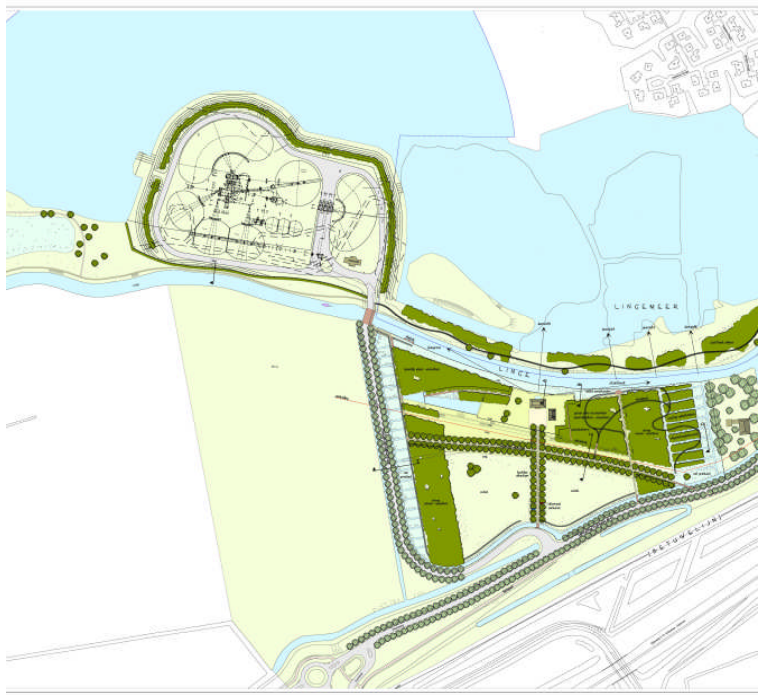


GEMEENTE NEDER-BETUWE

Landgoed Lingedael



Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Karakteristiek van de omgeving	6
2.2.	Het plangebied	7
3.	BELEIDSKADER.....	12
3.1.	Internationaal beleid	12
3.2.	Nationaal beleid.....	12
3.3.	Provinciaal beleid	13
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	20
4.	PLANBESCHRIJVING	26
4.1.	Landgoed Lingedael.....	26
4.2.	Classificeerinstallatie.....	36
5.	WATERPARAGRAAF.....	42
5.1.	Beleidskaders	42
5.2.	Bestaande situatie.....	44
5.3.	Plan (maatregelen en aanpak).....	46
5.4.	Overleg Waterschap Rivierenland	48
6.	MILIEU	50
6.1.	Bedrijven en milieuzonering	50
6.2.	Bodemonderzoek	51
6.3.	Wegverkeers- en spoorlawaai	53
6.4.	Luchtkwaliteit	55
6.5.	Externe veiligheid	56
6.6.	Verkeer en parkeren.....	61
7.	NATUURWAARDEN.....	62
7.1.	Vogel- en Habitatrichtlijn	62
7.2.	Ecologische Hoofdstructuur EHS.....	63
7.3.	Flora- en Faunawet	64

8.	CULTUURHISTORIE	68
8.1.	Historische geografie en cultuurhistorie	68
8.2.	Archeologie	69
9.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	71
10.	HET JURIDISCH PLAN	72
10.1.	Vormgeving juridisch plan.....	72
10.2.	Inhoud juridisch plan.....	72
10.3.	Doelstellingen en planopzet	72
10.4.	Functies algemeen	73
10.5.	Bebouwing algemeen	73
10.6.	Toelichting afzonderlijke bestemmingen	74

BIJLAGEKAART

Ontwikkelingsvisie landgoed Lingedael schaal 1 : 1.000

Gedateerd oktober 2012

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Juist ten noorden van het dorp Echteld, op de grens van de gemeenten Neder-Betuwe en Buren, ligt de waterplas Lingemeer. Deze plas is ontstaan door middel van de lopende ontgronding.. De eigenaar, K3Delta BV, heeft een ontgrondingsvergunning, die het nog een aantal jaren mogelijk maakt zand te winnen.

Ten zuidwesten van het Lingemeer is de classificeerinstallatie van K3Delta BV gelegen ten behoeve van het sorteren en opslaan van klei, zand en grind dat wordt gewonnen in de zandwinplas (Lingemeer en hierna Lingemeer I). Binnen de huidige voorraad voor de zandwinning Lingemeer kan voldoende zand gewonnen worden om tot circa 2014 te kunnen voldoen aan de vraag naar industriezand uit de markt, hierna is nog een voorraad ophoogzand aanwezig in de plas wat gewonnen kan worden tot maximaal 2021.

Door de gemeente Buren is op 6 juli 2012 de Structuurvisie Lingemeren vastgesteld die mede betrekking heeft op het gebied vanaf Lingemeer I (het gedeelte dat gelegen is binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Neder-Betuwe) tot en met De Beldert. Deze structuurvisie Lingemeren is vastgesteld ten behoeve van de integrale ontwikkeling voor het gehele plangebied.



Kaart Structuurvisie Lingemeren

De “motor” achter deze ontwikkeling is de zandwinning op twee locaties tussen de reeds bestaande plassen De Beldert en Lingemeer I. Door de zandwinning te koppelen aan waterberging, landschapsversterking, natuurontwikkeling, recreatie, wonen en werken wordt ruimtelijk en maatschappelijk meerwaarde aan het gebied toegevoegd. Lingemeren moet een recreatief aantrekkelijk gebied worden. Een herkenbaar gebied met een eigen identiteit: “het Lingelandchap”.

Door de zandwinning ontstaan twee nieuwe plassen, met een gezamenlijke netto-oppervlakte van circa 90 ha, en kan voor een langere periode aan de vraag naar industriezand blijven worden voldaan. Na afronding van de zandwinning kunnen de gronden worden gebruikt ten behoeve van een definitieve functie, die aansluit bij het gebruik van de gronden van het plangebied van de Structuurvisie Lingemeren. Voor de aanleg van de eerste fase (de nieuwe plas tussen Lingemeer en de Ommerenveldseweg) is het noodzakelijk dat de bestaande classificeerinstallatie, gelegen in de gemeente Neder-Betuwe, voor de duur van de delfstoffenwinning, in gebruik kan blijven. Voor de aanleg van het mogelijk volgende meer moet de installatie verplaatst worden in westelijke richting .

De bedrijfsstrategie van K3Delta BV is er in het algemeen op gericht, de oeverzones van een winplas reeds in een vroegtijdig stadium af te werken. Het is gewenst om de plas ruimtelijk goed in zijn omgeving in te passen en het omringende gebied een kwaliteitsimpuls te geven. In aanvulling op deze werkwijze hebben K3Delta en de gemeente afgesproken, dat er op een aangrenzend terreindeel, gelegen op de zuidelijke oever van de Linge op grondgebied van de gemeente Neder-Betuwe, een landgoed wordt ontwikkeld. Hiermee wordt niet alleen een verdere bijdrage geleverd aan de ruimtelijke inpassing van het Lingemeer, maar wordt tevens invulling gegeven aan de regionale taakstelling om de Linge als ecologische verbinding meer betekenis te geven. Zo kan als het ware een nieuwe parel (het landgoed) aan het ecologische snoer (de Linge) worden geregen.

Dit bestemmingsplan ziet toe op twee onderdelen van de totale ontwikkeling rond de Lingemeren: de bestaande classificeerinstallatie ten zuiden van het Lingemeer en landgoed Lingedael.

De installatie was oorspronkelijk alleen bedoeld voor de zandwinning in het huidige Lingemeer, maar blijft nu langer in gebruik in verband met de zandwinning in Lingemeer II. Hiervoor moet het vigerende bestemmingsplan worden aangepast en geactualiseerd, evenals voor het te ontwikkelen landgoed (genaamd Lingedael) waarbij wonen, natuurontwikkeling, waterbeheer, landschapsbouw en recreatie samengaan.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Linge, tussen het Lingemeer en de A15 ter hoogte van de afslag Echteld en bestaat uit twee deellocaties.

De locatie voor het landgoed bestaat in de huidige situatie uit bouwland. Deze locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Linge. Aan de zuidzijde vormt de Meersteeg de grens en aan westzijde de Parklaan; de huidige route naar het installatieterrein. De oostgrens wordt bepaald door het kavel van de meest westelijk gelegen woning aan de Meersteeg.

De locatie van de classificeerinstallatie is in gebruik voor de verwerking van grondstoffen. De grens aan de noordzijde van het gebied is gelegen in de zandwinplas Lingemeer I, tevens de gemeentegrens. De oostzijde en westzijde van het gebied wordt eveneens gevormd door de gemeentegrens. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door een strook groen ten noorden van de Linge.



Indicatie plangebied

1.3. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 10 hoofdstukken. Na een inleidende paragraaf wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied en haar omgeving beschreven (analyse kenmerken en waarden). Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de verschillende beleidskaders besproken. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in het ruimtelijk plan voor het landgoed Lingedael en de classificeerinstallatie. In de hoofdstukken 5 tot en met 9 wordt een inhoudelijke plantoets uitgevoerd op een aantal relevante terreinen (water, milieu, ecologie, archeologie, economie). Tot slot wordt in hoofdstuk 10 de planologisch-juridische opzet van het plan behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Karakteristiek van de omgeving



De Linge

Het landschap rond het plangebied wordt gekenmerkt door een geleidelijke overgang van oeverwal naar de lager gelegen komgronden. De hoogteverschillen binnen het gebied zijn beperkt. De Linge vormt met haar grillige tracé een sterke structuurdrager. De wetering die zij hier vormt, fungeert als de centrale “afwateringsgoot” van de lagergelegen komgebieden in dit deel van de Betuwe. Pas voorbij Tiel krijgt de Linge het karakter van een riviertje en heeft ze een duidelijke invloed gehad op de landschapsvormende processen.

De landschapsvorming ter hoogte van het plangebied vindt haar oorsprong vooral in de loop van de Waal.

Op de oeverwallen is sprake van een halfopen landschap. Hier liggen de belangrijkste bebouwingsconcentraties en dorpen (zoals het nabijgelegen Echteld), met opgaande beplanting, bouselementen, akkers en boomgaarden, die het zicht over grotere afstanden beperken. Er is hier nog sprake van een betrekkelijk kleinschalig, onregelmatig blokvormig kavelpatroon.

In de kom is het landschapsbeeld meer open, zijn de percelen groter van maat en is sprake van een enigszins strookvormig verkavelingspatroon. Toch is hier geen sprake van een uitgesproken komgebieden-karakter (leeg, open, grote zichtlengten). Door de verbeterde en volledig gecontroleerde afwatering bieden deze gronden inmiddels goede mogelijkheden voor akkerbouw en fruitteelt. Ook de verschillende ruilverkavelingen hebben hier geleid tot een hogere gebruiksdruk (en dus ook tot enige ruimtelijke verdichting).



Het Lingemeer

Het noordelijk deel van het plangebied betreft de classificeerinstallatie met een deel van het Lingemeer, een ontgrondingsplas, waar op dit moment nog zandwinning plaatsvindt. Aan de oostzijde van de plas ligt, in directe relatie met de plas een bijzonder woongebiedje; Woonpark Lingemeer, een cluster (recreatie)woningen.



Betuweroute en A15

Ten zuiden van het plangebied ligt een bundel grootschalige infrastructuur. De A15, met ter hoogte van het plangebied de afslag Echteld, welke via een rotonde op zijn beurt aansluiting geeft op de Meersteeg, het bedrijventerrein Medel en de N323 richting Echteld. In de zone tussen de A15 en de Meersteeg is een dubbelsporige goederenspoorlijn (Betuweroute) gelegen.

Aan westelijke zijde grenst het plangebied aan een vrij open agrarisch gebied. Een deel van deze gronden zal in de toekomst worden benut voor een toekomstige uitbreiding van het Bedrijventerrein Medel (Medel II). Een ruimtelijke planopzet en precieze locatie is vooralsnog niet bekend.

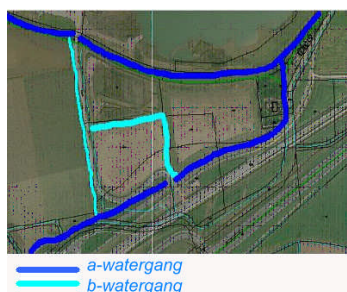
In de volgende paragrafen worden de twee deelgebieden van het plan toegelicht, bestaande uit de classificeerinstallatie met Lingemeer I (noordelijk van de Linge) en landgoed Lingedael (zuidelijk van de Linge).

2.2. Het plangebied

Abiotisch patroon

De bodem in het deelgebied landgoed bestaat uit kalkloze poldervaaggronden, bestaande uit zavel en lichte klei. De gronden liggen tussen de hoger gelegen, lichtere stroomruggronden ten zuiden en de lager gelegen zwaardere komgronden ten noorden van het plangebied.

De natuurlijke hoogteverschillen binnen het deelgebied zijn uiterst beperkt. Het maaiveld ligt op ongeveer 5m +NAP. De Meersteeg loopt, vanaf halverwege het gebied, in westelijke richting geleidelijk omhoog tot op het niveau van het viaduct over de Betuwelijn en de A15 (circa 13m +NAP).



Stelsel van oppervlaktewateren



Huidige deelgebied; bouwland

De grondwatersituatie is geclassificeerd als grondwatercomplex V/VI. Dit houdt in dat door de sterk wisselende bodemopbouw de grondwatertrappen V en VI moeilijk van elkaar te onderscheiden zijn. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt op meer dan 120 cm beneden maaiveld en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is minder dan 40 cm beneden maaiveld (GHG V), of is gelegen tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld (GHG VI).

In en rond het gebied komen oppervlaktewateren voor van verschillende aard en status. Langs de noordelijke grens van het deelgebied loopt de Linge (hier in de vorm van een gegraven wetting) met een belangrijke regionale waterafvoerende functie.

Langs de noordelijke berm van de Meersteeg loopt een A-watgang, welke even ten oosten van het plangebied, via een stuwte uitmondt in de Linge. Verder loopt aan weerszijden van de Parklaan, en centraal door het plangebied een B-watgang (zomerpeil 4,25 +NAP, winterpeil 3,75 +NAP)

Tenslotte ligt noordelijk van de Linge de zandwinplas, die in hydrologisch opzicht geen relatie met de locatie van het landgoed heeft (zomerpeil 3,95 +NAP, winterpeil 3,75 +NAP).

Biotisch patroon

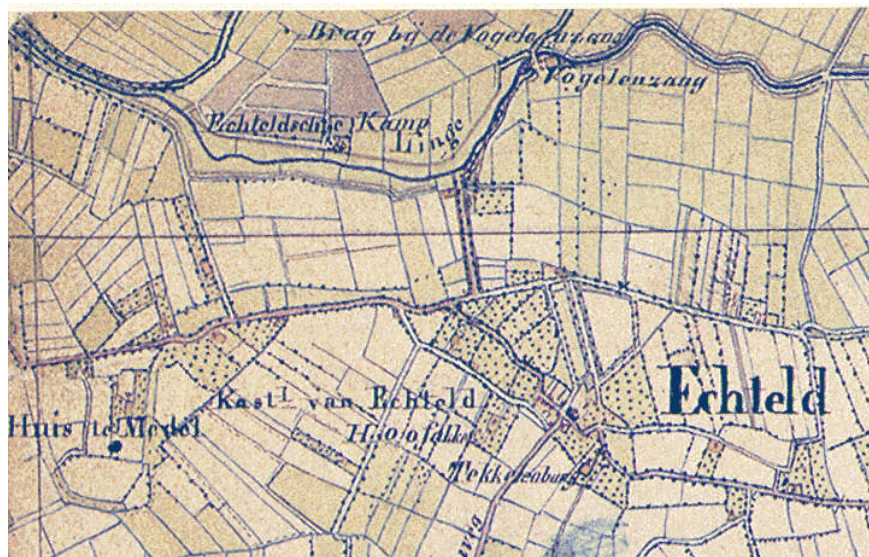
Het gebied kent een vrij intensief agrarisch grondgebruik; bouwland. Onderzoek (Quickscan landgoed Lingedael en installatieterrein Grontmij d.d. 2 november 2012, Oriënterend onderzoek in het kader van de wet- en regelgeving voor de natuur, revisie D) geeft nader inzicht in de actuele natuurwaarden. Verwezen wordt hierbij naar hoofdstuk 7 “Natuurwaarden” van deze toelichting.

Occupatiepatroon

De belangrijkste bebouwingsconcentraties zijn in het rivierengebied vanouds te vinden op de stroomruggen en oeverwallen, zoals het dorp Echteld. Vanuit dit dorp waaieren enkele oude bebouwingslinten uit in de richting van de komgebieden. Het bebouwingslint langs de Meersteeg is hier een voorbeeld van. Het kon ontstaan in de periode dat de ontsluiting, ontwatering en het (extensieve) gebruik van de komgebieden vorm begonnen te krijgen. Het lint vormde de (gedeeltelijke) begeleiding van de verbindingsweg door de open kom naar het dorp Lienden. Huis Vogelenzang, nu een horecagelegenheid, maar ooit een markante hofstede, markeerde in deze route de brug over de Linge. De aan de oostzijde van het plangebied grenzende bebouwingsstructuur en een aantal van de hierin aanwezige panden heeft een authentiek karakter. Helaas is de continuïteit tussen het dorp Echteld en dit lint verbroken door de aanleg van A15 en Betuweroute.



Topografie anno 1850



Detail uit topografie 1850: Huis Vogelenzang markeert oversteek Linge.

In veel recentere periode werd een zelfstandig gelegen bebouwingscluster gerealiseerd op de oostelijke oever van de in aanleg zijnde plas; het recreatiedorp Lingemeer werd ontwikkeld in de jaren 1990-2000.

Het cluster is in de vorm van een aantal schiereilanden vormgegeven, waarop langs doodlopende straatjes reeksen vrijstaande woningen zijn gebouwd. Inmiddels zijn de woningen grotendeels permanent bewoond.



De Parklaan; een jonge lindenlaan

Ruimtelijke karakteristiek

De bestaande landschappelijke waarden van de locatie van het landgoed en haar directe omgeving zijn betrekkelijk gering. Dit hangt voor een deel samen met de aangelegde Betuweroute met begeleidende grondlichamen, viaducten en geluidweringen en de ten gevolge van dit alles gereconstrueerde Meersteeg hebben een grote invloed gehad op de ruimtelijke kwaliteit.

De toerit naar de installatie, de Parklaan wordt aan weerszijden begeleid door een nog jonge tweezijdige laanbeplanting van linden.

Samen met de inmiddels gerealiseerde aanzet tot een hoogwaardige oeverafwerking van de plas, zal deze laan in de toekomst een belangrijke drager worden van de ruimtelijke kwaliteit en hiermee samenhangende natuurwaarden.

