegen', Plakselaan 26 t/m 34**



**uitsnede vigerend bestemmingsplan
'Park Lingezegen', Lingewal 1**

Lingewal 1:

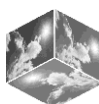
- bestemming 'Wonen';
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 3'.

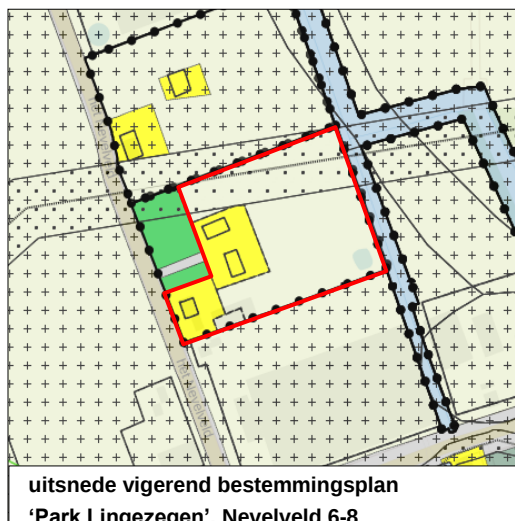
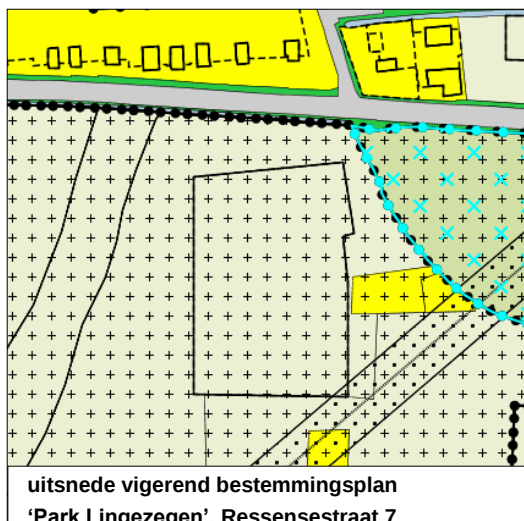
Ressensestraat 7:

- bestemming 'Agrarisch – De Woerd';
- dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' en 'Waarde – Archeologische Verwachting 2';
- aanduidingen 'bouwvlak' en 'specifieke vorm van agrarisch – dierenartspraktijk'.

Nevelveld 6-8:

- bestemming 'Agrarisch' en 'Wonen';
- dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding';
- aanduidingen 'bouwvlak', 'bijgebouwen', 'specifieke bouwaanduiding – onbebouwd' en 'maximum aantal wooneenheden'.





1.4 Een nieuw bestemmingsplan

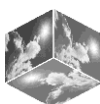
Met deze bestemmingsplanherziening wordt het vigerende bestemmingsplan 'Park Lingezegen' aangepast.. Voor de 10 genoemde locaties vindt een herziening van de bestemmingsregeling plaats om de gewenste toekomstige ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Voor deze 10 locaties wordt een nieuwe verbeelding met regels vastgelegd.

Daarnaast worden de aanpassingen aan de bestemmingen 'Agrarisch – De Buitens', 'Agrarisch – De Woerd' en 'Agrarisch – Landbouwland' van toepassing verklaard op het gehele plangebied van het vigerende bestemmingsplan.

De verbeelding en regels behorende bij deze toelichting zijn opgesteld volgens de opzet en inhoud zoals deze door de gemeente Lingewaard in haar bestemmingsplannen worden gehanteerd en sluiten aan bij de plansystematiek van het vigerende bestemmingsplan "Park Lingezegen".

1.5 Leeswijzer

In de toelichting van het onderhavig bestemmingsplan worden het plangebied en de planherziening nader beschreven. Tevens worden de doelstellingen en regels nader toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid afgezet tegen het planvoornemen en aangegeven in hoeverre het planvoornemen past binnen dit beleid. In hoofdstuk 3 is een korte gebiedsomschrijving opgenomen en wordt het planvoornemen nader beschreven. In hoofdstuk 4 komen de diverse sectorale aspecten aan bod. Hoofdstuk 5 betreft de juridische opzet. Hierin wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling. Hoofdstuk 6 behandelt de haalbaarheid en daarmee de uitvoerbaarheid, zowel economisch/financieel als maatschappelijk, van het plan. Hoofdstuk 7 ten slotte geeft aan welke procedure doorlopen is en wat de resultaten daarvan zijn.



