

Bestemmingsplan

Toelichting, regels en verbeelding



Buitengebied, Elsterbrug en Waterrijk de 'Poort', Elst

Bestemmingsplan Buitengebied, Elsterbrug en
Waterrijk de 'Poort', Elst

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: 25 november 2014

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0178BUITelstbrprt-VSG1

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	6
1.4	Een nieuw bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Beleid	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	9
3	Planbeschrijving	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Gebiedsomschrijving	10
3.3	Planvoornemen	11
4	Sectorale aspecten	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna en water	13
5	Juridische opzet	14
5.1	Inleiding	14
5.2	Uitgangspunten	14
5.3	Inleidende regels	15
5.4	Bestemmingsregels	15
5.5	Algemene regels	18
5.6	Overgangs- en slotregels	19
6	Haalbaarheid	20
6.1	Inleiding	20
6.2	Economische en financiële haalbaarheid	20
6.3	Maatschappelijke haalbaarheid	20
6.4	Conclusie	21
7	De procedure	22
7.1	De te volgen procedure	22
7.2	Het vooroverleg met instanties	22
7.3	Watertoets	22
7.4	Vaststelling	23



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 is voor de gronden van dit landschapspark binnen de gemeente Lingewaard en de gemeente Overbetuwe het bestemmingsplan 'Park Lingezegen' vastgesteld. Onderdeel van het landschapspark op het grondgebied van Overbetuwe is de realisatie van een pocketpark op de Elsterbruglocatie en een kunstwerk in de vorm van een poort als entree tot een idylle, in combinatie met water in het gebied Waterrijk.

Bij de uitwerking van de plannen voor het pocketpark en de 'Poort' is gebleken dat het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet is toegestaan op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische verbindingszone'. Op basis van deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht ten behoeve van de ecologische verbindingszone en in het bijzonder bedoeld voor het behoud en het beheer van de ecologische verbindingszone. Daarnaast mag de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 2,00 meter bedragen.

Ook de aanleg van parkeerplaatsen in de groenstrook ten noorden van de Elsterbruglocatie is op basis van de vigerende bestemming 'Groen – Laanbeplanting' niet toegestaan, aangezien de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' ontbreekt. Tevens is de aanleg van water in het gebied Waterrijk niet mogelijk aangezien de locatie specifiek is aangeduid als droge natuur.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie van de 'Poort' in het gebied Waterrijk is gelegen ten noordoosten van de kern Elst en ten zuiden van Arnhem-Zuid. De locatie is gelegen in het agrarische gebied wat globaal begrenst wordt door de Bergerdensstraat (noordzijde), de Hydrangea/Viola (oostzijde), de Broekakkers (zuidzijde) en de Kampsestraat (westzijde). De locatie van de 'Poort' is kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie R, nummer 33.

Het plangebied bestaande uit de Elsterbruglogatie en het gebied Waterrijk (de 'Poort') is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Park Lingezen', dat door de raad is vastgesteld op 28 februari 2012. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 19 juni 2013.

- bestemming 'Natuur';
- bestemming 'Groen – Laanbeplanting';
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3';
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 4';

- dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische verbindingszone';
- aanduiding 'specifieke vorm van waarde – pocketpark 1';
- aanduiding 'specifieke vorm van waarde – ijsvogelvlinder'.

Op basis van dit vigerende bestemmingsplan gelden voor het gebied Waterrijk (de 'Poort') de volgende bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- bestemming 'Natuur';
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 4';
- dubbelbestemming 'Waarde – Ecologisch verbindingszone';
- aanduiding 'specifieke vorm van waarde – droge natuur'.

Om de inrichting van het pocketpark ter plaatse van de Elsterbruglocatie en de 'Poort' in het gebied Waterrijk mogelijk te maken moet het bouwverbod voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, op basis van de bouwregels in de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische verbindingszone' opgeheven worden. Het moet hier mogelijk zijn om bouwwerken, geen gebouw zijnde, op te richten anders dan voor het behoud en beheer van de ecologische verbindingszone. Voor de aanleg van de parkeerplaatsen bij de Elsterburglocatie moet aan de bestemming 'Groen – Laanbeplanting' de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' toegevoegd worden. Om de aanleg van het water bij de 'Poort' mogelijk te maken wordt in dit deel van het plangebied geen onderscheid meer gemaakt in droge en natte natuur. Als gevolg hiervan ontstaat er geen ander plan en blijven de uitgangspunten en doelstellingen voor de inrichting van dit gebied en landschapspark 'Park Lingezege' ongewijzigd en kan er juist invulling aan gegeven worden.