Binnen het plangebied is er geen beplanting, reliëf of andere landschappelijke aanleiding te vinden, die richtinggevend zou kunnen zijn voor de ruimtelijke opzet, of nadere inrichting van het te stichten landgoed.

Het bebouwingslint langs de Meersteeg, waarin een sterke ruimtelijke samenhang is ontstaan, onder meer door allerlei vormen van erfbepanting, biedt wellicht het belangrijkste aanknopingspunt voor deze ontwerppoging. De door A15 en Betuweroute verbroken relatie met Echteld vraagt om een nieuw "ankerpunt". Een nieuw landgoed zou deze functie kunnen gaan vervullen, zodat het lint opnieuw is opgespannen tussen twee belangrijke entiteiten; Lingedael enerzijds en de hofstede Vogelenzang anderzijds.

Functionele karakteristiek

De locatie van het landgoed is circa 9 hectare groot en is in gebruik als bouwland. Direct grenzend aan de oostzijde van het gebied is sprake van een landelijk bebouwingslint, waarbinnen in hoofdzaak burgerwoningen zijn gelegen. In het gebied komt geen bebouwing voor.

De Linge vormt een aantrekkelijke omgeving voor de kleinschalige water- en oeverrecreatie (kanovaren, sportvissen, zonnen en natuurbeliving).

In het plangebied aan de noordzijde van de Linge is de verwerkingsinstallatie van de zandwinning Lingemeer I gevestigd. Naast het sorteren van de in Lingemeer I gewonnen zand, grind en klei, vindt er tevens opslag plaats. Op het terrein is verder een kantoor aanwezig en voldoende parkeerplaatsen voor het personeel.

In de classificatieinstallatie wordt de gewonnen specie verwerkt tot industriezand. De gewonnen specie bestaat uit ongeveer 2/3 deel water en 1/3 deel vaste stof.

Als eerste wordt het grind en de zogenaamde "overmaat" van de specie gescheiden door middel van zeven. Het grind (korrels van 8 tot 64 mm) wordt onthout en gewassen in een grindwasser, waarna het grind wordt uitgezeefd in diverse fracties.



Het zeven van de specie

Van de specie zonder grind wordt de fijne fractie verwijderd door middel van lamellen indikkers en cyclonen. De overgebleven specie wordt gewassen en onthout in onthoutingspotten en geïncasseerd met behulp van zeven en een opstroom tank. Naar gelang de behoefte van de klant wordt het product eventueel nog veredeld door toevoeging van gewenste fracties. In betonzand bijvoorbeeld, wordt extra fijn zand en grind 3-8 toegevoegd.

Vanuit de mogelijke toepassingen is er een indeling gemaakt in de volgende typen producten: vulzand, industriezand (beton- en metselzand) en grind.

Vulzand

Vulzand (ophoogzand) bestaat uit fijnere korrels. Het wordt bijvoorbeeld gebruikt bij de aanleg van wegen, spoorlijnen en uitbreidingsplannen. Speciaal gewonnen of verwerkt fijn zand wordt veel gebruikt bij aanleg en onderhoud van sportvelden en golfbanen (o.a. voor verschraling).

Industriezand

Industriezand bestaat uit grove korrels en is geologisch schaars. De verschillende soorten industriezand worden onder meer gebruikt voor betonmortel (natte slurrie voor funderingen e.d.), betonproducten (zoals straatstenen, rioolbuizen, heipalen, gevelelementen en vloerplaten), metsel- voeg- en vloerspecie, kalkzandsteen (voor gevels, binnenwanden en funderingen) en asfalt. Industriezand, en dan met name beton- en metselzand is een van de belangrijkste grondstoffen voor de bouwsector. Afgeleiden van industriezand zijn betonzand en metselzand. Betonzand is zand dat een korrelverdeling heeft van 0 tot 8 mm. Metselzanden worden enerzijds op de bouwplaats verwerkt in allerlei toepassingen en anderzijds in fabrieksmatige productiesystemen, zoals droge en natte metselmortel. Ook zijn er veelal specifieke klantenwensen waaraan voldaan moet worden. De korrelverdeling van metselzand is gelegen tussen 0 - 4 millimeter.

Grind

Grind is kiezel, keien, stenen... groot of klein, rond of hoekig. Grind en zand, het naamsverschil zit in de korrelmaat:

- kleiner dan 2 à 4 mm: zand;
- boven 2 à 4 mm, en tot 30 mm: grind;
- van 30 mm tot 100 mm: grove grind;
- boven 100 mm: stenen.

De huidige transportroute loopt van de verwerkingsinstallatie via de Parkweg naar de A15. Verder is er een transportroute naar de laadsteiger aan het Amsterdam-Rijnkanaal. Deze verloopt via de Parkweg, Medelsestraat, De Diepert, via het bedrijventerrein Medel naar het noorden en tot slot de Zoelense Zandweg.

Leidingen en milieuzones

Een aardgastransportleiding (werkdruk maximaal 40 bar, diameter 6 inch) loopt min of meer diagonaal (noordoost – zuidwest richting) door het gebied. De bijbehorende toetsingsafstand bedraagt aan weerszijden 20 meter. Verder is sprake van grote restricties binnen een afstand van 4 meter; voor tal van maatregelen (grondwerk, beplanting, bebouwing) binnen deze zone is toestemming van de exploitant vereist. Daarnaast kent de leiding een invloedsgebied van 70 meter aan weerszijden. Ter hoogte van de aansluiting Meersteeg – Parklaan ligt aan de zuidzijde van de Meersteeg een carpoolplaats.

De verkeersintensiteiten op de A15 leiden tot een dusdanige geluidsbelasting op het plangebied dat een groot deel ervan binnen de 48 dB contour valt (wettelijke voorkeursgrenswaarde). Op bijgaande kaart zijn de belangrijkste functies en belemmeringen aangegeven.



Inventarisatiekaart plangebied Landgoed Lingedael

Cultuurhistorische waarden

In het plangebied, maar ook binnen het bebouwingslint langs de Meersteeg komen geen Rijks-, of gemeentelijke monumenten voor. In het gebied zijn geen meldingen bekend van archeologische vondsten en is geen sprake van archeologische monumenten. Verder bevinden zich in het gebied geen cultuurhistorische waarden van andere orde, die een planologische bescherming vereisen. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de paragraaf Cultuurhistorie.

3. BELEIDSKADER

3.1. Internationaal beleid

Op Europees niveau zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn op hoofdlijnen bepaald, met als doel deze op landelijk niveau in wettelijke kaders door te vertalen. In de paragraaf Natuurwaarden van deze toelichting is hier nader op ingegaan.

3.2. Nationaal beleid

De op rijksniveau vastgelegde watertoets is ook onderdeel van dit plan. Daarmee samenhangend beleid, onderzoek en maatregelen zijn in een aparte Waterparagraaf beschreven.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

Voor het plangebied heeft het beleid uit de structuurvisie geen specifieke consequenties. Wel voegt het plan zich naar de doelen van het SVIR, als het gaat om economische spin-off en duurzame landschappelijke versterking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Ten aanzien van het plangebied spelen er op basis van het Barro geen nationale belangen of randvoorwaarden die in het bestemmingsplan vertaald dienen te worden.

Ontgrondingenwet

Voor zandwinning is een vergunning nodig als bedoeld in artikel 3 van de Ontgrondingenwet (Ow). Voor de zandwinning zijn Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland het bevoegd gezag (artikel 8 lid 2 Ow). Het bestemmingsplan is een toetsingsgrond voor de aanvraag om de ontgrondingsvergunning.

De vergunning wordt niet verleend, indien de beoogde ontgroning in strijd is met een bestemmingsplan, een ter inzage gelegd ontwerp voor een herziening van het bestemmingsplan of een geldend voorbereidingsbesluit ter zake, tenzij burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente meedelen dat zij dan wel de raad van de gemeente planologische medewerking zal verlenen (artikel 10 lid 7 Ow). De ontgrondingsvergunning voor het maken van het nieuwe meer in de gemeente Buren wordt parallel aan onderhavig bestemmingsplan aangevraagd. Daartoe wordt tevens een procedure m.e.r. doorlopen.

3.3. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

In het streekplan is de volgende provinciale ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd:

- Het Rode Raamwerk; dit deel van de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur heeft betrekking op de 'hoogdynamische' functies, samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling (groen in en om de stad) en intensieve agrarische teelten.
- Het Groenblauwe Raamwerk; dit deel van de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur heeft betrekking op functies en kwaliteiten die afhankelijk zijn van een lage ruimtelijke dynamiek.

De gebieden waar deze functies zijn geconcentreerd zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Deze gebieden zijn de ecologische hoofdstructuur en waardevolle open gebieden, en de gebieden waar meer ruimte voor water moet worden gecreëerd (zowel voor rivieren als voor regionale waterberging). Het provinciaal planologisch beleid is gericht op het vrijwaren van deze gebieden van intensieve gebruiksvormen.

- Het multifunctioneel gebied – waarin het plangebied van onderhavig plan is gelegen - beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctionele platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op o.a.:

- Vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die samen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geacommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijke programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.
- Nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geacommodeerd worden in en bij bestaande kernen en voor een deel in vrijkomende agrarische bebouwing.

Landgoederen

Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten met name wandelaars, wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen. Als definitie van een nieuw landgoed geldt: een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.

Nieuwe landgoederen kunnen gesticht worden in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS-verbindingszones) en in het multifunctioneel gebied, niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve teelten.

Gebieden die met name geschikt geacht worden zijn gebieden met een grote mate van verweving, gebieden waar bosaanleg gewenst is, grondwaterbeschermingsgebieden e.d.

Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van minstens 5 ha openbaar toegankelijk bos en/of natuur, waarbij in een woongebouw een veelvoud van drie wooneenheden wordt geschapen, mits passend bij de kwaliteiten van de plek. Hierbij kunnen bijvoorbeeld water- en verkeersaspecten in het geding zijn. De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is acceptabel.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet. Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten. Voor onderhavig bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten.

In het plangebied is de vestiging van een landgoed in principe mogelijk. Het landgoed van in totaal ruim 9 hectare, waarvan 7,5 hectare nieuwe natuur en bos, etc is aanzienlijk groter dan de minimaal vereiste omvang van 5 ha. Hiermee worden additioneel ook doelstellingen uit het gemeentelijk LOP gerealiseerd.

De woonbebouwing bestaat uit twee gebouwen met een onderlinge stedenbouwkundige en architectonische samenhang. In beginsel komt dit niet met het provinciale beleid overeen, dat uitgaat van één woongebouw. De beleidsintenties worden echter niet geschaad en de belangrijkste beleidsdoelstelling, het realiseren van nieuwe natuur en bos, wordt waargemaakt. In de geest van het beleid moet worden geconstateerd dat dit plan een goede beleidsinvulling vormt, aangezien aan de doelen van nieuwe natuur, bos, water en recreatiemogelijkheden, ruimschoots invulling wordt gegeven. Voor de bebouwing is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat reeds door de gemeente akkoord is bevonden, waarin de allure van de bebouwing is onderbouwd.

De twee woongebouwen vormen een twee-eenheid, zijn geconcentreerd gelegen en worden in goede harmonie met de omgeving gesitueerd en vormgegeven. Aan het provinciale principe van “concentratie van nieuw rood” wordt dus niet getornd. De provincie heeft eerder, in vergelijkbare situaties waarbij sprake is van aantoonbaar goede landgoedplannen, ingestemd met de realisatie van meerdere woongebouwen.

Zandwinning

Het Streekplan geeft geen directe locaties voor de winning van bouwgrondstoffen aan. Dit wordt aan de marktwerking overgelaten. Er zijn wel ruimtelijke voorwaarden die gelden voor initiatiefnemers:

- bij winning van primaire bouwgrondstoffen moet een koppeling plaatsvinden met de realisatie van gewenste functies. De provincie denkt hierbij aan de koppeling met water- en baggerberging, wonen, recreatie, natuurontwikkeling, aanleg van vaargeulen en bedrijventerreinen;
- projecten voor de winning van primaire bouwgrondstoffen moeten ruimtelijke meerwaarde bieden.

Recreatie en toerisme

De groeiende behoefte aan de beleving van natuur en landschap, rust en het buitenleven in het algemeen heeft geleid tot nieuwe toeristische concepten als natuurtoerisme, cultuurtoerisme en plattelandstoerisme. Deze vormen van recreatie en toerisme kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied en kunnen ook een nieuwe functie vormen voor vrijgekomen agrarische bedrijven. De provincie wil dan ook de extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Voorwaarde blijft dat de extensieve vormen van recreatie te verenigen moeten zijn met natuur- en landschapsdoelstellingen. In multifunctioneel gebied, waarin het plangebied gelegen is, blijft uitbreiding en vestiging van recreatieve voorzieningen mogelijk.

In de voorgenomen ontwikkeling worden de huidige activiteiten in verband met zandwinning voortgezet. De provinciale structuurvisie geeft geen directe locaties voor de winning van bouwgrondstoffen of de aanwezigheid van veredelingsinstallaties aan. Het plangebied is op dit moment ingericht als een bedrijfslocatie, met diverse installaties, werkplaatsen en opslag. Deze situatie blijft in elk geval gedurende de komende planperiode (10 jaar) voortbestaan. Na beëindiging van de zandwinningsactiviteiten is het de bedoeling dat een multifunctioneel gebied ontstaan waar meerdere functies worden gerealiseerd (recreatie, natuurontwikkeling etc.). Omdat dit niet met zekerheid binnen de wettelijke planperiode van 10 jaar wordt voorzien, is deze mogelijkheid thans middels een wijzigingsbevoegdheid van bedrijven naar natuur opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Provinciale Verordening Ruimte

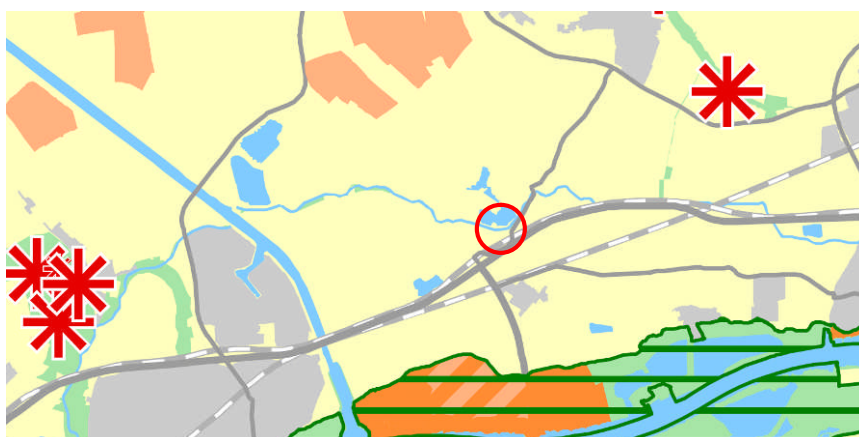
In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen, en daarmee van uitwerkingsplannen.

De Verordening Ruimte vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is geen nieuw beleid aan toegevoegd. Ten aanzien van de planlocatie is het aspect Ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang. Op basis van de kaarten, behorende bij de verordening, ligt de planlocatie in de EHS-verbindingszone die rondom de Linge is ingetekend.



Uitsnede kaart EHS Ruimtelijke Verordening Gelderland met ligging plangebied

In de Verordening Ruimte is in artikel 18.1 bepaald dat in een bestemmingsplan in een gebied gelegen binnen de EHS geen bestemmingen mogen worden toegestaan waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, zoals aangegeven in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur" en het Waterplan Gelderland 2010 - 2015 significant worden aangetast.



Uitsnede kaart Deelgebied Rivierenland, streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur" met ligging plangebied

In de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur” zijn de volgende relevante kenmerken van het Rivierenland opgenomen:

- De rivier met zijn bijbehorende dynamiek en morfologie, als bron van natuurlijke processen, en als as van een keten natuurterreinen en natuurrijke cultuurlandschappen in de uiterwaarden en de daarbij behorende bijzondere natuur, zoals rivierduinen, stroomdalgraslanden, natte schraalgraslanden, hardhoutooibos en nevengeulen.
- De relatie tussen open voedselrijke foerageergebieden en rustgebieden (open water) voor overwinterende en doortrekkende ganzen, eenden en andere watervogels.
- Het samenhangende geheel van Linge en natuurgebied en landgoederen langs de Linge in het westelijk rivierengebied.
- Het open, grazige en natte karakter van binnen- en buitendijkse weidevogel- en ganzengebieden.

Met de aanleg van het landgoed wordt voorzien in het toevoegen van natuur, in samenhang met de Linge. Derhalve sluit het initiatief aan op hetgeen is opgenomen in de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur” en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De betekenis voor weidevogels en ganzen wordt met het initiatief niet onevenredig aangetast (zie natuuronderzoek). De aanpassing van het bestemmingsplan in verband met de classificeerinstallatie is niet in strijd met het beleid.

de provincie Gelderland heeft ter uitvoering van het streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie Ruimte, paragraaf 2.8) bepaald dat binnen bepaalde ruimtelijke randvoorwaarden het oprichten van nieuwe landgoederen wordt gestimuleerd. In de Ruimtelijke Verordening Gelderland zijn in artikel 1.19 en 2.3.c. deze randvoorwaarden vastgelegd. Het plan landgoed Lingedael voldoet hier ruimschoots aan.

Regionaal beleid

In het streekplan is o.a. de ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal bij de vorming van het ruimtelijk beleid van belang. Hiertoe is de provincie Gelderland in een aantal regio's onderverdeeld en wordt een regiospecifiek beleid ontwikkeld dat mede gebaseerd is op de regionale structuurvisies. Het plangebied is gelegen binnen de regio Rivierenland.

Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

Als hoofdpoging wordt gezien het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van het landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap.

Naast bescherming van waarden, kunnen ook ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan versterking van deze karakteristieke waarden. Hierbij kan worden gedacht aan specifieke vormen van verstedelijking en ontwikkelingen, gericht op de natuur- en landschapsontwikkeling. De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijke gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de hele regio geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze, voor de periode tot 2015, rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Voorts wil de regio in de planvorming voor kleinschalige uitbreidingen van dorpen en linten of buurtschappen aandacht besteden aan het concept organisch groeien. Dergelijke nieuwe, kleinschalige uitbreidingen dienen te worden betrokken in de zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Het plangebied is gelegen binnen een lint van bebouwing langs de Meersteeg op de overgang (grenszone) van stroomrug naar komgebied. Voor de classificeerinstallatie geldt dat het een conserverend bestemmingsplan betreft, waardoor er geen belemmeringen zijn die voortkomen uit het regionaal beleid.