2 Beleid

2.1 Inleiding

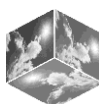
Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente.

2.2 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Het beleid van de diverse overheidsinstanties, zoals Rijk, provincie, regio en gemeente, is uitvoerig behandeld in bijlage 1: Beleidskaders behorende bij de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Park Lingezen'. Hieruit is gebleken dat het landschapspark Park Lingezen past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidsinstanties.

Als gevolg van deze bestemmingsplanherziening wijzigen de standpunten met betrekking tot deze beleidskaders niet. De uitgangspunten en doelstellingen voor de inrichting van dit gebied en landschapspark Park Lingezen blijven ongewijzigd. De herziening van het bestemmingsplan heeft met name betrekking op de bij de uitvoering van het planvoornemen geconstateerde afwijkingen en noodzakelijke bijstellingen, dan wel verdere uitwerkingen van het planvoornemen.

Het betreffen hier dermate marginale aanpassingen van het bestemmingsplan dat deze van ondergeschikte aard zijn. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan het oorspronkelijke plan voor dit landschapspark en de beoogde verbindingzone. Het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid zijn hiermee niet in het geding.



3 Planbeschrijving

3.1 Gebiedsomschrijving

3.1.1 Locatie Kattenleger 19

Op de locatie Kattenleger 19 is de ontwikkeling van het pocketpark De Poel voorzien. De bestaande poel vormde hier de aanleiding voor de realisering van een pocketpark. Daarbij zijn in eerste instantie ook de gronden ten zuiden en oosten van de woning Kattenleger 19 in de planvorming meegenomen. Echter is inmiddels duidelijk geworden dat de betreffende gronden geen deel gaan uitmaken van het pocketpark, maar onderdeel blijven van het woonperceel Kattenleger 19. De betreffende gronden blijven als tuin/erf zonder bebouwing bij de woning in gebruik.

3.1.2 Locatie Plakselaan 8

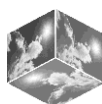
Op de locatie Plakselaan 8 was voorheen een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Inmiddels is dit glastuinbouwbedrijf beëindigd. De aanwezige glasopstanden en bedrijfsgebouwen zijn in vervolg daarop gesloopt. Alleen de bedrijfswoning is nog aanwezig, maar inmiddels omgezet in een burgerwoning. De gronden direct rondom de woning blijven als tuin/erf bij deze burgerwoning in gebruik. De overige gronden behouden hun agrarische bestemming, waarop het echter niet langer mogelijk zal zijn agrarische bedrijfsbebouwing, zoals glasopstanden, op te richten.

Met dit planvoornemen gaan verder geen bouwactiviteiten gepaard. De bestaande woning met bijgebouwen blijft als bebouwing gehandhaafd. Hetzelfde geldt voor de aanwezige ontsluiting en verharding. Ook deze blijft in de huidige vorm gehandhaafd. Behalve dat er niet gebouwd gaat worden, behoeven er derhalve ook geen grondwerken uitgevoerd te worden.

3.1.3 Locatie Kerkenhofstraat 7

De locatie Kerkenhofstraat 7 betreft de gronden met daarop het voormalige brandspuithuisje. In het vigerende bestemmingsplan is aan dit huisje geen specifieke bestemming toegekend, maar valt het onder de bestemming 'Agrarisch – De Woerd', zonder nadere aanduiding. Feitelijk kent het brandspuithuisje daardoor nauwelijks of geen gebruiksmogelijkheden.

In het kader van de vergroting van de toeristisch-recreatieve gebruiksmogelijkheden in Park Lingezegen is het plan opgevat om in het brandspuithuisje als trekkershut te gaan gebruiken. Het huisje krijgt daarmee alsnog een functie, passend binnen de ontwikkeling van Park Lingezegen, die bijdraagt aan de instandhouding van dit cultuurhistorisch waardevolle gebouwtje. De trekkershut kan binnen het gebouwtje gerealiseerd worden, zonder dat daarvoor een grootscheepse verbouwing noodzakelijk is, die mogelijk ten koste zou gaan van de cultuurhistorische waarden.