1.4 Een nieuw bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een grotere hoogte dan 2,00 meter ten behoeve van het pocketpark en de 'Poort', alsmede de aanleg van de parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Hiervoor worden de bouwregels binnen de bestemming 'Waarde - Ecologische verbindingszone' dermate aangepast dat het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 5,00 meter wordt toestaan ter plaatse van het pocketpark en de 'Poort'. De bestemming 'Natuur' en de overige dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn opnieuw toegekend. Aan de bestemming 'Groen – Laanbeplanting' wordt ten behoeve van de aanleg van de parkeerplaatsen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' toegevoegd. Ter plaatse van het plangebied de 'Poort' komt de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – droge natuur' te vervallen. Hierdoor is het ter plaatse mogelijk om naast droge natuur ook natte natuur in de vorm van water aan te leggen.

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

1.5 Leeswijzer

In de toelichting van het onderhavig bestemmingsplan wordt het plangebied en planvoornemen 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 gedetailleerde

gebiedsomschrijving opgenomen en wordt het planvoornemen nader beschreven. In hoofdstuk 4 komen de diverse sectorale aspecten aan bod en wordt waar nodig nader ingegaan op de uitgevoerde onderzoeken. Hoofdstuk 5 betreft de wettelijke waterparagraaf, waarin het aspect water nadrukkelijk aan bod komt. Hoofdstuk 6 betreft de juridische opzet. Hierin wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling. Hoofdstuk 7 behandelt de haalbaarheid en daarmee de uitvoerbaarheid, zowel economisch/financieel als maatschappelijk, van het plan. Hoofdstuk 8 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 (Elsterbruglocatie en locatie de 'Poort') 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 Lingezege'. Hieruit is gebleken dat het landschapspark Park Lingezege 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 Lingezege blijven ongewijzigd. De herziening van het bestemmingsplan heeft met name betrekking op bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische verbindingszone'. Deze worden verruimd ten behoeve van de gewenste inrichting van het pocketpark en de 'Poort' welke voorzien is respectievelijk op de Elsterbruglocatie en in het gebied Waterrijk. In het vigerende bestemmingsplan 'Park Lingezege' zijn deze bouwmogelijkheden te beperkt en uitsluitend mogelijk ten behoeve van het behoud en beheer van de ecologische verbindingszone.

Daarnaast worden de gebruiksmogelijkheden voor de aanleg van de parkeerplaatsen bij de Elsterbruglocatie verruimd door aan de bestemming 'Groen – Laanbeplanting' de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' toe te voegen met bijbehorende regeling. Voor de locatie de 'Poort' wordt het tevens mogelijk gemaakt om droge en natte natuur met elkaar te kunnen combineren.

Het betreft hier een dermate marginale verruiming van de gebruiks- en bouwmogelijkheden dat deze van ondergeschikte aard zijn. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan het planvoornemen en de beoogde ecologische verbindingszone. Het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is hiermee niet in het geding.



overzicht Elsterbruglocatie



overzicht gebied Waterrijk

3 Planbeschrijving

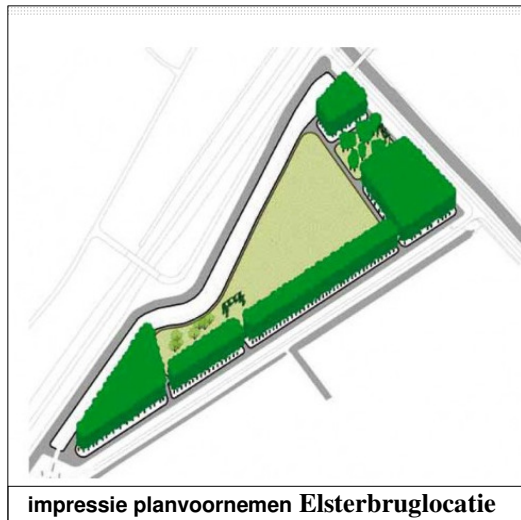
3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan het oprichten van bouwwerken geen gebouw zijnde als onderdeel van de inrichting van beide locaties.