Waterafvoer Linge

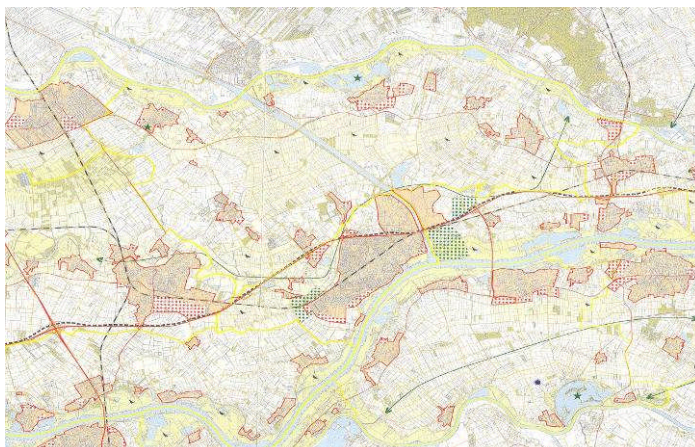
De waterafvoerende functie van de Linge moet, ook in de toekomst, worden gewaarborgd. Van de gemeenten wordt verwacht de waterafvoer- en de waterbergingsfunctie van de Linge te waarborgen in planvoorschriften. Van het waterschap wordt verwacht dat deze de Linge waterstaatkundig zo definieert dat hieronder naast de watergang zelf ook de gronden vallen die een functie hebben voor de waterafvoer. Gemeenten en waterschap hebben voor 1 januari 2007 afspraken gemaakt over de grenzen van de zone met de functie berging en waterafvoer. Het plangebied grenst aan de Linge, waarbij de Linge buiten het plangebied van onderhavig plan is geregeld.

Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland

In het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland (een binnen de regio opgestelde uitwerking van het streekplan) wordt de Linge aangemerkt als een ecologische verbindingszone tussen de uiterwaarden van de Neder Rijn ten noorden van Lienden en de uiterwaarden van de Linge ten westen van Geldermalsen.

Het gebied westelijk van het plangebied wordt in dit plan indicatief aangemerkt als stedelijk uitloopgebied (zie volgende afbeelding).

In aansluiting op dit beleid, zal met het plan Lingemeren en het landgoed Lingedael de recreatieve gebruikswaarde van het gebied enorm worden vergroot.



Kaart Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland omgeving plangebied

3.4. Gemeentelijk beleid

Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt deels onder het vigerende bestemmingsplan Park Lingemeer (vastgesteld door de raad van Echteld op 26 juni 1997 en vastgesteld door de raad van Lienden op 1 juli 1997). Overigens is de voormalige gemeente Echteld inmiddels opgenomen in de gemeente Neder-Betuwe en de voormalige gemeente Lienden valt nu onder de gemeente Buren.

Landgoed Lingedael

De bedoelde grond is in dit plan bestemd tot natuurgebied. Aan de zuidzijde van het perceel is een 8 meter brede strook grond aangegeven als gastransportleiding (dubbelbestemming).

Voor het overige deel van het plangebied vigeert deels:

- Bestemmingsplan buitengebied Echteld 2004, vastgesteld door de gemeenteraad van Echteld op 30 juni 2005;
- Bestemmingsplan Betuweroute Veterplus, vastgesteld door de gemeenteraad van Echteld op 15 maart 2001.

Classificeerinstallatie

In het plangebied geldt het bestemmingsplan "Park Lingemeer" uit 1997, dat door de raad van de toenmalige gemeente Echteld is vastgesteld op 26 juni 1997 en door de raad van de toenmalige gemeente Lienden op 1 juli 1997. In het vigerende bestemmingsplan zijn aan het plangebied de bestemmingen "Natuurgebied" met de aanduidingen "water" en "bos, struweel" en "Bedrijfsvestiging Zandwinning" met de aanduiding "kantoor" toegekend.

Verder zijn ter plaatse van de aanduiding “Inst” installaties en werkplaatsen toegestaan ten behoeve van het sorteren en/of opslaan van binnen het plangebied gewonnen klei, zand en grind. De hiervoor benodigde installaties mogen een maximale hoogte hebben van 18 m. Werkplaatsen mogen maximaal 8 m hoog zijn. Ter plaatse van de gelijknamige aanduiding is een kantoor toegestaan, met een maximale goothoogte en bouwhoogte van 6 m respectievelijk 12 m.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de installaties en de werkplaatsen binnen zes maanden na het tijdstip waarop feitelijk gebruik ten behoeve van het sorteren respectievelijk het opslaan van de binnen het plangebied gewonnen delfstoffen is geëindigd dienen te zijn verwijderd. Het gebruik ten behoeve van het sorteren respectievelijk het opslaan van de gewonnen klei, zand en grind is toegestaan zolang dit in verband met de winning van die delfstoffen noodzakelijk is en redelijkerwijs niet kan worden verlangd dat de installaties, de werkplaatsen en de gewonnen delfstoffen naar elders worden afgevoerd.

Landgoederenbeleid

Op 16 november 2006 is door de gemeente Neder-Betuwe haar beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen vastgesteld. Er is daarbij besloten dat bestaande initiatieven, ingediend voor 16 november 2006, waaronder Landgoed Lingedael, onder het oude beleid vallen en derhalve niet getoetst hoeven te worden aan de beleidsnota Landgoederen 2006.

Ontwikkelingen

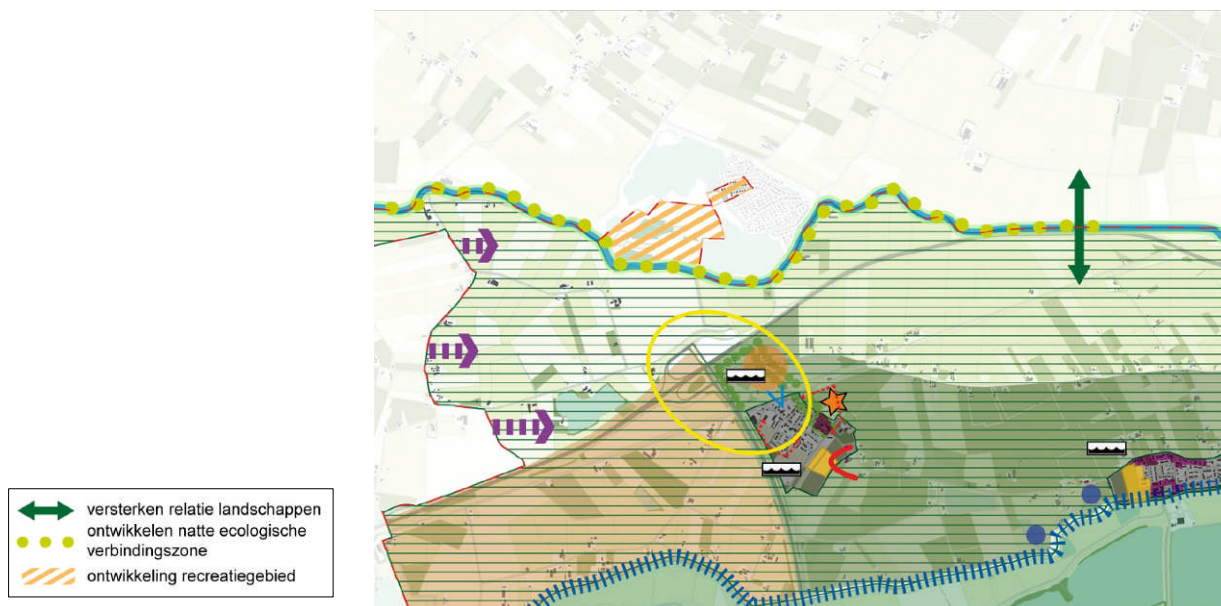
Het bedrijventerrein Medel, gelegen aan de oostzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal wordt binnen afzienbare tijd in oostelijke richting uitgebreid. De voorbereidingen voor Medel II zijn inmiddels in volle gang. De ontwikkeling van het landgoed zal de uitbreiding van Medel II niet in de weg staan (zie verder hoofdstuk 6, milieu).

Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het grondgebied van de gemeente. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het nemen van projectbesluiten, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Tevens is de visie leidraad bij de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

Het buitengebied van Neder-Betuwe kent een grote landschappelijke variatie. Dit komt mede door de ligging tussen twee grote rivieren die in het verleden vrij spel hadden op het landschap. De Nederrijn en de Waal komen hier zeer dicht bij elkaar, nog geen vijf kilometer op zijn smalst.

Daartussen bevinden zich uiterwaarden, dijken, oeverwallen en komgronden. Een belangrijk element in het landschap is de Linge als ruimtelijke en recreatieve structuurdrager van het centrale deel van Neder-Betuwe. De functie, waterafvoer van de gehele gemeente en de cultuurhistorische betekenis legitimeren een duidelijkere positie van de Linge in het landschap van Neder-Betuwe. Ingezet wordt op de aanleg van natuurvriendelijke oevers en kleine landschapselementen, waardoor de loop van het water beter zichtbaar wordt. Ook paden op de oever(s) en meer oversteekmogelijkheden zijn gewenst, omdat hierdoor de beleefbaarheid van de Linge verbetert. Tevens kan de toegankelijkheid van het water verbeterd worden voor waterrecreatie, waardoor op kleine schaal geprofiteerd kan worden van de bekendheid die de natuurlijke Linge stroomafwaarts geniet. Door een integrale aanpak van waterberging, waterhuishouding, natuurontwikkeling, cultuurhistorie en recreatie kan de gegraven Linge een wezenlijke bijdrage leveren aan het landschap van Neder-Betuwe.



Het plangebied noordelijk van de Linge is op de gemeentelijke structuurvisiekaart aangeduid als 'ontwikkeling recreatiegebied'. De uiteindelijke functie van het plangebied voorziet in de ontwikkeling van natuur en recreatievoorzieningen nadat de zandwinning is beëindigd. Tot die tijd blijft het gebied in gebruik ten behoeve van de zandwinning. Daarnaast wordt er een landgoed gerealiseerd, dat bijdraagt aan de geprojecteerde ecologische verbinding langs de Linge.

Invulling van beleidsdoelstellingen uit het LOP

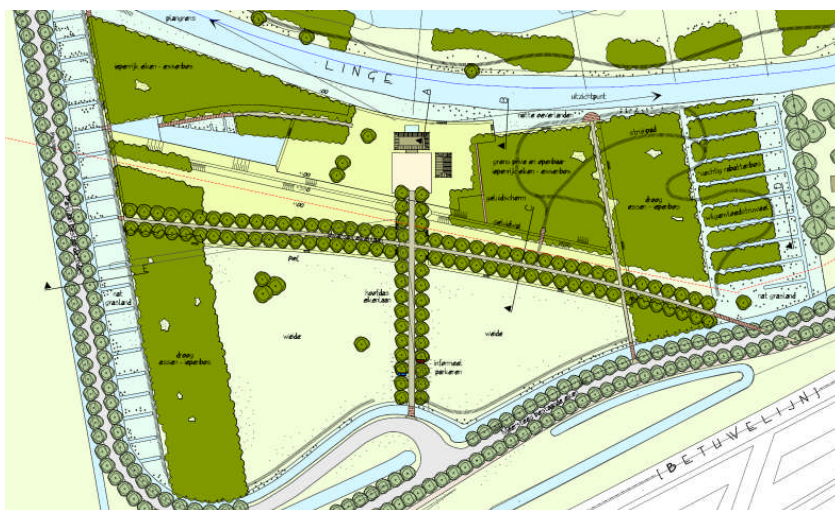
In 2010 is het LOP van de gemeente Neder-Betuwe vastgesteld. Op basis van het LOP is in het plan voor het landgoed een 'overmaat' aan landschappelijke maatregelen meegenomen.

Zo geeft het Landgoed Lingedael invulling aan de provinciale vereisten (aard en omvang landgoed, openstelling etc) en worden er daarnaast gronden ingericht conform de doelstellingen uit het LOP op het gebied van landschap, natuur en recreatieve toegankelijkheid.

Aangezien het bestemmingsplan landgoed Lingedael en zandinstallatie onderdeel is van de grotere gebiedsontwikkeling Lingemeren, is nagegaan hoe dit gehele gebied bij kan dragen aan realisatie van de uitvoeringsopgaven uit het LOP, als aanvulling op de verplichtingen die reeds voortkomen uit de provinciale richtlijn voor landgoedvorming. Op basis van het LOP worden binnen Lingemeren en het landgoed Lingedael de volgende planonderdelen gerealiseerd:

Ontwikkelen natte ecologische verbindingszone (o.a. blz. 12 van de Visie)

De Linge zal worden heringericht als ecologische verbindingszone, zowel ter hoogte van het landgoed als meer westelijk bij de installatie en de vervolgfases van Lingemeren. Daarnaast vormt het landgoed een direct aansluitende ecologische stapsteen, met vergelijkbare milieus als langs de Linge. Delen van het landgoed (ca. 1,7 ha.) worden ingericht als rabattenweide, cq. rabattenbos met vochtige kruidenrijke graslanden, rietlanden en moerasbos / wilgenvloedbos.



LOP ontwikkelingen binnen het landgoed: - Linge-oeveren (noordzijde, boven);
- rabattenweide, rabattenbos (oostzijde, rechts);
- rabattenweide (westzijde, links).

Aansluitend aan deze rabattenweiden wordt een verzamelsloot aangelegd (oostzijde plangebied), en wordt de bestaande berm-sloot langs de Parklaan omgevormd.

Deze laatste komt in open verbinding met een binnen het bosgebied gelegen waterpartij. Naast de plas-draszones in het verlaagde gebiedsdeel zal er dus tevens een uitgebreid stelsel van oppervlaktewater aanwezig zijn.

De oeverzones van de Linge en andere watergangen zullen hier een natuurvriendelijk karakter krijgen, e.e.a. conform de eisen, zoals gesteld in het natuurdoeltype Model Rietzanger. Met dit concept wordt beoogd de sterk verminderde rietlanden weer in oppervlakte en kwaliteit te laten toenemen. Uiteindelijk doel daarbij is het bereiken van meer samenhang tussen de nu sterk gefragmenteerde populaties rietvogels (o.m. de rietzanger).

Ontwikkelen en realiseren missende schakel in recreatieve route langs de Linge (o.a. blz. 30 van de Visie)

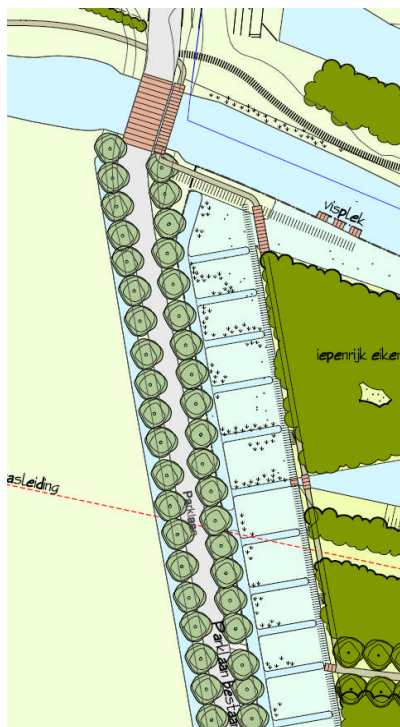
Binnen het landgoed wordt een verharde route gerealiseerd. Deze gaat met een aparte brug (vrij van vrachtverkeer naar zandinstallatie) de Linge over, kruist de toegangsweg tot de zandinstallatie en loopt direct aan de noordkant van de Linge door in westelijke richting. Het betreft een in het landschap ingepaste route van ongeveer 1,5 meter breed en een fundering van 2 meter breed. De route legt op structuurniveau de verbinding via het landgoed naar de westrand van Medel, conform het LOP. Om praktische en landschappelijke redenen wordt de route evenwel niet aan de zuidzijde van de Linge gerealiseerd, maar aan de noordzijde.

Aanleidingen daarvoor zijn:

- o beschikbare eigendommen aan de noordzijde waardoor deze route daadwerkelijk gerealiseerd kan worden;
- o herinrichting van de gehele noordoever en aangrenzende plassen maakt de deze recreatief en landschappelijk veel aantrekkelijker dan de zuidoever;
- o mogelijkheid om in het plan Lingemeren aan te sluiten op andere routes rond de plassen.

LOP ontwikkeling binnen het landgoed:

- extra route parallel aan de weg;
- vrijliggende brug over de Linge;
- oversteekplaats noordzijde Linge;
- vervolg route richting Medel.



De omgevingsvergunning voor het oprichten, veranderen of in werking hebben van een milieu-inrichting

Voor de verwerkingsinstallatie in het plangebied is een omgevingsvergunning voor het oprichten van een milieu-inrichting (voorheen: milieuvergunning) verleend door Gedeputeerde Staten van Gelderland in 1995 voor "het oprichten en in werking hebben van een inrichting die bestemd is voor het winnen van zand en grind met een capaciteit van 100 ton of meer per uur, annex kantoor en werkplaats, gelegen aan de Parklaan te Echteld". De activiteiten die in het plangebied worden uitgevoerd veranderen niet. Wel wijzigt de werkgrens waarop de vergunning betrekking heeft. Dit betekent dat een wijziging van de omgevingsvergunning noodzakelijk is.

De milieuvergunning is sedert 1 oktober 2010 geïntegreerd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op grond van het overgangsrecht, dat is opgenomen in de Invoeringswet Wabo, wordt deze milieuvergunning gelijkgesteld aan een omgevingsvergunning. Dit betekent dat ook binnen de regels van de Wabo gekeken moet worden wie bevoegd gezag is voor de wijziging van de vergunning. In dit geval is de gemeente Neder-Betuwe bevoegd gezag.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Landgoed Lingedael

Ruimtelijke hoofdpzet

Bij het opstellen van het ruimtelijk plan voor het landgoed Lingedael is als uitgangspunt gehanteerd het verder versterken van het landschapsbeeld. De Linge, hier met het (door mensenhanden gemaakte) karakter van een wetering, sluit even stroomafwaarts aan op het gelijknamige riviertje. Hoewel beide delen morfologisch sterk verschillen ten opzichte van elkaar, is versterking van deze twee-eenheid wenselijk. Ook vanuit de regionale taakstelling om de Linge te ontwikkelen tot ecologische verbindingszone, dient langs beide trajecten bijvoorbeeld eenzelfde range aan milieutypen voor te komen. Daarbij zal in visueel-ruimtelijk opzicht het onderscheid tussen beide duidelijk waarneembaar moeten blijven.