Het perceel, waarop het brandspuithuisje is gelegen, wordt geheel bij het toeristisch-recreatief gebruik betrokken, maar is nauwelijks groter dan het huisje zelf. Wel is de ruimte aanwezig voor de stalling van enkele fietsen. Wandelaars en fietsers kunnen derhalve zonder meer gebruik maken van de trekkershut. Gelet op deze doelgroep is de aanwezigheid van een parkeerplaats niet noodzakelijk. Bij het brandspuithuisje ontbreekt overigens daarvoor ook de ruimte.

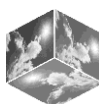
3.1.4 Zandsestraat 15

Op de locatie Zandsestraat 15 was voorheen eveneens een glastuinbouwbedrijf gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan was al rekening gehouden met de sanering van dit glastuinbouwbedrijf. Aan de gronden van het bedrijf waren de bestemmingen 'Natuur' (de voormalige glasopstanden en bedrijfsgebouwen) en 'Wonen' (de voormalige bedrijfswoning) toegekend. Echter de grens tussen beide bestemmingen komt niet overeen met de feitelijke grens, zoals die uiteindelijk na de sanering van het glastuinbouwbedrijf is bepaald. Concreet is de grens op een circa 5 à 6 m grotere afstand achter de woning gelegen. Deze strook met nu nog een natuurbestemming wordt conform de feitelijke situatie bij de tuin/het erf van de woning getrokken.

3.1.5 Vossenpels nabij 52

Ook de locatie Vossenpels nabij 52 betreft een voormalige glastuinbouwlocatie. Aan een deel van de gronden met de destijds al gesaneerde glasopstanden is de bestemming 'Natuur' toegekend. De verdere planvorming voor de invulling van deze natuurbestemming heeft geresulteerd in de wens hier een natuurtuin in te richten. Onderdeel van dit plan zijn de bouw van een gebouw/kas en de aanleg van pergola's (bouwwerk, geen gebouw zijnde). De omvang van het voorziene gebouw/de voorziene kas bedraagt maximaal 25 x 25 m (625 m²). Door het gebouw als kas vorm te geven wordt aansluiting gevonden bij de glasopstanden van de glastuinbouwbedrijven in de directe omgeving. Feitelijk is op kleine schaal nog sprake van een voortzetting van de hier in het verleden aanwezige glasopstanden.

Om het planvoornemen mogelijk te maken wordt de natuurbestemming verder verbijzonderd tot 'natuurtuin'. Binnen deze verbijzondering wordt de bouw van één gebouw met een oppervlakte van maximaal 625 m² mogelijk gemaakt, alsmede het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde. De hoogte van het gebouw en de andere bouwwerken wordt daarbij beperkt en afgestemd op de ligging in te ontwikkelen natuur. Daarmee wordt de bestemmingsherziening, zoals die heeft plaatsgevonden bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan, in enige mate genuanceerd. Daarbij was sprake van een strikte omzetting van de voormalige agrarische gronden in gronden met een pure natuurbestemming. Gelet op het planvoornemen was destijds een omzetting naar een natuurbestemming met ruimte voor toeristisch/recreatieve en educatieve voorzieningen een meer voor de hand liggende stap geweest. Zonder dat dit ten koste zou gaan van aanwezige natuurwaarden (die er nog niet waren omdat hier voorheen sprake was van glasopstanden), hadden dan zaken als een natuurtuin mogelijk kunnen worden gemaakt, die juist bijdragen aan de gewenste natuurontwikkeling.



Teneinde de ontwikkeling hydrologisch neutraal te kunnen realiseren, zal al het hemelwater dat op het extra verhard oppervlak terechtkomt worden opgevangen en ter plaatse worden geïnfiltreerd. De daarvoor benodigde voorzieningen zullen integraal worden meegenomen bij de inrichting van de natuurtuin.

3.1.6 Doornik 1a

Op de locatie Doornik is in de huidige situatie sprake van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarin twee woningen, met daarbij een zalmrokerij en een theater/multifunctionele ruimte met bijbehorend terras zijn ondergebracht. Op de bijbehorende huiskavel vindt verder verblijfsrecreatie plaats in de vorm van de verhuur van wigwams. Het theater/multifunctionele ruimte is tevens bedoeld als natweeraaccommodatie voor de in de wigwams verblijvende recreanten.