3.2 Gebiedsomschrijving

3.2.1 Ruimtelijke structuur

De Elsterbruglocatie grenst direct aan de Rijksweg A325, nabij het viaduct Elsterbrug. De locatie wordt aan de noordzijde en oostzijde begrenst door landbouwwegen. Aan de westzijde bestaat deze grens uit een fietspad, parallel hieraan loopt het talud van het aangrenzend viaduct over de rijksweg A325.



impressie planvoornemen Elsterbruglocatie



impressie planvoornemen Elsterbruglocatie

Het gebied gelegen tussen deze infrastructurele voorzieningen bestaat uit agrarisch gebied met aan de randen watergangen voor de opvang en afvoer van het hemelwater. Het gebied zelf heeft een open karakter en er komt geen noemenswaardige beplanting voor. Het talud van het viaduct is wel aangeplant met beplanting.

De locatie voor de 'Poort' in het gebied Waterrijk maakt onderdeel uit van een groter agrarisch gebied, waarbij de perceelsgrenzen gevormd worden door watergangen voor de opvang en afvoer van het hemelwater. Het totale gebied heeft een open karakter er komt geen beplanting voor in de directe omgeving en op de locatie zelf.

3.2.2 Functionele structuur

Het plangebied Elsterbruglocatie is omringd door infrastructurele voorzieningen zoals wegen en watergangen. Het gebied zelf is momenteel nog agrarisch in gebruik en bestaat overwegend uit weiland. Het Rijnwaalpad vormt een belangrijke fietsverbinding in noord-zuid richting.

Het gebied Waterrijk wordt op dit moment gekenmerkt door het agrarische karakter. De gronden, waaronder de locatie voor de 'Poort' zijn momenteel agrarisch in gebruik als weiland.

3.3 Planvoornemen

3.3.1 Elsterbruglocatie

De Elsterbruglocatie is een zogenaamd pocketpark en onderdeel van 'Park Lingezen'. Het wordt omgeven door een Elzenrijk Essen-lepenbos en open plekken. Via de parkeerplaatsen aan de noordkant loop je via een brug de besloten idylle in: een kruidenrijk terrassenlandschap met aan de westelijke zijde een urnenmuur en aan de oostelijke zijde een pergola die uitzicht biedt op het landschap. Aan de zuidzijde is een omloop met daarin een watertafel en enkele bossages.



inrichting planvoornemen de 'Poort'



impressie planvoornemen de 'Poort'

Met deze bestemmingsplanherziening wordt het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van de urnenmuur en pergola mogelijk gemaakt tot de gewenste hoogte van maximaal 5,00 meter.

Tevens wordt met de bestemmingsplanherziening de aanleg van de noodzakelijke parkeerplaatsen mogelijk gemaakt.

3.3.2 Gebied Waterrijk, de 'Poort'

In het westelijk deel van het gebied Waterrijk is ook een idylle voorzien. Deze bestaat uit een waterpartij met daarom heen een betonbandenpad, bandensporen en een poort. Deze 'Poort' bestaat uit een kunstwerk om de entree tot de idylle te markeren.

Met deze bestemmingsplanherziening wordt het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van de 'Poort' binnen de bestemming 'Waarde – Ecologische verbindingszone' mogelijk gemaakt tot de gewenste hoogte van maximaal 5,00 meter. Tevens wordt met het laten vervallen van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – droge natuur' voor deze locatie het onderscheid tussen droge en natte natuur opgeheven. De aanleg van droge en natte natuur wordt hiermee in combinatie mogelijk.

3.4 Sectorale aspecten

3.5 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.

3.6 Bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna en water

Met het mogelijk maken van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor o.a. de oprichting van een urnenmuur en pergola op de Elsterbruglocatie en het oprichten van een kunstwerk in de vorm van een 'Poort' in het gebied Waterrijk zijn geen sectorale aspecten in het geding. Voor de aanleg van de parkeerplaatsen is dit eveneens niet aan de orde. De onderliggende bestemmingen wijzigen niet. Alleen de bouw mogelijkheden voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde worden uitgebreid binnen de bestemming 'Waarde – Ecologische verbindingszone' omdat binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden opgericht ten behoeve van het behoud en beheer van de ecologische verbindingszone. Binnen de bestemming 'Natuur' is het oprichten van dergelijke bouwwerken, geen gebouw zijnde reeds toegestaan. Binnen de bestemming 'Groen – Laanbeplanting' wordt de aanleg van parkeerplaatsen qua gebruik toegestaan. Het opheffen van het onderscheid in droge en natte natuur binnen de bestemming 'Natuur' doet tevens geen afbreuk aan de beoogde invulling van de natuurbestemming.