Waar langs de rivier de Linge sprake is van begeleiding door een reeks nederzettingen op de hoger gelegen oeverwallen, is dit langs de wetering juist niet aan de orde. De wetering loopt grotendeels door de lage, natte komgebieden. Hier zal de vestigingsplaats voor het landgoed dan ook kunstmatig moeten worden opgehoogd; naar analogie van de boerderijterpen en vloedschuren elders in de Betuwe.

Volgens de geldende (cultuurhistorisch bepaalde) gewoonten richt het landgoed zich primair naar de hogere gronden, de stroomruggen en oeverwallen van de Waal, waarop ook het dorp Echteld is gevestigd. De achterzijde van het landgoed wordt gekeerd naar de lage, natte (ooit nutteloze) kom; de leegte (nu de plas). De met beplanting omlijste Linge biedt de toekomstige bewoners hier overigens wel een zeer aantrekkelijk uitzicht. De relatie met de Meersteeg wordt een enigszins indirecte; de waardigheid van het landhuis vergt nl. een zekere afstand tot de “bewoonde wereld”. Als schakelement tussen huis en Meersteeg dient een landschappelijke kamer (graslandperceel), dat wordt doorsneden door een tweezijdig ingeplante oprijlaan. Het geheel wordt ingesloten door een dichte omlijsting bestaande uit (verhoogd liggende) droge bosstroken.

Ruimtelijke uitgangspunten Lingedael

Bij het opstellen van het inrichtingsplan zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten aangehouden:

- Het landgoed (landhuis met bijbehorende landerijen) moet een meerwaarde voor het landschap opleveren en dient bij te dragen aan natuurontwikkeling, extensieve recreatie en cultuurhistorie.

- Het landgoed is qua ontsluiting primair georiënteerd op de Meersteeg (voorzijde) en gaat een visuele relatie aan met de Linge (achterzijde). De visuele relatie met de plas is slechts secundair en krijgt een specifieke uitwerking.
- Het landhuis vertoont in architectonisch opzicht een bijzondere expressie (afwijkend t.o.v. de reguliere omgeving) en straalt een zekere allure uit.
- De ruimtelijke inpassing van het huis richt zich daarbij op een terughoudende presentatie die de “magie” van het landgoed ondersteunt; het volle zicht op het huis wordt niet zomaar prijsgegeven.
- Het huis is in principe bestemd voor wonen, in combinatie met een commerciële (maar aan het wonen ondergeschikte) nevenfunctie (praktijkruimte, atelier, beroep aan huis, etc.).
- De bij het landgoed behorende gronden zullen grotendeels (minimaal 90%) openbaar toegankelijk zijn, het overige deel is privé-terrein. Een duidelijke zonering in de planopzet is hierbij van wezenlijk belang, rekening houdend met een erfdienstbaarheid i.v.m. de ontgrondingen.
- De ontsluiting van het landgoed verloopt via de Meersteeg. Deze, met een jonge laanbeplanting uitgevoerde weg vormt straks een hoogwaardige inleiding op het landgoed Lingedael.
- Er rust een erfdienstbaarheid op het plangebied, waardoor een deel onbebouwd blijft.
- Ten behoeve van recreatief gebruik is voor de bezoekers op informele wijze parkeerruimte (tussen de bomen) langs de oprijlaan aanwezig.
- Door de ligging in de nabijheid van de autosnelweg A15, is weliswaar een goede bereikbaarheid gewaarborgd, maar zullen (ten behoeve van de woonfunctie) in verband met de geluidbelasting maatregelen genomen moeten worden.
- In het plangebied is een gasleiding gelegen. Zonder overleg met en toestemming van de exploitant mogen binnen een afstand van 4 meter geen diepwortelende beplantingen (bomen) aangebracht worden en is ophoging c.q. afgraving van grond evenmin toegestaan.
- In het plan dient de mogelijkheid voor opvang en retentie van het “eigen” hemelwater te worden opgenomen. Daarnaast zal het plan een bijdrage aan de wateropgave voor een ruimer gebied moeten leveren in de vorm van een waterberging van ca. 1,5 ha.

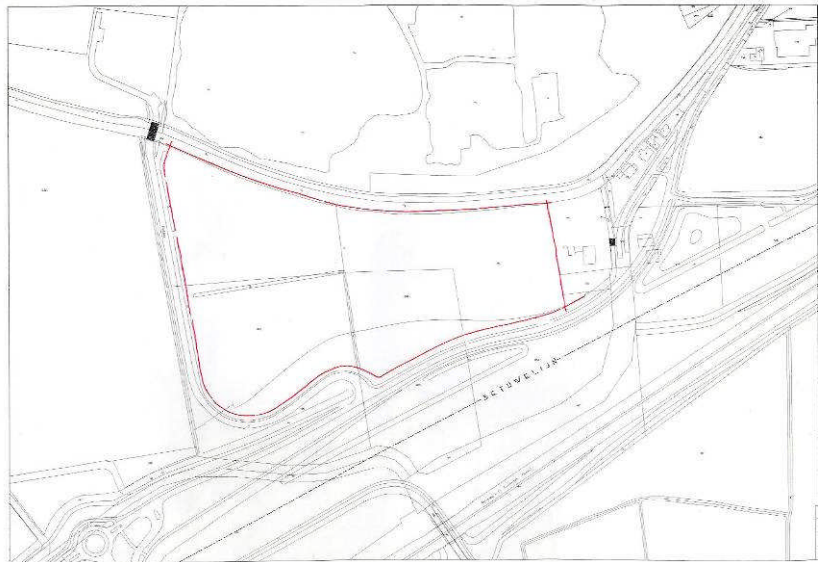
Inrichtingsplan

Hoofdopzet

Het plangebied wordt getransformeerd tot een eigentijds landgoed, gevestigd in de oeverzone van de Linge en passend binnen de landelijke sfeer van de omgeving.

Daarbij is gezocht naar een compositie, bestaande uit landschappelijke elementen (o.m. boskets, grondlichamen en waterpartijen) en een gebouwencomplex met een ingetogen, stijlvol karakter.
Bij het ontwerpproces zijn, globaal, de volgende stappen doorlopen:

Stap 1; kaartondergrond met plangrens



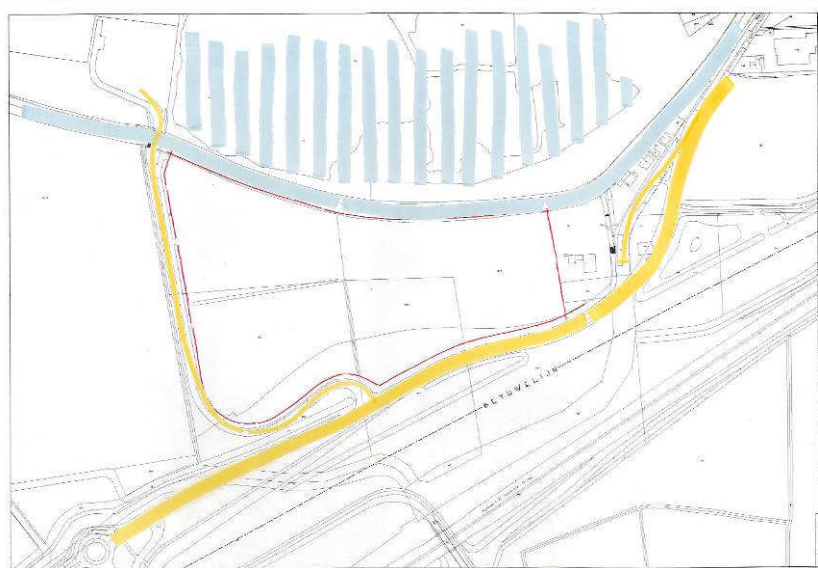
Stap 2; dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur

Meersteeg

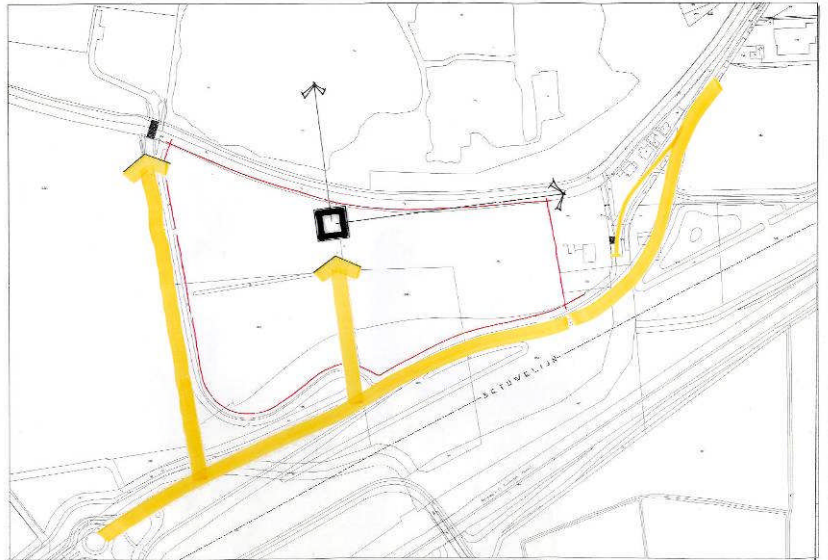
Parklaan

Linge

Lingemeer



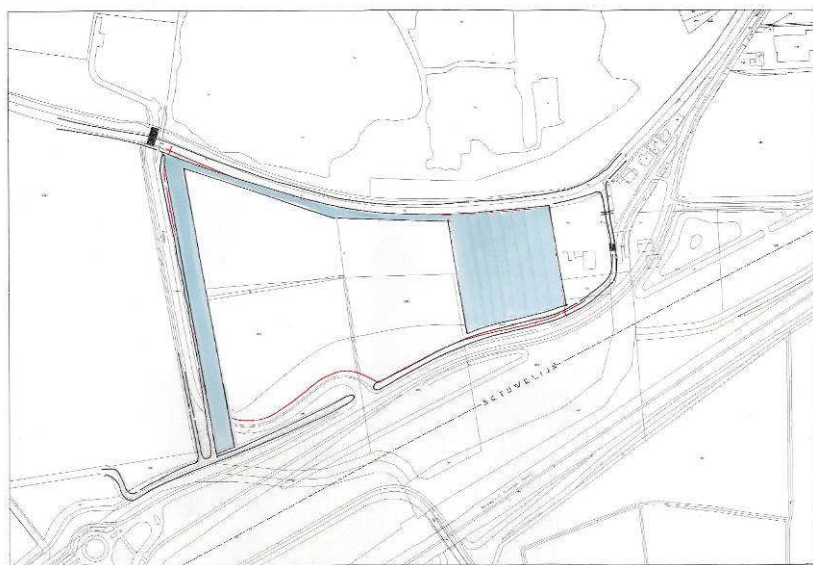
Stap 3; situering van het landhuis in de achterlijn van het terrein
zicht op Lingemeer
zichtlengte over Linge
fraaie oprijlaan



Stap 4; verhoogde ligging landhuis i.v.m. beleving water
vgl. terpachtige hoogtes (betuwse huchten), vloedschuren, etc.
hucht vormgeven als kunstmatig element



Stap 5; benodigde grond voor hucht uit eigen terrein winnen
natte lijst als slotgracht rond havezathe
ecologische stapsteen langs Linge
waterbergend vermogen



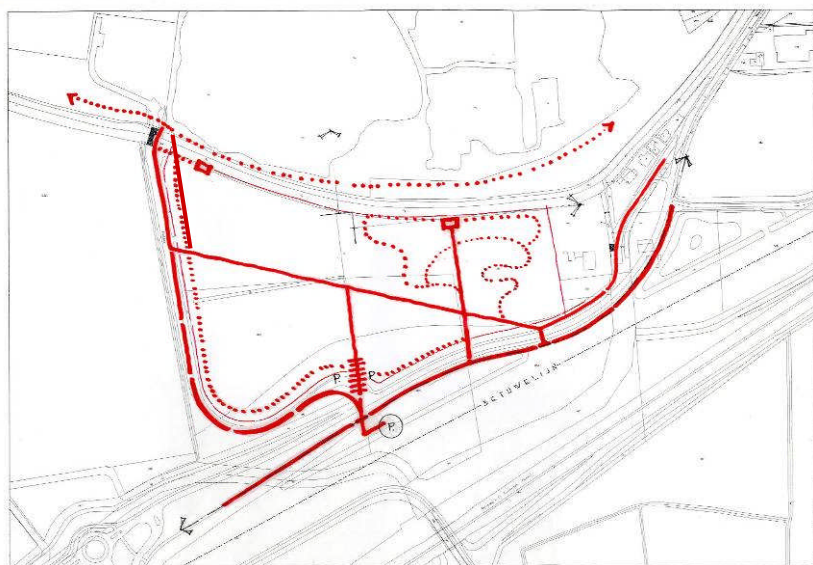
Stap 6; boslijst zorgt voor intimiteit en markeert buitenplaats
vanuit open landschap beeld van streekeigen populierenbosket
door landhuis in bosrand toch verbijzonderd



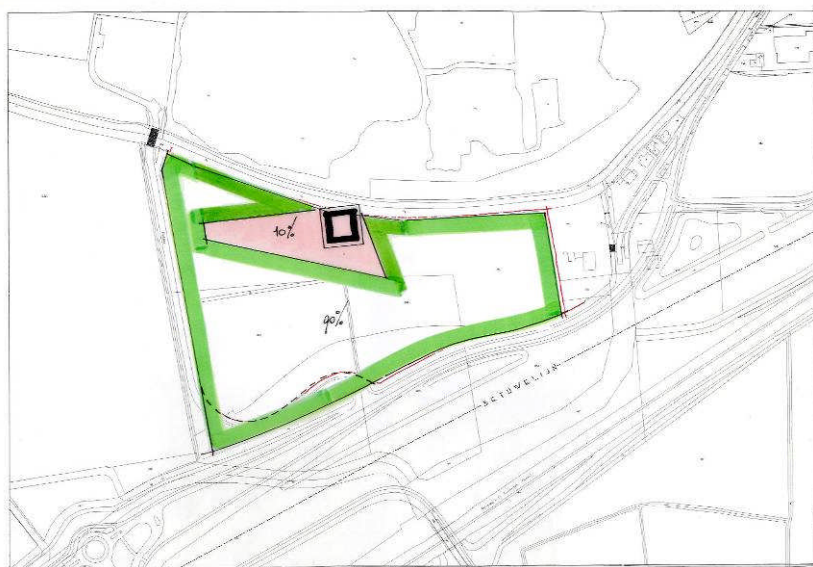
Stap 7; ingesloten open ruimte met landschappelijk karakter
weide als parkachtig voorterrein voor landhuis
ruimtelijke inleiding op climaxelement
geeft allure aan Meersteeg
programmatische mogelijkheden (spel, verpozing, expositie, vee)



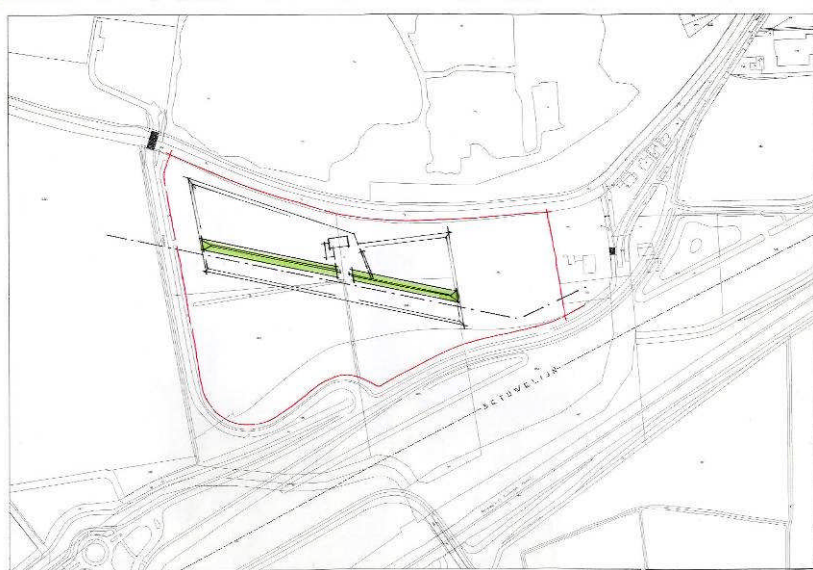
Stap 8; intern padennetwerk sluit aan op bestaande routes omgeving
doorkoppeling, kortsluiting
circuitvorming
informele struipaden
halfverharde fiets/voetpaden



Stap 9; zonering openbaar (90%) versus privé (10%)
*ruimtelijk en functioneel duidelijk
 vanzelfsprekend en niet te nadrukkelijk
 scheiding m.b.v. bos, water, en reliëf*



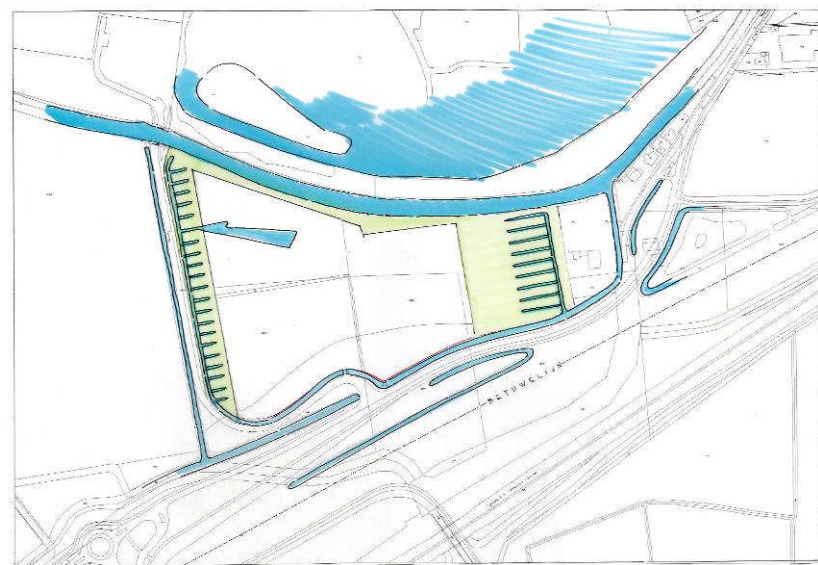
Stap 10; omgeving vereist geluidwerende voorziening
*wal inzetten als ontwerpmiddel
 aanleg parallel aan gasleiding
 tevens scheiding openbaar – privé*



Stap 11; beplantingsopzet in aanvulling op ruimtelijke context
“bewerkte” boslijst
lanen
enkele solitair(e boomgroep)
vista en informele doorzichten bosvegetatie plasoever



Stap 12; natte lijst vormt retentiebekken met ruime ecologische potenties
watergangen
begreppelde laagten
moerasbos, rabattenbos
natuurvriendelijke oeverzone Linge

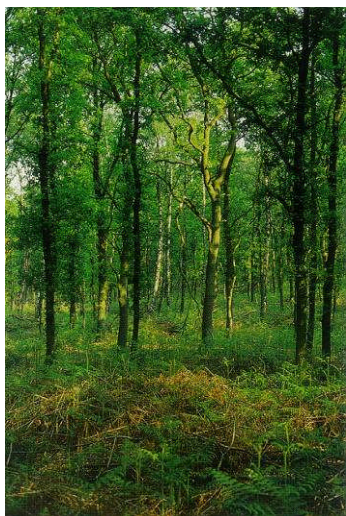




Ontwikkelingsvisie (oktober 2012)

Uitwerking

Van een afstand gezien is het landgoed Lingedael niet zeer opvallend aanwezig in het landschap. Het domein toont zich als een gesloten bosblok, zoals er meer in het Ommerensche veld liggen. Van nabij blijkt het bos echter “bewerkt” en herbergt het een verborgen schat. Het bosperceel vormt als het ware een ‘lijst’, die een monumentaal ensemble omvat. Een ensemble, gevormd door een hoogwaardige bebouwingscluster en ruimtelijk verankerd in een formele terreinaanleg.