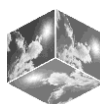
In de vigerende bestemmingsregeling is enkel de aanwezigheid van de twee woningen geregeld. De bestaande (verblijfs)recreatieve activiteiten en functies zijn abusievelijk niet planologisch vastgelegd. Om hierin te voorzien worden de aanwezigheid van verblijfsrecreatie in de vorm van verblijf in wigwams en de aanwezigheid van de zalmrokerij en het theater/de multifunctionele ruimte met bijbehorend terras in hun huidige vorm en omvang mogelijk gemaakt.

De exploitant van de (verblijfs)recreatieve activiteiten is voornemens ter plaatse in één van de beide woningen, binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een bed & breakfast op te starten. Het aantal slaapplekken wordt hiervoor beperkt tot maximaal 8 slaapplekken (zijnde 4 tweepersoonskamers). Met de bed & breakfast wordt mede invulling gegeven aan de gewenste versterking van de recreatieve functies binnen Park Lingezen. De bestaande (verblijfs)recreatieve activiteiten blijven daarbij wel gehandhaafd.

Binnen het vigerende bestemmingsvlak 'Wonen' is conform de geldende regels één woning toegestaan. Daaraan worden toegevoegd de aanduidingen 'maatschappelijk', 'recreatie', 'specifieke vorm van wonen – zalmrokerij' en 'terras', waarbinnen respectievelijk het theater/de multifunctionele ruimte c.q. de slechtweer accommodatie ten behoeve van de verblijfsrecreatie in de wigwams, de bed & breakfast, de zalmrokerij en het bijbehorende terras zijn toegestaan. Deze aanduidingen geven specifiek aan welke functie waar en in welke omvang toegestaan is. Binnen de aangrenzende bestemming 'Agrarisch' wordt de aanduiding 'recreatie' toegevoegd om het recreatief verblijf in de wigwams toe te staan. Om te voorkomen dat het verblijf in de wigwams tot overlast kan leiden voor aangrenzende woningen van derden, wordt een afstand van 50 m tot de percelen van die woningen aangehouden, waarbinnen wigwams niet zijn toegestaan.

Plakselaan 22, 26, 30, 32 en 34

De bestemmingsregeling voor de woonwagenstandplaats aan de Plakselaan leidt tot misverstanden omtrent het maximaal aantal toegestane woonwagens. In de huidige situatie zijn 5 woonwagens aanwezig. In de bestemmingsregels is enerzijds aangegeven dat



maximaal 5 woonwagens aanwezig mogen zijn en anderzijds dat per bouwperceel slechts 1 woonwagen aanwezig mag zijn. Omdat uit de regels en/of de verbeelding niet duidelijk wordt dat sprake is van meer dan 1 bouwperceel, leidt de bestemmingsregeling tot onduidelijkheid. Hieraan kan tegemoetgekomen worden door in de bestemmingsregels niet langer te spreken van bouwkavel, maar van standplaats. De begrippen worden vervolgens aangevuld met het begrip 'standplaats', zijnde een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van een gemeente kunnen worden aangesloten.

Lingewal 1

Het op de locatie Lingewal 1 aanwezige waterdistributiereservoir is abusievelijk onder de bestemming 'Wonen' gebracht. Op het perceel is geen woning aanwezig, doch enkel een bedrijfsgebouw en enkele waterreservoirs. Om de bestemmingsregeling in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, dient de locatie onder de bestemming 'Bedrijf', met de aanduiding 'nutsvoorziening'. Binnen deze bestemming is de bestaande bedrijfsbebouwing toegestaan. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan, voor zover deze reeds bestaand zijn. Dit is op Lingewal 1 niet het geval, de regeling voorziet hier dan ook niet in.

Ressensestraat 7

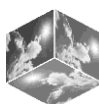
In onderhavige situatie betreft het de legalisatie van een horecagelegenheid in één van de bijgebouwen op het perceel Ressensestraat 7 te Bommel. Gezien de reeds bestaande situatie en in overleg met het bestuur van Park Lingezegen is een horecagelegenheid op deze locatie een welkome aanvulling op de voorzieningen in Park Lingezegen.

Wel wordt de categorie van horeca beperkt tot categorie 1 en 2. Dit is in de regels nader vastgelegd op basis van een lijst van horeca-activiteiten.