De aanpassing van de bouwregels in de bestemming 'Waarde – Ecologische verbindingszone' en het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' aan de bestemming 'Groen – Laanbeplanting' alsmede het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – droge natuur' voor de locatie de 'Poort' is van ondergeschikte aard. De bouwregels worden daarmee gelijk gesteld aan de bouw mogelijkheden binnen de bestemming 'Natuur'. Verder wordt het gebruik voor parkeerplaatsen binnen de bestaande groenstrook qua gebruik toegestaan en wordt het onderscheid in natuurvorm opgeheven. Derhalve zijn nadere onderzoeken op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna en water niet noodzakelijk.

4 Juridische opzet

4.1 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.

4.2 Uitgangspunten

4.2.1 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.

4.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Elsterbrug en Waterrijk de 'Poort', Elst' 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 alle gronden binnen het plangebied 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.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Natuur' en 'Groen - Laanbeplanting';
- de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologische verwachting 3 en 4' en Waarde – Ecologische verbindingszone'
- de aanduidingen 'begraafplaats', 'specifieke vorm van verkeer – parkeren', 'specifieke vorm van waarde – pocketpark 1', 'specifieke vorm van waarde – ijsvogelvlinder' en 'specifieke vorm van waarde – de poort'.

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 'Buitengebied, Elsterbrug en Waterrijk de 'Poort', Elst' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

4.3 Inleidende regels

4.3.1 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.

4.3.2 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.

4.4 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.

4.4.1 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.

4.4.2 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.

4.4.3 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.

4.4.4 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).

4.4.5 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.

4.4.6 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.

4.4.7 Bestemmingen

Natuur

De gronden zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan opnieuw bestemd tot natuur. Qua gebruiks- en bouw mogelijkheden is binnen de bestemming 'Natuur' niets gewijzigd. Binnen de bestemming 'Natuur' zijn extensieve dagrecreatie en educatieve voorzieningen mogelijk, evenals de aanleg, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden. Dit heeft zowel betrekking op droge als natte natuur. De ecologische verbindingszone is specifiek bestemd middels een dubbelbestemming.

Voor de Elsterbruglocatie is tevens de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – pocketpark 1' van toepassing. De inrichting is hier gericht op een compact parkachtig gebied met een recreatieve doelstelling, dat een rust punt vormt voor bezoekers en dat het landschap en de cultuurhistorie beleefbaar maakt als onderdeel van de ecologische verbindingszone. De urnenmuur en pergola maken hier onderdeel van uit.

Groen – Laanbeplanting

Ook hier zijn de gronden overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan opnieuw bestemd als 'Groen – Laanbeplanting'. Qua gebruiksmogelijkheden is hier het gebruik voor parkeren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' toegevoegd, zodat de aanleg van de gewenste parkeerplaatsen mogelijk is.

Leiding - Water

De aanwezige waterleidingen van Vitens met bijbehorende belemmeringen strook zijn positief bestemd door middel van onderhavige dubbelbestemming. Door middel van deze dubbelbestemming worden de betreffende waterleidingen planologisch beschermd. Ter plaatse van de waterleidingen mag niet worden gebouwd en is voor een aantal werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde – Archeologische verwachting 3 en 4

De gebieden met een middelmatige en lage verwachtingswaarde zijn bestemd als 'Waarde – Archeologie 3 en 4'. Door deze dubbelbestemming worden deze gebieden eveneens beschermd door middel van een verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoek bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen en omgevingsvergunning ex artikel 3.3 onder a Wro.

Het onderscheid in de verschillende dubbelbestemmingen 3 en 4 wordt gemaakt in oppervlakten in combinatie met de diepte van de bodemingreep. Het volgende geldt in de bestemming:

- Waarde – Archeologie 3 wat gebieden met een middelmatige verwachtingswaarde betreft: onderzoeksplicht als het bruto oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm;
- Waarde – Archeologie 4 wat gebieden met een lage verwachtingswaarde betreft: onderzoeksplicht als het bruto oppervlak van de ingreep groter is dan 2.500 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm;

Binnen deze dubbelbestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij deze bestemmingen kunnen worden toegevoegd of verwijderd. Dit kan blijken uit archeologisch onderzoek ter plaatse op basis waarvan de inzichten gewijzigd kunnen zijn en een aanpassing van de betreffende bestemming noodzakelijk kan zijn.