Loofbos met kruidlaag van varens

De lijst is opgebouwd uit een robuuste bosstrook, aangeplant op een grondwal met een hoogte van ca. 1 meter boven maaiveld. De bosvegetatie is gesloten en bestaat uit inheemse soorten, die kenmerkend zijn voor het rivierenlandschap. Van belang is een goede verticale opbouw met een moslaag, kruidlaag, struiklaag en boomlaag, waarbij een natuurlijke ontwikkeling van het bos een kans krijgt. Ook dient de horizontale structuur zich te kunnen ontwikkelen; boskern, mantel en zoom. Aanleg vindt plaats d.m.v. het planten van m.n. de houtige gewassen (bomen en struiken) in een gepaste samenstelling. Mos- en kruidlaag en ten dele ook de struiklaag zullen via spontane ontwikkeling moeten ontstaan.

Bijmenging met stinzenflora is mogelijk. Het beheer wordt extensief gehouden; dode bomen en gevallen hout blijven in principe liggen.

Het huis ligt op een open plek binnen de lijst en verheft zich op een podium (de kale grondwal) boven de Linge. Dit levert voor het wonen (en de eventuele atelier-/ of kantoorfunctie) een unieke ligging op. Andersom levert Huis Lingedael, gezien vanaf de Linge, een bijzonder attractief beeld op. Het Woonpark Lingemeer wordt aan het zicht onttrokken door een dichte struweelbeplanting op de noordoever van de Linge.

Het bebouwingsensemble is vormgegeven als een centraal gelegen hoofdelement met een terzijde liggend bijgebouw. Beide bouwvolumes samen herbergen drie woningen en dragen bij aan de vorming van een voorhof. Hoewel de architectonische expressie bij voorkeur een eigentijds karakter zal krijgen, dringt zich in stedenbouwkundig opzicht de analogie met het klassieke (heersende) landhuis en het terzijde gelegen (dienende) koetshuis op.

Vanaf de Meersteeg gezien wordt het zicht op het huis enigszins gemaskeerd. Een hogere grondwal onttrekt de gevels hier deels aan het zicht; in eerste instantie spreken vooral de kapvormen zich hier uit. Een monumentale coupure in de wal geeft fysiek toegang tot de voorhof en biedt zo tevens vanaf de Meersteeg een fraai zicht op het huis. Zo wordt en passant op een vanzelfsprekende wijze onderscheid gemaakt tussen het private deel (achter de wal) en het openbaar toegankelijke deel (ervoor). Daarbij roept de gekozen ruimtelijke opzet tevens een wat mysterieuze sfeer op, die bijdraagt aan de “magie” van het landgoed.



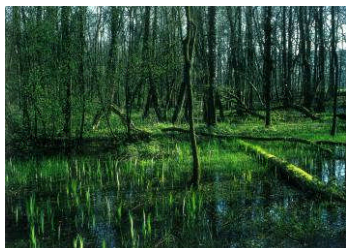
Lanen

Vanaf een formele toegang (brug) aan de Meersteeg loopt een met zware bomen ingeplante oprijlaan naar het landhuis; dit is tevens de formele hoofdas in het stelsel. De laan loopt door een open graslandperceel en wordt ter hoogte van de maskerende grondwal gekruist door een dwarsas.

Kort gras met een enkele solitaire boom bepalen het beeld in de weide. Het houden van een bijzonder koeien- of schapenras in de weide completeert het gewenste landelijke beeld. Eventueel kan hier incidenteel een fair of een ander evenement plaatsvinden. Bezoekers parkeren informeel tussen de bomen aan weerszijden van de oprijlaan.

De dwars-as wordt gevormd door een als laan uitgevoerd enigszins gebogen pad, geflankeerd door de grondwal. Het pad (ca. 1 meter boven maaiveld) geeft een fraai zicht over de weide en wordt begeleid door een tweezijdig aangeplante bomenrij (galerij). Aan de oostzijde sluit het pad aan op de Meersteeg, terwijl het aan de westzijde aansluiting geeft op de Parklaan. Waar de oprijlaan de dwars-as kruist, is een monumentale coupure in de wal opgenomen, die een “poort” naar het voorhof vormt.

De wal heeft een hoogte van ca. 3,50 m. ten opzichte van het natuurlijke maaiveld en heeft naast een begrenzende (privé terrein) ook een geluidwerende functie. Evenwijdig aan het oostelijk gelegen bosperceel verbindt een informeel wandelpad de aan de Meersteeg gelegen carpool-/parkeerplaats met een rustpunt (balcon) aan de Linge.



Nat bos



Rietvegetatie

Rondom het gehele landgoed ligt juist buiten de boslijst een verlaagde terreinstrook, ontstaan door de winning van specie ten behoeve van de opgehoogde terreindelen. Deze zone maakt het landgoed, buiten de officiële toegangen vrijwel ontoegankelijk en biedt voorts mogelijkheden voor waterretentie en natuurontwikkeling. De verschillende gradiënten (hoog en droog versus laag en nat) bieden een aantrekkelijk ecologisch milieu voor een groot aantal soorten planten en dieren.

Aan de noordzijde van Lingedael is de Linge visueel onderdeel van de natte zone. Evenwijdig aan de oever is een 7,50 meter brede beheerstrook gelegen, vlak boven het waterpeil. Daarna vormt een flauw talud de overgang naar het hogere en drogere bosmilieu van de lijst. De aan de oost- en westzijde gelegen natte gronden worden gevormd door rabattenweiden, ze zijn ca. 1 meter lager gelegen ten opzichte van het natuurlijke maaiveld. Aan de oostzijde, waar meer ruimte is wordt behalve de rabattenweide, tevens een rabattenbos gerealiseerd. In aanvulling op het droge bos, zullen zich hier vooral vochtminnende soorten ontwikkelen. Het is een aantrekkelijk gebied voor amfibieën en reptielen, maar ook varens, paddenstoelen, mossen, e.d. zullen hier een optimale habitat vinden. Uitgangspunt is verder dat hier retentie en eventueel infiltratie van hemelwater kan plaatsvinden, hetgeen de milieudynamiek in deze zone verder versterkt. Ook bestaat de mogelijkheid deze gronden in te zetten als retentievoorziening van oppervlaktewater bij hogere waterstanden in de Linge. Een extensief maaibeheer, gericht op verschraling (maaisel afvoeren) is hier op zijn plaats.

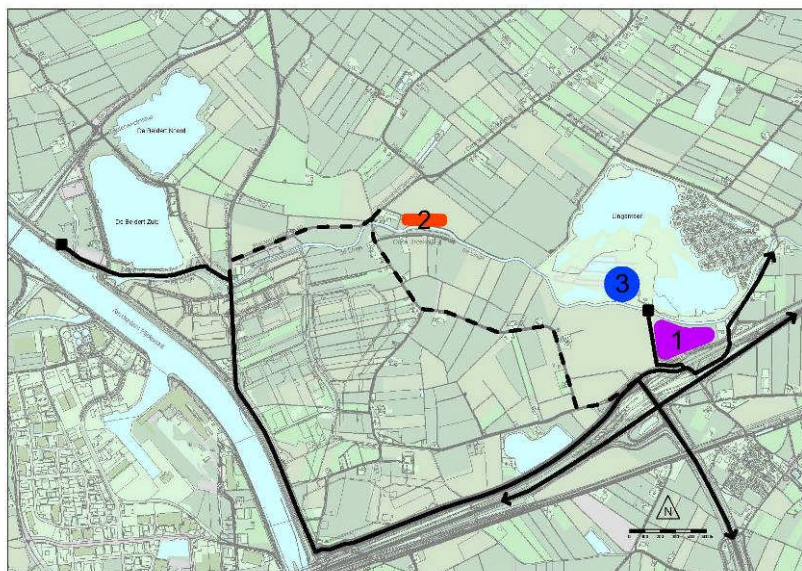
4.2. Classificeerinstallatie

Door de gemeente Buren is de Structuurvisie Lingemeren vastgesteld, dat mede ziet op nieuwe zandwinning tussen de bestaande plassen Lingemeer I en De Beldert. Bij deze zandwinning zullen de vrijkomende bouwgrondstoffen in een periode van circa tien jaar worden gewonnen. Het transport van zand zal plaatsvinden via een drijvende leiding naar de verwerkingsinstallatie in het plangebied.

Mogelijke locaties verwerkingsinstallatie

In het kader van de totstandkoming van de Structuurvisie Lingemeren heeft een heroverweging plaatsgevonden over de locatie van de verwerkingsinstallatie bij de start van het proces om tot zandwinning te komen tussen het Lingemeer en De Beldert.

Uitgangspunt daarbij is geweest dat de initiatiefnemer gronden gelegen in fase 1 reeds in eigendom heeft. Verder is met name de hinder die deze verwerkingsinstallatie heeft voor de omliggende woningen meegewogen alsmede de transportroutes.



Nr.	Locatie	Afstand tot woningen	Wijziging transportroute
1	Park Lingedael	Circa 370 – 400 meter	Blijft gelijk
2	Tussen fase 1 en 2	Circa 300 – 350 meter	Grote wijziging
3	Huidige locatie	Circa 400 – 450 meter	Blijft gelijk

Ad 1. Landgoed Lingedael

De ontwikkeling van het landgoed is bedoeld om te dienen als buffer tussen park Lingemeer en de A15 en de Betuweroute. Door de verwerkingsinstallatie op deze locatie te plaatsen vervalt deze bufferfunctie. Bovendien is deze locatie dichter gelegen bij het woongebied Lingemeer en de woningen aan de Meersteeg. De verplaatsing van de verwerkingsinstallatie zou in dat geval meer hinder voor omwonenden tot gevolg hebben dan in de huidige situatie. De verplaatsing van de verwerkingsinstallatie naar deze locatie heeft geen gevolgen voor de transportroute. De huidige transportroute blijft bijna ongewijzigd.

Ad 2. Tussen fase 1 en 2

De verwerkingsinstallatie wordt in dat geval dichterbij de bestaande woningen gesitueerd aan de Oude Broekdijk en Bredersteeg. Een ander nadeel is dat de transportroute een wijziging ondergaat, namelijk er moet gebruik gemaakt gaan worden van smallere wegen (Ommerenveldseweg en Blauwekampseweg) die niet zijn berekend op de toename van het aantal transportbewegingen met vrachtwagens. Hierdoor zijn er maatregelen nodig met betrekking tot bermbescherming en wegmarkeringen.

Ad 3. Dezelfde locatie als huidige

De afstand tussen de verwerkingsinstallatie en omliggende woningen is hier het grootst. De transportroute blijft ongewijzigd.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is geconcludeerd dat het handhaven van de verwerkingsinstallatie op de bestaande locatie als meest optimaal kan worden beschouwd. Bovendien heeft deze locatie als voordeel dat in grote delen gebruik kan blijven worden gemaakt van de huidige vergunning. Alleen de zandzuiger zal worden verplaatst naar de nieuwe locatie.

Landschappelijke inpassing classificatieinstallatie

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een woongebied, dat zich sterk oriënteert op het water. De installatie in het plangebied, met een sterk industrieel karakter (zanddepots en transportbanden tot circa 18 meter boven maaiveld) is erg nadrukkelijk in het landschap aanwezig. Ten behoeve van de door de bewoners gewenste visuele afscherming van het installatieterrein zal op het terrein een grondwal worden gerealiseerd aan de oostelijke oeverzijde. Het gaat daarbij om een grondwal met een hoogte van 6 meter, die wordt ingeplant met een snelgroeiend opgaand groen.



Dwarsdoorsnede grondwal

De grondwal zal in het bestemmingsplan worden aangeduid en deze gronden zullen uitsluitend bestemd zijn voor de grondwal.

Tevens zal aan de zuidzijde van de installatie een haag worden aangeplant die het directe zicht op het installatieterrein vanaf de Linge en het parallel aan de Linge aan te leggen fietspad zal wegnemen.

De volgende afbeeldingen illustreren het ruimtelijk effect van de landschappelijke inpassing op het installatieterrein, gezien vanaf de noordzijde.



Landschappelijke inpassing installatieterrein



Grondwal met beplanting: huidige (boven) en toekomstige situatie (onder)

Ontgronding

Ten tijde van het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan is de ontgronding van Lingemeer I nog niet volledig afgerond. Deze gronden zullen mede bestemd blijven voor de ontgronding conform de vigerende ontgrondingvergunning.

Inrichting plangebied na afronding zandwinning Lingemeren

Na de beëindiging van de zandwinning wordt het installatieterrein in het plangebied getransformeerd tot een eiland met natuurwaarden, als verlengde van het landgoed. Het betreft de afronding van de uitwerking van de Structuurvisie Lingemeren.

Juridische doorwerking

De zandinstallatie is in het vigerende bestemmingsplan geregeld met een tijdelijke bestemming. Aangezien de tijdelijke bestemming slechts voor een korte periode kan worden opgelegd, is het niet langer mogelijk deze tijdelijke bestemming opnieuw toe te kennen. Daarnaast kan ook op dit moment geen exacte einddatum worden aangegeven waarop de installatie niet meer noodzakelijk is op de locatie. Naar schatting zal deze nog 10 – 12 jaar na aanvang van de vervolgwerkzaamheden Lingemeren in bedrijf zijn, ten behoeve van verwerking van delfstoffen die vrijkomen uit het Masterplan Lingemeren (gelegen in de gemeente Buren). Aangezien K3Delta BV de installatie gedurende die periode in bedrijf moet houden, is een alternatieve bestemmingswijze nodig.

De meest passende bestemmingswijze die is uitgewerkt, is in dat geval het toekennen van een bestemming "Bedrijf", waarbij alle bouw- en gebruiksmogelijkheden gelijk worden gesteld aan die van de huidige tijdelijke bestemming.

Dat de installatie niet langer een tijdelijke bestemming krijgt, wil niet zeggen dat deze ook niet een tijdelijke functie zal hebben. Het is immers afgesproken de installatie te ontmantelen, zodra de eerste fase van het plan Lingemeren volledig is afgerond. Een oplossing daarvoor is om in de permanente bestemming tevens een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die het mogelijk maakt een passende bestemming aan het terrein te geven, zodra de installatie wordt ontmanteld en het terrein wordt ingericht tot een definitieve eindbestemming. Daarvoor wordt te zijner tijd de bestemming natuur gegeven aan het terrein.

Om naar belanghebbenden helder te kunnen maken dat na beëindiging van de zandwinning ook met zekerheid de ontmanteling van de installatie wordt afgerond, is in een anterieure overeenkomst tussen K3Delta en de gemeente bij het bestemmingsplan opgenomen dat herinrichting en herbestemming ook zal plaatsvinden, binnen 6 maanden na beëindiging van het gebruik van de installatie.

Deze beëindiging dient daarbij door de exploitant van de installatie en de gemeente gezamenlijk vastgesteld te worden.

Essentieel is dat het bestemmingsplan de herinrichting na beëindiging toestaat en het eindbeeld middels een wijziging mogelijk maakt en dat met de overeenkomst deze ook kan worden afgedwongen door de gemeente.

5. WATERPARAGRAAF

In deze paragraaf zijn achtereenvolgens het huidige waterbeleid, watersysteem, waterhuishoudkundige functies, knelpunten en mogelijkheden beschreven, alsmede de resultaten van het overleg tussen gemeente en waterschap.

5.1. Beleidskaders

Rijksbeleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Uitgangspunt van het beleid is integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen, zoals de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waar grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen, Waterbeheer 21e eeuw e.d. als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

De beleidskaders ten aanzien van het beheren van de waterkwantiteit worden hier nader toegelicht.

Waterbeleid 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Het Waterbeleid 21^e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen.

De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo wordt het watertekort bestreden. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het huidige derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden.

In het plan staan de doelen en uitvoeringsmaatregelen voor het waterbeheer. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

De benodigde maatregelen of aanpassingen van de natuurdoelen worden via een GGOR-proces bepaald en vervolgens gerealiseerd.

Waterschapsbeleid Rivierenland

Het Waterbeheerplan 2010-2015 is in oktober 2009 vastgesteld en vervangt ondermeer het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2. Het Waterbeheerplan van het waterschap Rivierenland, heeft een integraal en strategisch karakter. De koers voor de komende zes jaren wordt hierin vastgelegd. Centraal staat het doel het watersysteem klimaatbestendig te maken. In de planperiode wordt op de volgende aspecten gericht:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Het beleid gaat voort op de verschillende beleidsplannen die in de afgelopen jaren zijn vastgesteld.

Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor instandhouding en beheer van de waterkeringen zoals plaatselijk langs de Linge en voor de waterhuishouding in de buitengebieden.

Ingrepen in de inrichting van dit gebied, zoals dit plan beoogt voor de realisatie van open water, kunnen van invloed zijn op de waterhuishouding en/of het beheer van het gebied.

Gemeentelijk beleid

Vanuit het oogpunt van duurzaam waterbeheer streeft de gemeente Neder-Betuwe ernaar zoveel mogelijk hemelwater van het riool af te koppelen c.q. niet aan te koppelen. De gemeente Neder-Betuwe beziet de mogelijkheden van afkoppelen op basis van de 'beslisboom voor hemelwater' zoals vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Rioleringen Gelderland (BOR-G).

De oplossingen worden gezocht op basis van de volgende voorkeursvolgorde:

- voorkomen van afvoer;
- infiltreren van hemelwater;
- vertraagde afvoer naar en berging van hemelwater in oppervlaktewater.