Nevelveld 6-8

In de aparte herziening voor het bestemmingsplan van deze locatie zijn een aantal omissie geconstateerd, waarbij de regelingen in de regels in relatie tot de verbeelding niet in overeenstemming met elkaar is. Het betreft de volgende zaken:

- Op de verbeelding binnen de bestemming 'Wonen' bouwvlakken ingetekend, maar volgens de regels hoeft daar niet gebouwd te worden. Bouwen in is in zijn algemeenheid toegestaan binnen het bouwperceel waardoor er ongewenste bouwmogelijkheden zijn.
- Volgens de regels mag binnen de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' drie woningen worden gebouwd. Dit komt niet overeen met de verbeelding, waar deze aanduiding is opgesplitst in twee maatvoeringsvlakken waarbij in het ene vlak 2 woningen en in het andere vlak 1 woning gebouwd mag worden. Er is echter geen link tussen dit ingetekende aantal en de regels, waardoor de regeling mogelijk meer woningen mogelijk maakt.
- Volgens de regels is er een aanduiding 'bijgebouwen' binnen de bestemming 'Wonen' waar 250 m² aan bijgebouwen mag worden gebouwd. Op de verbeelding is deze aanduiding binnen de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.



- Binnen de bestemming 'Agrarisch' is agrarisch grondgebruik niet opgenomen als toegestaan gebruik, waardoor dit gebruik binnen de agrarische bestemming valt onder de overgangsbepalingen.

Bovenstaande omissies zullen als volgt worden hersteld:

- Bepaald zal worden dat de woningen allen ter plaatse van ingetekende bouwvlakken opgericht mogen worden en niet binnen een bouwperceel.
- Bepaald zal worden dat maximaal één woning per bouwvlak gerealiseerd mag worden.
- Het bestemmingsvlak 'Wonen' zal uitgebreid worden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zodat deze aanduiding onderdeel uitmaakt van de bestemming 'Wonen' en daarmee de bijbehorende regeling inzake deze aanduiding van toepassing is.
- Agrarisch grondgebruik wordt toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch' overeenkomstig de vigerende bestemming 'Agrarisch' van het bestemmingsplan 'Park Lingezegen'.

3.2 Realisering woningen

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch – De Buitens', 'Agrarisch – De Woerd' en 'Agrarisch – Landbouwwand' zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de agrarische functie om te zetten in een woonfunctie en daar in voorkomende gevallen één of meerdere woningen aan toe te voegen:

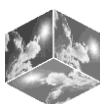
- omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen (artikel 3.7.3, artikel 4.7.4 en artikel 5.6.4);
- omschakeling van glastuinbouw naar wonen (artikel 3.7.4);
- wonen in bedrijfsgebouw (artikel 3.7.5, artikel 4.7.5 en artikel 5.6.5);
- extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing (artikel 3.7.6);
- realisering van nieuwe landgoederen (artikel 3.7.7);
- extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing/glasopstanden op een andere locatie (artikel 3.7.8).

De realisering van woningen in het buitengebied met gebruikmaking van genoemde wijzigingsbevoegdheden is niet langer wenselijk. De planherziening ziet dan ook op het schrappen van de betreffende wijzigingsbevoegdheden.

3.3 Planherziening

De onderhavige bestemmingsplanherziening voorziet in de reparatie van het bestemmingsplan 'Park Lingezegen' op de hiervoor beschreven locaties. De betreffende locaties worden integraal in deze herziening van het bestemmingsplan meegenomen, dat wil zeggen met toekenning van alle van toepassing zijnde (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. Op deze locaties neemt de planherziening geheel de plaats in van het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast wordt in deze bestemmingsplanherziening het vervallen van de wijzigingsbevoegdheden (naar een woonfunctie) binnen de agrarische bestemmingen geregeld. Daarbij wordt de planherziening gezien als een paraplubestemmingsplan, dat bepaalt dat de



bestemmingsregels uit het vigerende bestemmingsplan intact blijven, met uitzondering van de betreffende wijzigingsbevoegdheden. Hier blijft het vigerende bestemmingsplan derhalve van kracht, met uitzondering van de concreet benoemde artikelen.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

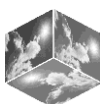
Milieubeleid wordt steeds meer ingebed in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna

Met de reparatie van het vigerende bestemmingsplan 'Park Lingezen' zijn geen sectorale aspecten in het geding. De vigerende bestemmingen en bijbehorende regels worden veelal 1 op 1 overgenomen. De planologische-juridische regeling wordt nader afgestemd op de feitelijke situatie, dan wel aangepast op de feitelijke uitvoering van eerder bepaalde, maar niet ruim genoeg geformuleerde ontwikkelingsmogelijkheden. Derhalve zijn nadere onderzoeken op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna niet noodzakelijk.