Waarde – Ecologische verbindingszone

De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische verbindingszone' zijn mede bestemd voor het behoud en beheer van de ecologische verbindingszone. De ecologische waarden van deze zone worden beschermd door middel van bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – pocketpark', 'begraafplaats' en 'specifieke vorm van waarde – de poort' bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van respectievelijk extensieve dagrecreatie en de inrichting van de idylle, benodigde voorzieningen ten behoeve van de begraafplaats alsmede extensieve dagrecreatie en de inrichting van het gebied Waterrijk. Het betreft hier met name bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals waterornamenten, kunstwerken, picknickplaatsen, informatievoorzieningen, bewegwijzering, constructies van entrees, pergola's, urnenmuren, gedenkplaatsen/-tekens of daarmee vergelijkbare objecten c.q. voorzieningen ten behoeve van de inrichting van de Elsterbruglocatie en de locatie de 'Poort'. Deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn ondergeschikt aan de ecologische verbindingszonen en met name bedoeld voor de inrichting van de betreffende locaties, juist als onderdeel van deze ecologische verbindingszone.

Aan deze dubbelbestemming is voor de Elsterbruglocatie de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - ijsvogelvlinder' gekoppeld om invulling te geven aan de uitgangspunten van de ecologische verbindingszone, namelijk het creëren van geschikte biotoop voor de IJsvogelvlinder, zoals die zijn opgenomen in het MER bij het vigerende bestemmingsplan. Een nadere beschrijving van de modellen is te vinden in het document 'Kernkwaliteiten omgevingscondities van de Gelderse EHS'.

4.5 Algemene regels

4.5.1 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 gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

4.5.2 Algemene bouwregels

Voor het gehele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Hier worden zaken geregeld als overschrijding van de (bij)gebouwgrens en ondergronds bouwen.

4.5.3 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders 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.

4.5.4 Algemene wijzigingsregels

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

4.5.5 Overige regels

Onder de overige regels is bepaald dat indien in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen het de regelingen betreft zoals die gelden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan. Tevens is ten aanzien van verkeerslawaaï, industrielawaaï en railverkeerslawaaï bepaald dat bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder, voldaan moet worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

4.6 Overgangs- en slotregels

4.6.1 Overgangsrecht

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

4.6.2 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.

5 Haalbaarheid

5.1 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.

5.2 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.

Het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de inrichting van de Elsterbruglocatie en het gebied Waterrijk de 'Poort' alsmede de aanleg van parkeerplaatsen en water maken hier onderdeel van uit.

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, waaronder de inrichting van beide locaties 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.

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

5.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft enerzijds het mogelijk maken van het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen de bestemming 'Waarde – Ecologische verbindingszone' ten behoeve van de inrichting van de Elsterbruglocatie en het gebied Waterrijk, de 'Poort' en anderzijds het mogelijk maken van de aanleg van parkeerplaatsen ten noorden van de Elsterbruglocatie en water ter plaatse van de 'Poort'. Dit wijkt enigszins af qua bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde en qua gebruiksregels ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Echter hiervoor wordt geen afbreuk gedaan aan het eerdere planvoornemen er wordt juist invulling gegeven door de inrichting van deze locaties. Deze uitgangspunten en doelstellingen zijn ongewijzigd.

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

5.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied waarbij de uitgangspunten en doelstellingen van het oorspronkelijk plan onaangetast blijven.

6 De procedure

6.1 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
 - Inspraak (niet verplicht)
- 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.

6.2 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).

Echter met onderhavig bestemmingsplan zijn geen Rijks- en provinciale belangen in het geding aangezien het een ondergeschikte aanpassing betreft van de bouwregels binnen de bestemming 'Waarde – Ecologische verbindingszone' om de oprichting van bouwwerken, geen gebouw zijnde mogelijk te maken ten behoeve van de inrichting van de Elsterbruglocatie en het gebied Waterrijk, de 'Poort'. Ook het mogelijk maken van de aanleg van parkeerplaatsen ten noorden van de Elsterbruglocatie is van ondergeschikte betekenis. Derhalve wordt onderhavig bestemmingsplan direct als ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

6.3 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 er geen sprake is van toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied en het uitsluitend de oprichting van bouwwerken, geen gebouw zijnde en de aanleg van parkeerplaatsen met graskeien en water mogelijk maakt zijn er geen belangen van het waterschap in het geding. Voor de zorgvuldigheid is het bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap.

6.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 mei 2014, gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 2 juli 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp in de raadsvergadering van 25 november 2014.