Afstemming

De waterafvoerende functie van de Linge moet, ook in de toekomst, worden gewaarborgd. Van de gemeenten wordt verwacht dat deze de waterafvoer- en de waterbergingsfunctie van de Linge zullen waarborgen in planvoorschriften. Van het waterschap wordt verwacht dat deze de Linge waterstaatkundig zo definieert dat daar niet alleen de watergang zelf maar ook de aanliggende gronden onder vallen voor zover deze een functie hebben voor de waterafvoer. Gemeenten en waterschap maken voor 1 januari 2007 afspraken over de grenzen van deze zone met de functies berging en waterafvoer.

5.2. Bestaande situatie

Bodem en grondwater

De bodem in het deelgebied zuidelijk van de Linge bestaat uit kalkloze poldervaaggronden, bestaande uit zavel en lichte klei. De gronden liggen tussen de hoger gelegen, lichtere stroomruggronden ten zuiden en de lager gelegen zwaardere komgronden ten noorden van het plangebied. Er is een grondwatercomplex V/VI aanwezig, wat inhoudt dat door de sterk wisselende bodemopbouw de grondwatertrappen V en VI moeilijk van elkaar te onderscheiden zijn.

De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is meer dan 120 cm beneden maaiveld en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is minder dan 40 cm beneden maaiveld (GHG V) of gelegen tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld (GHG VI).

Bovenstaande gegevens zijn ontleend aan de bodemkaart van Nederland (STIBOKA). Om meer inzicht in de feitelijke situatie in het plangebied te verkrijgen is nader onderzoek nodig.

Hoogteligging

De natuurlijke hoogteverschillen binnen het plangebied zijn uiterst beperkt. Het huidige maaiveld ligt op ongeveer 5m +NAP. De Meersteeg loopt, vanaf halverwege het plangebied, in westelijke richting geleidelijk omhoog tot op het niveau van het viaduct over de Betuwelijn en de A15 (circa 13m +NAP).

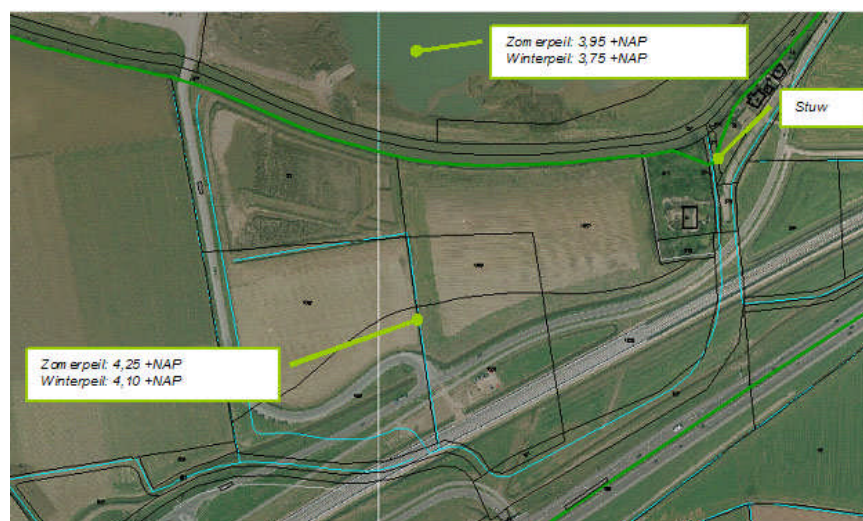
Oppervlaktewater

In en rond het plangebied komen oppervlaktewateren voor van verschillende aard en status.

Langs de noordelijke grens van het plangebied loopt de Linge (hier in de vorm van een gegraven watering) met een belangrijke regionale waterafvoerende functie.

Langs de noordelijke berm van de Meersteeg loopt een A-watergang, welke even ten oosten van het plangebied, via een stuwte uitmondt in de Linge. Verder loopt aan weerszijden van de Parklaan en centraal door het plangebied een B-watergang (zomerpeil 4,25 +NAP, winterpeil 3,75 +NAP).

Tenslotte ligt noordelijk van de Linge de zandwinplas, die hydrologisch geen relatie met het plangebied heeft (zomerpeil 3,95 +NAP, winterpeil 3,75 +NAP).



Peilbeheer

Bodemkwaliteit

Het gebied zuidelijk van de Linge is lange tijd in agrarisch gebruik geweest. Door Oranjewoud is in 2006 de locatie bodemkundig onderzocht (zie paragraaf 6.1).

Ten behoeve van eventuele uitvoerings- en bouwplannen zal in een later stadium en ter plaatse nader onderzoek worden verricht.

Afvalwatersysteem

Rond het plangebied is een DWA-rioolstelsel in de vorm van een drukriolering aanwezig. De capaciteit van het rioolstelsel is voldoende om de droogweerafvoer van de geplande nieuwbouw te faciliteren. Afvoer van hemelwater is via dit stelsel niet mogelijk. Het hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken zal, hetzij direct (daken en cour), hetzij via bodempassage (wandelpaden) worden geloosd op grond-, of oppervlaktewater. Hierbij wordt de aanwezige milieukwaliteit ontzien door geen uitlopende bouwmaterialen toe te passen.

5.3. Plan (maatregelen en aanpak)

Landgoed Lingedael

Taakstelling infiltreren hemelwater

De afvoer van hemelwater, zowel afkomstig van oppervlakteverhardingen, als van dakvlakken wordt buiten het rioolstelsel om geregeld. Dit water zal worden geïnfiltreerd in de bodem, dan wel direct, of via bodempassage worden afgevoerd naar het oppervlaktewater binnen het plangebied. Hiertoe biedt het interne stelsel van waterlopen en plasdraszones ruimschoots voldoende bergingscapaciteit (ca. 1,7 ha.). Eventuele emissies naar bodem en grondwater zullen worden voorkomen door het nemen van brongerichte maatregelen. Maatregelen in het kader van Dubo (duurzaam bouwen) zijn daarbij uitgangspunt. Hierbij wordt rekening gehouden met de kwaliteitseisen, zoals verwoord in de afkoppelboom van het BOR-G (onderdeel rioleringsbeleid). Samengevat betekent dit dat :

- daken mogen rechtstreeks afvoeren naar een watergang, indien geen uitlogbare materialen worden toegepast (ongecoat zink, lood, koper o.i.d.)
- overige verharde oppervlakken dienen via een filtervoorziening, of bodempassage te lozen (b.v. horizontale berm min. 2 m breed, wadi, lamellenfilter o.i.d.).

Taakstelling 'natte' natuur

De zones waar bodemverlaging zal plaatsvinden (ca. 1,7 ha.) worden ingericht als rabattenweide, cq. rabattenbos. Hier wordt de ontwikkeling gestimuleerd van vochtige kruidenrijke graslanden, rietlanden en moerasbos / wilgenvloedbos. Het tijdelijk blootstaan aan hogere waterstanden, zoals tijdens retentieperioden, draagt bij aan de voor deze milieus karakteristieke milieudynamiek.

Aansluitend aan deze rabattenweiden wordt een verzamelsloot aangelegd (oostzijde plangebied), of wordt de bestaande bermsloot langs de Parklaan omgevormd. Deze laatste komt in open verbinding met een binnen het bosgebied gelegen waterpartij. Naast de plasdraszones in het verlaagde gebiedsdeel zal er dus tevens een uitgebreid stelsel van oppervlaktewater aanwezig zijn.

De oeverzones zullen hier een natuurvriendelijk karakter krijgen, e.e.a. conform de eisen, zoals gesteld in het natuurdoeltype Model Rietzanger. Met dit concept wordt beoogd de sterk verminderde rietlanden weer in oppervlakte en kwaliteit te laten toenemen. Uiteindelijk doel daarbij is het bereiken van meer samenhang tussen de nu sterk gefragmenteerde populaties rietvogels (o.m. de rietzanger).

Taakstelling retentie, benodigd oppervlak waterberging.

Het totale oppervlak aan dakvlakken en verhardingen, althans voorzover deze niet zijdelings af kunnen wateren op hun bermen, bepaalt de behoefte aan retentiecapaciteit.

Aan te leggen (en af te koppelen) verhardingen	ca. 1.000 m ²
Te realiseren bebouwingsoppervlak	<u>ca. 700 m²</u>
Totaal verhard oppervlak	ca. 1.700 m ²

Bij een maatgevende (T10 + 10%)-bui moet rekening gehouden worden met een benodigde afvoer van 38 mm. Bij een verhard oppervlak van 1.700 m² houdt dit een noodzakelijke waterberging in van ca. 65 m³. uitgaande van een maximaal aanvaardbare peilstijging van ca. 30 cm (ecologisch belang) betekent dit een benodigde oppervlakte van 200 m² (0,02 ha.). Rekening houdend met het verlies aan oppervlaktewater bij een bestaande B-watgang van 185 m², zal op grond van de vuistregel van het waterschap een oppervlakte aan watercompensatie van 435 m² noodzakelijk zijn. Gezien de beschikbare oppervlakte aan natte milieus (ruim 1,7 ha) wordt ruimschoots voldaan aan deze eis. Het surplus aan retentiecapaciteit kan worden ingezet voor de opvang en berging van overtollig water uit de omgeving (Waterschap Rivierenland). Een klein deel kan direct worden toegerekend aan het Lingesysteem, omdat daar een lagere oever wordt aangelegd. De rest komt ten goede aan het naastliggende peilvak.

Vaststellen waterpeil, ontwateringseis, vereiste drooglegging.

Als streefpeil binnen het huidige poldersysteem worden de volgende peilen gehanteerd:

- Zomerpeil 4,25 +NAP
- Winterpeil 4,10 +NAP

Het maaiveld ligt gemiddeld op 5,20 +NAP, zodat de drooglegging zo rond de 1,00 meter schommelt. De planopzet gaat uit van handhaving van het bestaand peilbeheer, zodat de overcapaciteit aan retentiemogelijkheden ten goede kan komen aan het polderstelsel. Door ophoging van bepaalde terreindelen, o.m. van de voorgenomen bouwplaats, tot ca. 1 meter boven het oorspronkelijk maaiveld, wordt ruim voldoende drooglegging gerealiseerd voor de geplande bebouwing.

Classificeerinstallatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft deels een conserverend karakter (noordelijk van de Linge) en legt de bestaande situatie vast. De recent gerealiseerde grondwal krijgt een planologische bescherming. Het water in het plangebied heeft een passende waterbestemming gekregen.

Aangezien de oppervlakte binnen het bebouwingsvlak van de bestemming 'Bedrijf' al grotendeels verhard is, is er geen belemmering voor het aspect water binnen dit plan. Er wordt niet voorzien in een toename van bebouwd/verhard oppervlak. De ontwikkelingen leiden niet tot fysieke maatregelen in het watersysteem.

5.4. Overleg Waterschap Rivierenland

Bij het tot stand komen van het ontwerpbestemmingsplan heeft enkele malen mondeling overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Het hieruit voortvloeiende conceptplan is in november 2005 voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft in januari 2006 schriftelijk gereageerd en hierbij onder andere aangegeven dat een ontheffing op de Keur van het waterschap vereist is. Daarnaast werden concrete aanbevelingen gedaan, die de onderbouwing van het plan zullen versterken.

Het gaat daarbij om de volgende aandachtspunten uit een brief van het Waterschap Rivierenland d.d. januari 2006:

- De huidige paragraaf Waterhuishouding dient te worden uitgewerkt tot een volwaardige waterparagraaf;
- Het peil in de omgeving dient de basis te vormen voor het peil in het plangebied;
- De algemene zorg voor de bodemkwaliteit sluit het gebruik van uitlogende materialen als bouw materiaal (ongecoat koper, zink, lood, ed.) uit;
- De toename van verhard oppervlak en eventuele afname van oppervlaktewater moet worden gecompenseerd door in het plan te voorzien in voldoende waterberging;
- Nadere eisen worden gesteld aan de drooglegging bij maatgevende buien in het zomerhalfjaar;
- Het ontwerp dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande watergangenstructuur;
- Oevers van watergangen worden tenminste aan één zijde natuurvriendelijk ingericht (talud minimaal 1:5);
- Aan beide zijden van de Linge geldt volgens de Keur een onderhoudstrook van 7,50 m. breedte;

Het plan is aangepast, c.q. verduidelijkt op de aangegeven punten en opnieuw voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft op 13 februari 2008 een wateradvies afgegeven, dat in voorliggende paragraaf is verwerkt. Het plan is hierop aangepast en het waterbeleid is in maart 2010 geactualiseerd.

Op 10 oktober 2012 is nogmaals een digitale toets gedaan, waaruit geen nieuwe randvoorwaarden zijn gebleken. Wel is in het wateradvies aangegeven dat het waterschap betrokken dient te blijven in de fase vooroverleg over het bestemmingsplan.

6. MILIEU

6.1. Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf of de inrichting in zijn specifieke bedrijfssituatie met kleinere afstand voldaan kan worden aan de eis van een aanvaardbaar ‘woon- en leefklimaat’.

Landgoed Lingedael

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied gelegen waarmee de voorgenomen ontwikkeling in conflict zou kunnen komen. Agrarische bedrijven liggen op een dusdanig grote afstand dat de bijbehorende stankcirkels het plangebied niet raken.

Andersom leveren de te realiseren woonhuizen geen beperkingen op voor het landbouwkundige gebruik van gronden en opstallen in de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied komen geen agrarische bedrijven voor, die ten gevolge van deze ontwikkeling beperkingen zouden kunnen ondervinden.

Door de gemeente is berekend of de afronding van bedrijventerrein Medel II een beperkende uitwerking zou kunnen hebben t.o.v. landgoed Lingedael. In onderhavig geval is vanaf het te realiseren landgoed gerekend. In deze casus is daarbij uitgegaan van de classificatie “omgevingstype rustig gebied”.

In het meest negatieve geval zou een cat. 5 inrichting (zwaarste categorie) ter plaatse van de afronding industrieterrein kunnen worden gerealiseerd (meer waarschijnlijk is echter dat deze inrichtingen niet aan de rand maar centraal worden gerealiseerd). In de handreiking “bedrijven en milieuzonering” staan meerdere opties voor categorie 5 inrichtingen, afhankelijk van het soort activiteit (5.1 t/m 5.4). De range voor een dergelijke zware inrichting is 500 tot 1.000 meter afstand.

De conclusie is dat geen van beide contouren overlappen met de planlocatie waardoor er geen beperking op kan treden bij de huidige voorgenomen afronding van het industrieterrein.

Voor een eventuele langer termijntuitbreiding (over meer dan 10 jaar), biedt onderhavig plan nog altijd milieukundige ruimte.

Pas indien zwaardere bedrijven binnen enkele honderden meters van het landhuis gerealiseerd zouden worden, kan wellicht sprake zijn van een ontheffingsnoodzaak. Dit dient t.z.t. beoordeeld te worden, maar staat de nu voorgestane realisatie van het landhuis niet in de weg. De akoestische ruimte wordt voorlopig opengehouden dat wil zeggen dat in de toekomst een besluit hogere grenswaarde wordt verleend, mocht de ontwikkeling van Medel hiertoe aanleiding geven.

De veredelingsinstallatie en de zandzuiger leveren geen beperkingen op voor de beoogde woonbestemming in het plangebied. Op 4 juli 2000 heeft de provincie Gelderland een milieuvergunning verleend voor het in werking hebben van een zandwininstallatie (vergunning in kader Wet Milieubeheer nr. MW 99.38971). De in deze vergunning aan de winlocatie toegekende milieuruimte, voor wat betreft industrielawaai, stof, trilling, etc., legt geen beperkingen op aan de realisatie van het landgoed Lingedael.

Classificeerinstallatie

De veredelingsinstallatie in het plangebied valt binnen de algemene categorie 'Winning van zand, grind, klei, zout, e.d.' (milieucategorie 4.1). Hierbij horen de volgende richtafstanden:

GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
10	100	200	10	200	4.1

De installatie bevindt zich op 400 tot 450 meter afstand van de woningen in de omgeving van het plangebied en op 200 meter van de beoogde woonlocatie binnen het landgoed. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt hiermee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

6.2. Bodemonderzoek

Landgoed Lingedael

In het voorjaar van 2006 is door Ingenieursbureau Oranjewoud BV bodemonderzoek verricht, waarvan de rapportage dateert van april 2006. De conclusies zijn hier integraal overgenomen. In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Grond

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan nikkel aangetoond. Bovengrondmengmonster MM04 bevat tevens een licht verhoogd gehalte aan minerale olie. In de ondergrond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan nikkel en arseen gemeten.

Grondwater

Het grondwater uit peilbuis 054 (1,5-2,5 m –mv.) bevat een matig verhoogd gehalte aan minerale olie. In het grondwater uit peilbuis 046 (1,5-2,5 m –mv.) zijn de concentraties aan tetrachlooretheen en minerale olie licht verhoogd aangetoond en het gehalte aan xylenen is licht verhoogd gemeten in het grondwater uit peilbuis 010 (2,0-3,0 m –mv.). In het grondwater uit de overige peilbuizen zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten aan genoemde componenten. De aangetoonde licht verhoogde gehalten aan nikkel en arseen in de grond zijn naar alle waarschijnlijkheid van natuurlijk oorsprong. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Opvallend is het gemeten gehalte aan minerale olie in bovengrondmengmonster MM04 en de concentraties aan tetrachlooretheen en minerale olie in het grondwater uit peilbuis 010. Dit deel van het plangebied is onverdacht en zintuigelijk zijn geen olie-waterreactie's in het opgeboorde materiaal waargenomen. Omdat het zeer geringe verhogingen betreffen, wordt aangenomen dat er geen sprake is van noemenswaardige bodemverontreinigingen. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Op het smalle deel van het plangebied ten zuiden van het woonperceel is in het grondwater uit peilbuis 54 een matig verhoogd gehalte aan olie geconstateerd. Zoals uit het historische onderzoek is gebleken, was op het woonperceel een olietank aanwezig. Mogelijk is ter plaatse van de tank olie in de bodem geraakt en verspreid in zuidelijk richting. Geadviseerd wordt de mate en omvang van deze verontreiniging nader in beeld te brengen. Door de initiatiefnemers is aangegeven dat dit onderzoek wordt uitgevoerd in combinatie met toekomstige activiteiten. Voor genoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Classificeerinstallatie

Het bestemmingsplan staat noordelijk van de Linge geen nieuwe milieuhindergevoelige activiteiten of bebouwing toe, maar legt de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is in dit deelgebied dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de omgevingsvergunning tot bouwen zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

6.3. Wegverkeers- en spoorlawaai

Door Wensink akoestiek en milieu is een akoestisch onderzoek opgesteld (Landgoed Lingedael in Echteld, onderzoek geluidbelasting weg-, railverkeers- en industrielawaai, rapport 2007171.R02, d.d. 31 oktober 2012). Hieruit blijken de volgende bevindingen.