4.3 Water

Voor de waterparagraaf geldt dezelfde overweging als bij de in de vorige paragraaf genoemde aspecten. Daar komt bij dat in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan "Park Lingezen" in het kader van de watertoets al het nodige overleg en de nodige afstemming heeft plaatsgevonden.



5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Uitgangspunten

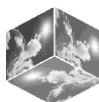
5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Park Lingezege, partiële herziening 2015' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen de gronden van de 10 specifiek benoemde locaties een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Voor de overige gronden binnen het plangebied wordt verwezen naar de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, echter met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde wijzigingen.



5.3 De verbeelding

Op de verbeelding is per specifiek benoemde locatie het volgende aangegeven:

Kattenleger 19:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting 3';
- de bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen'.

Plakselaan 8:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch – De Woerdt';
- de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologische verwachting 1', 'Waarde – Archeologische verwachting 3', 'Waarde – Archeologische verwachting 4' en 'Leiding – Gas';
- de figuur: 'hartlijn leiding – gas 7'.

Kerkenhofstraat 7:

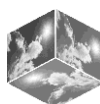
- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Recreatie';
- de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologisch monument' en 'Waarde – Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht';
- de aanduiding: 'specifieke vorm van recreatie – trekkershut';
- een bouwvlak.

Zandsestraat 15:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting 4';
- de aanduiding: 'vrijwaringszone – radar'.

Vossenpels nabij 52:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Natuur';
- de dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologische verwachting 2';
- de aanduidingen : 'vrijwaringszone – radar' en 'specifieke vorm van natuur – natuur-tuin'.



Doornik 1a:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch – De Woerd';
- de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische Verwachting 2';
- de aanduidingen 'maatschappelijk', 'recreatie' (zowel binnen de agrarische als binnen de woonbestemming), 'specifieke vorm van wonen – zalmrokerij', 'terras' en 'vrijwaringszone – radar'.

Plakselaan 22, 26, 30, 32 en 34:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming 'Wonen';
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 2';
- de aanduidingen 'woonwagenstandplaats'.

Lingewal 1:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming 'Bedrijf';
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 3';
- de aanduidingen 'nutsvoorziening'.

Ressensestraat 7:

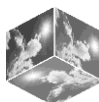
- grens van het plangebied;
- de bestemming 'Agrarisch – De Woerd';
- de dubbelbestemmingen 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' en 'Waarde – Archeologische Verwachting 2';
- de aanduidingen 'bouwvlak' 'specifieke vorm van agrarisch – dierenartsenpraktijk' en 'horeca'.

Nevelveld 6-8:

- grens van het plangebied;
- de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen';
- de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding';
- de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen';

5.4 De regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Park Lingezegen, partiële herziening 2015' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleiden- de regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



5.4.1 Inleidende regels

Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

5.4.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

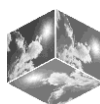
De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hierna volgt een korte uitleg van de gebruikte onderdelen.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen die desbetreffende bestemming.



De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat die desbetreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

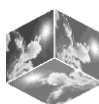
Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen



worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.5.2 Algemene bouwregels

Voor het gehele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Hier worden zaken geregeld als afwijkende bestaande maten.

5.5.3 Algemene gebruiksregels

Voor het gehele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt ook een aantal algemene gebruiksregels. Hierin worden zaken geregeld als het stallen, opslaan en storten van zaken en seksinrichtingen.

5.5.4 Algemene aanduidingsregels

In deze regels zijn regels, die zien op één bepaald aspect vastgelegd, zoals voor het radarverstoringgebied.

5.5.5 Algemene afwijkingsregels

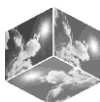
In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

5.5.6 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.5.7 Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels is een aantal voorwaarden vastgelegd, waaraan in het kader van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden op te stellen wijzigingsplannen moeten voldoen.



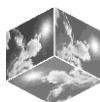
5.6 Overgangs- en slotregels

5.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

5.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.



6 Haalbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische en financiële haalbaarheid

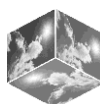
De aanleg van het landschapspark Park Lingezegen, waaronder het planvoornemen valt, wordt ontwikkeld en gefinancierd door de gemeenschappelijke regeling Park Lingezegen. De deelnemende partijen aan de gemeenschappelijke regeling zijn: de provincie Gelderland, gemeenten Arnhem, Lingewaard en Overbetuwe en het Waterschap Rivierenland. Tevens ondersteunen de gemeente Nijmegen, de Stadsregio Arnhem Nijmegen en het Rijk het park financieel voor wat betreft de investeringen.

Met de parkorganisatie is een planschadeovereenkomst gesloten. De parkorganisatie vergoedt aan een aanvrager mogelijke planschade als gevolg van planologische wijzigingen in het gebied die een nadelig gevolg voor hem hebben.

Bij een bestemmingsplan moet een exploitatieplan worden vastgesteld of een anterieure overeenkomst worden gesloten met ontwikkelaar(s) indien er sprake is van bouwplannen als bedoeld in art. 6.2.1 Bro en kosten worden gemaakt door de gemeente die niet anderszins worden vergoed. De kosten die gemaakt zijn bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan en onderhavig bestemmingsplan alsmede de kosten die worden gemaakt voor de realisatie van het Park Lingezegen, komen voor rekening van de gemeenschappelijke regeling Park Lingezegen. Dit is in de bestuursovereenkomst, die ten grondslag ligt aan de gemeentelijke regeling, vastgelegd. Afwenteling van de kosten is daarmee anterieur geregeld.

In onderhavige situatie betreft het hoofdzakelijk een reparatie van het vigerende bestemmingsplan, dan wel het beter regelen van enkele nader uitgewerkte ontwikkelingen binnen het kader van Park Lingezegen. Hieraan zijn verder geen kosten verbonden, dan wel wordt in de kosten voorzien door de gemeenschappelijke regeling Park Lingezegen..

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen voldoende is gegarandeerd.



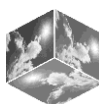
6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het onderhavige plan betreft een herziening van het bestemmingsplan, waarin enkele verder uitgewerkte ontwikkelingen gericht op de ontwikkeling van Park Lingezegen en een paar kleine aanpassingen worden geregeld. Het betreffen uitsluitend ondergeschikte reparaties en aanpassingen van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt geen afbreuk gedaan aan het eerdere plan voor Park Lingezegen. De uitgangspunten en doelstellingen zijn ongewijzigd.

Aangezien deze planherziening voorziet in de eerdere uitgangspunten en doelstellingen en ruimtelijk gezien hetzelfde beoogt als het oorspronkelijke plan, mag aangenomen worden dat tegen deze planherziening geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt conform de wettelijke voorgeschreven procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het ontwerpplan en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.4 Conclusie

De planherziening zal gezien het bovenstaande naar verwachting niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijzigingen betreffen, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied waarbij de uitgangspunten en doelstellingen van het oorspronkelijk plan onaangetast blijven.



7 De procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingediend. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Het vooroverleg met instanties

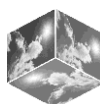
Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

7.3 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundige relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen om een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Aangezien het bestemmingsplan 'Park Lingezegen' reeds uitvoerig besproken is met het Waterschap wordt verder overleg met het Waterschap niet noodzakelijk geacht.

7.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het plan.



Het ontwerpbestemmingsplan Herstelplan Park Lingezegen heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 25 augustus 2016 tot en met 12 oktober 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn acht zienswijzen ingediend. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemmingsplanregeling voor een tiental locaties gelegen in het park Lingezegen aangepast aan de actuele gewenste situatie dan wel conform de feitelijk aanwezige situatie.

In bijlage 2 zijn de ingediende zienswijzen beknopt samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie is deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie is de naam van reclamanten in bijlage 1 van de publicatie terug te vinden.

7.5 Beroep

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is door twee partijen beroep ingesteld bij de Raad van State. Op 1 augustus 2018 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan. De Raad van State vernietigt het besluit van de gemeente Lingewaard van 13 juli 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Herstelplan Park Lingezegen", voor zover betreft:

- de plandelen met de bestemming "Agrarisch" en "Wonen" voor de locatie Doornik 1a te Bemmel;
- het plandeel met de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch - De Woerdt" voor het perceel [locatie 1].

De Raad van State draagt de raad van de gemeente Lingewaard op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Hieraan is gehoor gegeven.