Geluidbelasting van het wegverkeer

De geluidbelasting L_{den} van het wegverkeerslawaai bedraagt op de hoogst belaste rekenpunten 53 dB L_{den} ; deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB(A) volgens de Wet geluidhinder, maar het voldoet aan de maximaal toelaatbare bandbreedte tot 53 dB voor buitenstedelijk gebied.

Verder is nagegaan wat de invloed is op de geluidbelasting van het wegverkeer bij de maatgevende woningen Lingemeer, indien op landgoed Lingedael een aarden wal wordt aangebracht. Bijlage 6 van het akoestisch rapport geeft de ontvangerpunten voor de woningen van derden. De geluidbelasting is uitgerekend op de maatgevende ontvangerpunten 15 en 16. Onderstaand overzicht geeft de geluidbelasting weer met en zonder aarden wal (excl. aftrek art. 110g Wgh).

Overzicht: geluidbelasting maatgevende woningen Lingemeer
geluidbelasting met en zonder aarden wal op terrein landgoed Lingedael

punt	geluidbelasting wegverkeer woningen Lingemeer; met en zonder aarden wal							
	met aarden wal				zonder aarden wal			
	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal
15 (1,5 mv+)	49	46	43	51	49	46	43	51
15 (5,0 mv+)	51	48	45	53	51	48	45	53
16 (1,5 mv+)	46	42	40	48	46	42	40	48
16 (5,0 m+)	48	44	41	50	48	44	41	50

Bijlage 6.1 geeft de geluidbelasting met aarden wal; bijlage 6.2 geeft de geluidbelasting zonder aarden wal. Uit het overzicht blijkt, dat de aarden wal op landgoed Lingedael geen invloed heeft op de geluidbelasting wegverkeer nabij de woningen Lingemeer.

Geluidbelasting van het railverkeer

De geluidbelasting L_{den} van het railverkeerslawaai bedraagt ten hoogste 57 dB op het bouwplan Lingedael. Deze geluidbelasting is 2 dB hoger ten opzichte van de voorkeurswaarde van 55 dB volgens de Wet geluidhinder, maar het voldoet aan de maximale grenswaarde van 68 dB voor railverkeer. De geluidbelasting geldt met een 3,5 m hoge aarden wal op het landgoed.

Geluidniveau $L_{Ar,LT}$ van installatieterrein Lingemeer

Het geluidniveau $L_{Ar,LT}$ op landgoed Lingedael als gevolg van het installatieterrein Lingemeer is op de meeste beoordelingspunten lager dan 40 dB(A); alleen op de beoordelingspunten L3/L4 bedraagt het geluidniveau $L_{Ar,LT}$ 43 dB(A). Het geluidniveau voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) volgens de Wet geluidhinder en het voldoet ruim aan de richtwaarde 40-45 dB(A).

Als aanvulling in het akoestisch rapport is in onderstaand overzicht ook het geluidniveau $L_{Ar,LT}$ opgenomen, dat de landinstallatie Lingemeer voor de bestaande woningen in de omgeving produceert. Bijlage 6 geeft de situering van de ontvangerpunten.

Overzicht: Ontwikkeling Lingemeren - fase I; landinstallatie
geluidniveau $L_{Ar,LT}$ dagperiode

punt (zie bijl. 6)	toelichting woning	geluidniveau $L_{Ar,LT}$ landinstallatie lingemeer dagperiode
01-05	bestaand noord	35-38
06-08	bestaand west	31-35
09-13	bestaand zuid	31-40
14	bestaand zuid	42
15-19	bestaand oost	38-44

Bijlage 6.3 geeft van landinstallatie Lingemeer de uitvoer weer van het geluidniveau $L_{Ar,LT}$. Het geluidniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van landinstallatie Lingemeer voldoet aan de richtwaarde 40-45 dB(A).

Geluidbelasting industrieterrein Medel I + II (etmaalwaarde in dB(A))

De etmaalwaarde van de geluidbelasting in dB(A) van bedrijventerrein Medel I en Medel II bedraagt 38 dB(A) op de hoogst belaste rekenpunten op het landgoed Lingedael. Deze geluidbelasting voldoet ruimschoots aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) volgens de Wet geluidhinder en het voldoet ruim aan de richtwaarde 40-45 dB(A). Er resteert nog een behoorlijke geluidruimte voor verdere invulling van bedrijven op het bedrijventerrein.

Conclusie

Onderzocht is de geluidbelasting die op Landgoed Lingedael optreedt als gevolg van weg- en railverkeerslawaaï en industrielawaaï.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt, dat het geluid op landgoed Lingedael deels voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder en dat bij vaststelling een hogere grenswaarde verleend moet zijn door de gemeente. Daartoe zal parallel aan de bestemmingsplanprocedure en procedure hogere grenswaarde doorlopen worden.

Vanuit akoestisch oogpunt bestaat er geen bezwaar om het landgoed te realiseren.

6.4. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in het NSL.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

< 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Landgoed Lingedael

Het onderhavige plan schept mogelijkheden voor de bouw van enkele woningen en heeft één ontsluitingspunt. Het valt derhalve ruimschoots binnen de grens waar sprake is van het "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Classificeerinstallatie

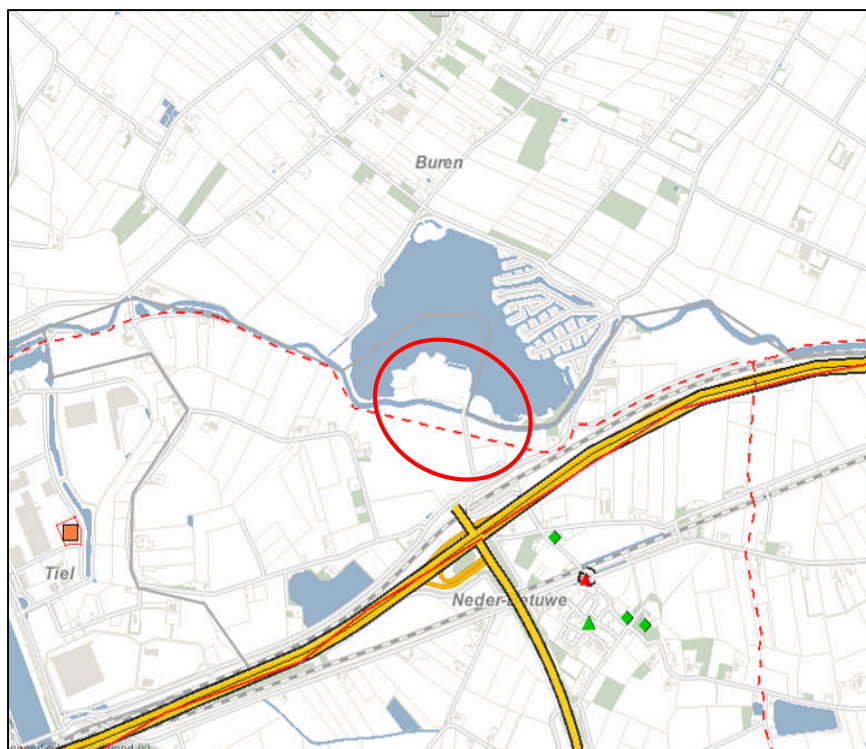
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op voortgezet gebruik van de bestaande classificeerinstallatie voor zandwinning en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Vanwege het consoliderend karakter is het aannemelijk dat de verkeersgeneratie min en meer gelijk blijft en de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechtert ten gevolge van het bestemmingsplan. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm is dan niet noodzakelijk.

De blootstelling aan luchtverontreiniging verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Ook vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

6.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.



Uitsnede uit de Risicokaart (bron: provincie Gelderland) (rood = plangebied)

In of in de nabijheid van het plangebied liggen de volgende risicobronnen:

- Hogedruk aardgastransportleiding;
- Betuwespoorlijn;
- A15.

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire '*Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*' (Rnvgs) van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

De circulaire Rnvgs regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De circulaire definieert grenswaarden en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast bevat de circulaire een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Voor de aardgastransportleidingen met een werkdruk van 16 bar of meer (hierna hogedruk aardgasleidingen) is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Deze regelgeving bevat normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (analoog aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Het Bevb formaliseert de herziene rekenmethodiek uit 2008, die de afstanden uit de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 vervangt.

Daarnaast heeft de gemeente Neder-Betuwe in 2009 een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Voor deze beleidsvisie zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- De gemeente houdt zich aan de geldende wet- en regelgeving en anticipeert op nieuwe beleidsontwikkelingen, zoals op het gebied van transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen;
- De gemeente richt zich wel op het stimuleren van bedrijvigheid, maar niet op het aantrekken van bedrijven met een groot externe veiligheidsrisico. Wettelijke voorschriften alsmede de vastgestelde ambities zullen nadrukkelijk rond de eventuele vestiging van dergelijke bedrijven aan de orde komen;
- Voor de toepassing van dit externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerreinen en het landelijk gebied.
- De beleidsvisie moet aansluiten bij de vigerende gedachten over ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente.

In bijlage 6 van deze visie is een toetsingskader opgenomen ter beoordeling van ruimtelijke plannen.

Buisleiding

Dwars door het plan loopt van noordwest naar zuidoost een hoge druk aardgastransportleiding met een diameter van 6 inch. De bedrijfsdruk bedraagt maximaal 40 bar; de toetsingsafstand is daarmee bepaald op 20 meter. De realisering van bebouwing, de aanplant van diepwortelende gewassen en het ophogen, of afgraven van het maaiveld op een afstand van minder dan 4 meter is zonder toestemming van de exploitant (Gasunie) niet toegestaan.

Het plan voorziet in de realisatie van grondlichamen van maximaal 1 m hoogte binnen deze 4 meter-zone. Dit is in goed overleg met de Gasunie tot stand gekomen en door de exploitant akkoord bevonden. De teen van een geluidswal met een hoogte van 3,50 m. ligt op 5 meter buiten de gasleiding.

AMvB 'Buisleidingen'

Voor de betreffende aardgasleiding ligt de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op het hart van de leiding. Het invloedsgebied, gedefinieerd als het gebied vanaf de risicobron tot aan de 1% letaliteitsgrens¹, bedraagt voor deze leiding 70 meter. Binnen deze 70 meter dient het groepsrisico te worden verantwoord.

De te realiseren woningen liggen binnen dit invloedsgebied. Dit geldt ook deels voor de rest van het landgoed, dat voor een groot deel openstaat voor recreatie. Het aantal personen binnen het invloedsgebied is echter beperkt (max. 15 personen voor de woningen, enkele recreanten), zodat er slechts sprake zal zijn van een (zeer) beperkte toename van het groepsrisico. Daarnaast geldt dat vanwege de lage aanwezigheidsdichtheden in het gebied rondom de leiding (buitengebied) het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde ligt. Een berekening van het groepsrisico wordt daarom niet zinvol geacht.

In het algemeen zal er sprake zijn van mensen die voldoende zelfredzaam zijn, dan wel mensen in hun nabijheid die voor hen zorg kunnen dragen. Er zijn meerdere vluchtmogelijkheden en vluchtrichtingen in geval van calamiteiten, altijd in meerdere richtingen en van de buisleiding af. Het gebied wordt door het plan beter toegankelijk maar daardoor ook verbeterd ontsloten bij calamiteiten.

Betuwespoorlijn en A15

Uit de studie 'ANKER: veilig op weg: bouwstenen voor een wettelijke verankering van het externe-veiligheidsbeleid inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen' (2005) blijkt dat in de toekomst de maatgevende plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} ten gevolge van de Betuwespoorlijn maximaal 10 meter bedraagt.

¹ de afstand vanaf een risicobron waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval ten gevolge van de risicobron.

Binnen deze contour zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten geprojecteerd. Het invloedsgebied, afhankelijk van het type transport kan enkele honderden meters bedragen en ligt (deels) over het plangebied. Op basis van dezelfde studie worden geen knelpunten met betrekking tot het groepsrisico verwacht (ligt ruim onder de oriënterende waarde).

Uit deze studie blijkt dat voor de autosnelweg A15 de 10^{-6} contour maximaal 10 meter bedraagt. Deze contour ligt ruim buiten het plangebied. Wel zal het invloedsgebied mogelijk over het plangebied liggen. Op basis van dezelfde studie worden geen knelpunten met betrekking tot het groepsrisico verwacht (ligt ruim onder de oriënterende waarde).

De toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied zal beperkt zijn (max. 15 personen door de woningen, verschillende recreanten). Er zal dan ook slechts sprake zijn van een (zeer) beperkte toename van het groepsrisico. Een berekening van het groepsrisico wordt daarom niet zinvol geacht. In het algemeen zal er ook hiervoor sprake zijn van mensen die voldoende zelfredzaam zijn, dan wel mensen in hun nabijheid die voor hen zorg kunnen dragen. Er zijn meerdere vluchtmogelijkheden en vluchtrichtingen in geval van calamiteiten.

Advies brandweer

Op 20 mei 2010 heeft de brandweer een advies uitgebracht waarin zij aangeeft vanwege de geringe toename van het aantal personen binnen het plangebied, geen prioriteit te geven aan een volledige beschouwing van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid in het plangebied.

Toets plan aan beleidsvisie externe veiligheid

Getoetst is aan de criteria uit het toetsingskader in geval van realisering van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Hiervoor gelden de volgende toetsingscriteria, waarbij cursief de reactie hierop is aangegeven:

1. Beoordeel of vestiging van risico-ontvangers op grond van het ruimtelijk perspectief uit de beleidsvisie externe veiligheid toelaatbaar is. Zie hiervoor de beleidsuitspraken in hoofdstuk 4.
Voor deze ontwikkeling gelden de volgende generieke beleidsuitspraken:
 - *Bij het beoordelen van risicosituaties rondom Bevi-bedrijven, transportassen en buisleidingen worden het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken.**Daarnaast gelden voor het landelijk gebied de volgende voor dit plan relevante ambities:*

- *Binnen een PR 10^{-6} contour zijn nieuwe beperkt kwetsbare objecten, indien gemotiveerd, eventueel toegestaan. Dit betekent dat met de richtwaarde voor het PR wordt omgegaan zoals bedoeld in wet- en regelgeving.*
- *Een toename van het groepsrisico door de komst of uitbreiding van (een) Bevi bedrijf(f)(ven), alsmede door een (structurele) toename van het aantal personen in het invloedsgebied, is niet toegestaan, tenzij het gemeentebestuur van oordeel is dat op acceptabele wijze invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico als bedoeld in wet- en regelgeving. In dat geval kan aan de voorgenomen activiteit, na een bestuurlijke afweging, eventueel toestemming worden verleend ('nee – tenzij').*

De aardgastransportleiding kent geen relevante PR 10^{-6} /jr contour. De PR 10^{-6} /jr contour van de A15 ligt niet over het plangebied. De PR 10^{-6} /jr contour van de Betuwespoorlijn valt deels over het plangebied. Binnen deze contour zijn echter geen (beperkt) kwetsbare objecten bestemd. Wel ligt (een deel van) het plangebied binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding, de A15 en de Betuwespoorlijn. In dat geval geldt de 'nee – tenzij' benadering. Er kan toestemming worden verleend mits op acceptabele wijze invulling is gegeven van het groepsrisico. Zoals hiervoor beschreven zal in overleg met de regionale brandweer verder invulling gegeven worden aan de verantwoordingsplicht..

2. Ga na of het plangebied (de risico-ontvanger) ligt binnen een PR 10^{-6} contour of veiligheidsafstanden rond een risicobron:
Dit is niet het geval of niet verder relevant, zie onder punt 1.
3. Ga na of het plangebied (de risico-ontvanger) binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting ligt of binnen 200 meter vanaf een transportas voor gevaarlijke stoffen is gelegen.
 - Indien dit niet het geval is, is in principe geen verdere toets nodig; wel worden bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen buiten de toetsingszone van transportassen maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid (bijv. wegenplan) overwogen.
 - Indien dit wel het geval is, is een verantwoording van het groepsrisico nodig (zie stap 4), waarbij de beleidsuitspraken in hoofdstuk 4 richtinggevend zijn.

Zie hiervoor kopje 'Buisleiding' en 'Betuwespoorlijn en A15'

4. Een verantwoording van het groepsrisico (GR) bestaat uit:
 - een afweging van de kwantitatieve aspecten van verandering van het groepsrisico; hiertoe wordt een inschatting gemaakt of berekening uitgevoerd van het GR, wordt bepaald in hoeverre er sprake is van een toename van het GR, en wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde;

- een afweging van kwalitatieve aspecten rond zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid van calamiteiten en maatregelen ter beperking van het groepsrisico (zie generieke uitspraken 3, 4 en 5); vraag vroegtijdig in het planvormingproces (een wettelijk verplicht) advies van de regionale brandweer; dit advies concretiseert de maatregelen die bedoeld zijn in de beschrijving onder generieke uitspraak 4;
- een afweging van nut en noodzaak van de (plan)ontwikkeling in relatie tot het groepsrisico (nut zijn planbaten, lasten betreft het verhoogde risico), en een afweging van veiliger alternatieven;
- een beschrijving van deze afweging in de toelichting bij het betreffende omgevingsbesluit;
- het accepteren van het restrisico door het bevoegd gezag.

Het kwantitatief berekenen van het risico wordt, zoals eerder gemotiveerd in dit geval niet zinvol geacht.

Een aanzet tot verantwoording is gemaakt (zie betreffende paragrafen). Voor de ontbrekende aspecten zal advies worden ingewonnen bij de regionale brandweer.

Op basis van dit advies zal eveneens nut en noodzaak in relatie tot het risico worden beschreven en het restrisico al dan niet worden geaccepteerd.

6.6. Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking van het nieuwe landgoed wordt als volgt ingeschat. Uitgangspunt is de realisatie van een drietal woningen. Voor de woningen dienen tenminste 2,8 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd te worden. De parkeervoorzieningen zijn kleinschalig en zullen op eigen terrein gesitueerd worden. De inrichting van het eigen erf (cour) dient voor de opvang hiervan te volstaan.

Daarnaast is enig extra verkeer mogelijk van recreanten die hier willen wandelen. De bestaande carpoolplaats biedt daartoe voldoende ruimte, zeker als in aanmerking wordt genomen dat de recreatieve gebruiksdruk vooral buiten de werkdagen valt. Daarnaast voorziet het plan in de aanleg van informeel parkeren (10 plaatsen) tussen de bomen van de ontsluitingsweg en de aanleg van (3) invalideparkeerplaatsen. De bestemming staat dergelijke voorzieningen (voor recreatief gebruik) toe.

Het aantal extra verkeersbewegingen op de Meersteeg wordt geschat op ca. 50 bewegingen/etmaal. Bovendien zullen deze bewegingen met name zijn gericht op de infrastructuur van hogere orde (naar het westen). Er zal dus geen substantiële toename van verkeer te verwachten zijn op het oostelijk (en bewoonde) deel van de Meersteeg. De capaciteit van de Meersteeg is overigens ruim voldoende.

De verkeersaantrekkende werking van de classificeerinstallatie zal niet wijzigen met de verandering van het bestemmingsplan. Parkeren vindt in de huidige en toekomstige situatie plaats op eigen terrein.

7. NATUURWAARDEN

7.1. Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Onderhavig plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied en heeft hier derhalve geen invloed op. Het plangebied ligt niet in een gebied beschermd in het kader van de Nbw 1998. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 2.000 meter ten zuiden van het plangebied. Het gaat hierbij om de uiterwaarden van de Waal. Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt die een verstorend of verslechteren effect kunnen hebben op het ten zuiden gelegen Natura 2000-gebied. De huidige classificeerinstallatie blijft met de plannen langer in het plangebied aanwezig.

Dat de installatie langer in het plangebied blijft staan zorgt mogelijk voor een langere verstoring door geluid, trillingen en licht (afkomstige van deze installatie) naar de omgeving toe. Deze verstoring zal niet waarneembaar zijn in het Natura 2000-gebied, gezien de tussen liggende reeds versturende elementen (A15, spoorlijn en provinciale weg N323). Overige versturende effecten zijn niet te verwachten, gezien de ligging buiten het Natura 2000-gebied en het kleinschalige karakter van het plan. Het is dan ook uitgesloten dat het langer blijven staan van deze installatie leidt tot significante negatieve effecten op het Natura 2000-gebied.



Ligging plangebied ten noorden van het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal

7.2. Ecologische Hoofdstructuur EHS

Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan.

Wanneer gemeenten bestemmingsplannen willen bijstellen om rode ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, dienen provincies het maatschappelijke belang van de betreffende rode ontwikkeling af te wegen tegen het belang van natuurwaarden. Hierbij wordt het 'nee, tenzij' principe gehanteerd.

Het plangebied is niet gelegen binnen de EHS. De Linge maakt hier echter wel onderdeel van uit en wordt aangemerkt als ecologische verbindingszone tussen de uiterwaarden van de Neder-Rijn ten noorden van Lienden en de uiterwaarden van de Linge ten westen van Geldermalsen.

Opgemerkt kan worden dat de planopzet een positieve bijdrage zal leveren aan de ontwikkeling van de Linge als ecologische verbinding. Het plangebied vormt daarbij een extra stapsteen waarin natte biotopen (zie ook beleid waterschap) en gradiënten naar drogere milieus worden gerealiseerd. Door de verandering van intensief agrarisch beheer naar extensief, op het landschap en de natuurwaarden gericht beheer, ontstaan gunstige leefomstandigheden voor gebiedseigen flora en fauna.



Kaartbeeld EHS omgeving plangebied

Uit de actualisatie Quickscan landgoed Lingedael en installatieterrein, Oriënterend onderzoek in het kader van de wet- en regelgeving voor de natuur, revisie D, Grontmij, 2 november 2012) blijkt dat enige verstoring van de EVZ tijdens de aanlegfase niet is uit te sluiten, maar in de uiteindelijke situatie is de kwaliteit van de EVZ sterk verbeterd. Verdere toetsing is niet noodzakelijk.

7.3. Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantensoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten vallen onder de bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en Faunawet is niet bedoeld om individuele planten of dieren te beschermen, maar het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit onontkoombaar is en uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat een voorgenomen activiteit, of initiatief moet worden beoordeeld op de effecten ervan op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en Faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Natuurtoets

Onderzoek (actualisatie Quickscan landgoed Lingedael en installatieterrein, Oriënterend onderzoek in het kader van de wet- en regelgeving voor de natuur, revisie D, Grontmij, 2 november 2012) geeft nader inzicht in de actuele natuurwaarden. In de rapportage is het volgende opgenomen.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er voldoende informatie beschikbaar is om de toetsing aan de Flora- en faunawet uit te kunnen voeren. Er zijn daarom geen aanvullende veldbezoeken nodig.

Flora

Er komen geen plantensoorten binnen het plangebied voor (en er kunnen geen soorten voorkomen), die beschermd zijn onder Flora- en faunawet tabel 2 of 3. Wel komt er een algemene soort voor die valt onder beschermingsregime van Tabel 1 Ff-wet. Voor deze soort geldt in het kader van ruimtelijke ingrepen een complete vrijstelling van Flora- en faunawet. Vanwege de zorgplicht (art. 2 FF-wet) dient echter ook met deze soort rekening gehouden te worden bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Zoogdieren

Er komen geen zoogdiersoorten binnen het plangebied voor (en er kunnen geen soorten voorkomen), die beschermd zijn onder Flora- en faunawet tabel 2 of 3 en die door de werkzaamheden verstoord worden. Wel komen er algemene soorten voor die vallen onder beschermingsregime van Tabel 1 Ff-wet. Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ingrepen een vrijstelling van de ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet. Vanwege de zorgplicht (art. 2 FF-wet) dient echter ook met deze soorten rekening gehouden te worden bij de uitvoering van de werkzaamheden door het treffen van algemene maatregelen.

Vogels

Zoals uit hoofdstuk 3 van de onderzoeksrapportage blijkt, komen in het terrein broedvogelsoorten voor waarvan het nest en functioneel leefgebied uitsluitend tijdens het broedseizoen zijn beschermd.

Eventuele verstorende werkzaamheden dienen uitsluitend buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Bij werkzaamheden binnen, kort voor of kort na het broedseizoen is een check vooraf op aanwezigheid van broedvogels noodzakelijk. Een alternatief is vóór aanvang van het broedseizoen te starten of broedgelegenheid te verwijderen zodat broedvogels zich er niet vestigen.

Vissen

Uit het onderzoek blijkt dat er mogelijk vissensoorten binnen het plangebied voorkomen, die beschermd zijn onder Flora- en faunawet Tabel 2 of 3. Voor soorten van Tabel 2 geldt in het kader van ruimtelijke ingrepen een vrijstelling van Flora- en faunawet mits met een gedragscode gewerkt wordt. Voor Tabel 3 soorten geldt in het kader van ruimtelijke ingrepen geen vrijstelling van Flora- en faunawet, ook niet in combinatie met een gedragscode. Door de werkwijze aan te passen, kunnen negatieve effecten bij de uitvoering echter voorkomen worden. Voor een aanpassing van het bestemmingsplan is dit daarom geen belemmering.

Vanwege de zorgplicht (art. 2 FF-wet) dient ook met overige soorten rekening gehouden te worden bij de uitvoering van de werkzaamheden door middel van algemene maatregelen.

Een zeer effectieve maatregel is om de natuurvriendelijke oever “in het droge” aan te leggen, dit als de stevigheid van de oever zich hiertoe leent. Hierbij wordt het nieuw te realiseren ondiepe deel eerst gegraven. Door een klein dammetje aangrenzend aan de watergang nog in stand te houden wordt voorkomen dat er al direct tijdens de werkzaamheden water vanuit de watergang het nieuwe deel in stroomt en dat het water in de watergang vertroebeld wordt. Wanneer de graafwerkzaamheden van het ondiepe deel van de natuurvriendelijke oever afgerond zijn, wordt als laatste het tussenliggende dammetje verwijderd door het weg te trekken richting het nieuw gegraven deel. Wanneer op deze wijze gewerkt wordt kunnen de werkzaamheden het gehele jaar door plaatsvinden, omdat er geen verstoring van het watermilieu plaatsvindt.

Amfibieën

Uit het onderzoek blijkt dat er geen amfibieën binnen het plangebied (kunnen) voorkomen, die beschermd zijn onder Flora- en faunawet tabel 2 of 3 en die door de werkzaamheden verstoord worden. Wel komen er algemene soorten voor die vallen onder beschermingsregime van Tabel 1 Ff-wet. Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ingrepen een vrijstelling van de ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet. Vanwege de zorgplicht (art. 2 FF-wet) dient echter ook met deze soorten rekening gehouden te worden bij de uitvoering van de werkzaamheden door het treffen van algemene maatregelen.

Richting de uitvoering kan op grond van het uitgevoerde onderzoek geconcludeerd worden dat er voldoende informatie beschikbaar is om de toetsing aan de Flora- en faunawet volledig uit te kunnen voeren.

Reptielen en ongewervelden

Uit het onderzoek blijkt dat er geen reptielensoorten en ongewervelden binnen het plangebied (kunnen) voorkomen.

Aanbevelingen

Met betrekking tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat er geen overwegingen zijn vanuit wet- en regelgeving voor natuur die de uiteindelijke uitvoering van de plannen voor landgoed Lingedael in de weg staan. Uitvoering van het plan heeft na realisatie een positief effect voor de ecologische verbindingszone en voor beschermde soorten. Op dit punt heeft afstemming met de provincie Gelderland plaatsgevonden. Met betrekking tot broedvogels dienen verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden of vóór het broedseizoen aan te vangen en gedurende het broedseizoen voortgezet te worden zodat zich geen verstoringsgevoelige broedvogels vestigen. Bij werkzaamheden in de watergangen moet rekening gehouden worden met mogelijke aanwezigheid van beschermde vissen.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het rapport 'Zorgvuldig winnen' gedragscode Flora- en Faunawet voor natuurbewust ontgronden, Federatie van Oppervlaktedelfstofwinnende Industrieën, FODI, juni 2009.

8. CULTUURHISTORIE

8.1. Historische geografie en cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg ("Momo") in werking getreden. Momo is een veelomvattende beleidsagenda van De Rijksdienst voor het Cultuur Erfgoed bedoeld om cultuurhistorie een uitgesproken rol de ruimtelijke ordening te geven. Hiertoe is onder meer het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) aangepast. In artikel 3.1.6 tweede lid onderdeel a Bro is vastgelegd dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving gegeven te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden is rekening is gehouden. Deze paragraaf voorziet hierin.

Het plangebied is volgens de Cultuurhistorische beleidskaart van de provincie Gelderland gelegen in het Rivierengebied, waarvoor de volgende cultuurhistorische identiteitsdragers gelden:

- gelaagd landschap: iedere periode uit 5000 jaar bewoning heeft een, soms inmiddels begraven, laag in het land gelegd, zandige oeverwallen en kleikommen vormen een ingewikkeld driedimensionaal patroon;
- strijd en leven met water: de rivieren creëerden kansen maar vormden ook bedreigingen, binnendijs ontstond een ingenieus ontwateringstelsel;
- grens en front: grensregio in Romeinse tijd en Middeleeuwen, later via waterlinies te verdedigen;
- bouwmarkt: klei, zand en grind zijn door de rivieren in grote hoeveelheden neergelegd, in de loop der jaren gewonnen voor de bouw;
- (inter)nationaal netwerk: rivieren waren voorwaarde voor bloeiende handel in de Middeleeuwen, kasteelbouw ter verdediging van het land.

De provincie hanteert de beleidskaart om bij de ruimtelijke ontwikkeling actief bij te dragen aan behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische kwaliteiten. De cultuurhistorische beleidskaart geeft regionale cultuurhistorische kenmerken weer die inspiratie leveren bij planvorming door anderen.

Ook heeft de provincie alle Gelderse cultuurhistorische waarden geïnventariseerd. Die zijn vertaald naar de Cultuurhistorische Waardenkaart met de lagen:

- gebouwde monumenten;
- (historische) landschappen;
- archeologische waarden.

Volgens deze waardenkaart zijn er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Evenwel is met het ontwerp voor Landgoed Lingedael een hedendaagse interpretatie gegeven aan landschappelijke kenmerken met een cultuurhistorische betekenis. Zo zijn planelementen als lanen, bosgroepen, rabatten, oeverzones etc. geïnspireerd op regionaal voorkomende landschapselementen en structuren.

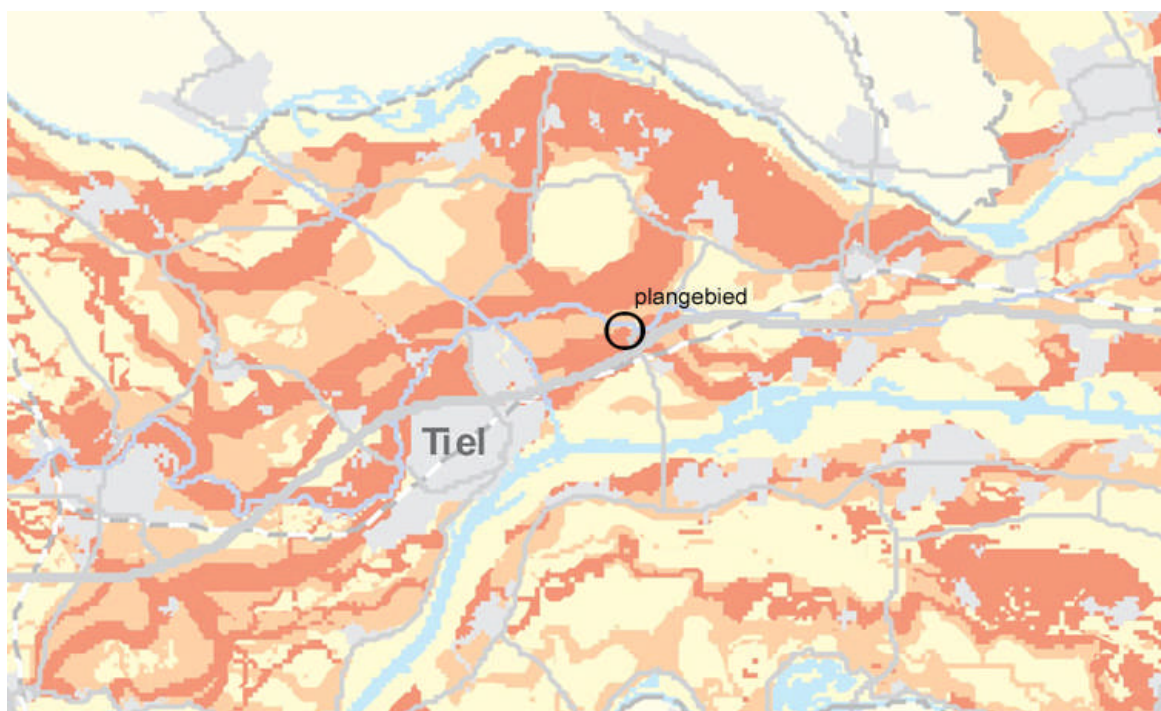
8.2. Archeologie

Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is de verwachtingswaarde voor archeologie in het gebied hoog. Derhalve is vooronderzoek noodzakelijk.

Onderzoek landgoed Lingedael

In het voorjaar van 2006 is dan ook nader archeologisch onderzoek verricht door Ingenieursbureau Oranjewoud BV. De rapportage dateert van april 2006; de conclusies zijn hieronder opgenomen.

Op grond van bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied zich op de stroomruggen van Ochten en Echteld bevindt en er op grond daarvan een hoge kans is op het aantreffen van archeologische resten uit de



Indicative Kaart Archeologische Waarden

periode van Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen.

Bij het veldwerk zijn er in totaal 54 grondboringen uitgevoerd met een minimale diepte van 2,0 m –mv. Op basis van dit veldonderzoek is vastgesteld dat ter plaatse oeverwalafzettingen aanwezig zijn, overeenkomstig de geologische opbouw zoals die bij de bureaustudie is vastgesteld.

In de boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Ook zijn er tijdens het zetten van de boringen geen vondsten aan het oppervlak aangetroffen. Daarmee kan gesteld worden dat er, op basis van het uitgevoerde onderzoek, geen archeologische vindplaats in de vorm van een woongrond is aangetoond.

Het is derhalve niet noodzakelijk om in een vervolgtraject aanvullend onderzoek te verrichten of extra maatregelen te treffen. Wel bestaat er altijd de mogelijkheid dat er tijdens de graafwerkzaamheden toch losse archeologische resten worden aangetroffen. Indien sporen van vondsten worden aangetroffen bestaat er een wettelijke verplichting tot het zo snel mogelijk melden hiervan (binnen drie dagen) aan het bevoegd gezag (Monumentenwet 1988, artikel 47).

Classificeerinstallatie

Omdat voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en niet voorziet in ontwikkelingen waarvoor de grond wordt geroerd, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, incl. planvoorbereiding, zijn geheel en al voor risico van de exploitant (K3Delta BV).

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van de plannen voldoende verzekerd. Er is conform artikel 6.2.1. Bro een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente, waardoor geen exploitatieplan vastgesteld behoeft te worden.

Behalve de medewerking aan een planologische regeling dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en het beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat hierbij immers, afgezien van de eerste aanleg, ook om een adequate begeleiding van de ontwikkelingsprocessen en vervolgens om de duurzame instandhouding van de beoogde landgoedkwaliteiten.

10. HET JURIDISCH PLAN

10.1. Vormgeving juridisch plan

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding.

Met het inwerking treden van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is de inrichting en vormgeving van de planregels en verbeelding, voor een groot deel gekanaliseerd en nader gereguleerd. Dit heeft te maken met de noodzakelijke openbaarheid van bestuur en de hieraan gekoppelde digitale raadpleegbaarheid van onder andere bestemmingsplannen. Deze dienen een eenduidig karakter te dragen in ieder geval in de herkenbaarheid en de mogelijkheid tot digitale uitwisseling.

In verband met de digitale uitwisseling is het pakket IMRO (Informatie Model Ruimtelijke Ordening) van toepassing. Dit leidt tot een landelijke uniforme aanpak van bestemmingsplannen met een goede onderlinge vergelijkbaarheid, waarvoor de uitgangspunten zijn vastgelegd in de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen).

De verbeelding wordt in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. W voor Wonen). Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de verbeelding gezet (bouwvlakken, goot/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages). In het onderhavige bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast.

10.2. Inhoud juridisch plan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft de regeling ten behoeve van een classificeerinstallatie met omliggend water en een landgoed. Een landgoed bestaat uit verschillende functies, zoals wonen, een groene natuurontwikkeling en een natte natuurontwikkeling.

Er is voor gekozen om deze verschillende functies afzonderlijk te bestemmen, omdat de functies te veel uiteenlopend zijn om deze binnen één bestemming op te nemen. De functies bepalen het gebruik.

10.3. Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen.

De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald.

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen.

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de titel van het bestemmingsplan.

10.4. Functies algemeen

De indeling in bestemmingen is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied. In het onderhavige bestemmingsplan is natuur, ontwikkeling en behoud hiervan, in verschillende vormen, de hoofdfunctie. Hiervoor zijn de bestemmingen 'Groen – Landgoed' en 'Water' opgenomen. Daarnaast worden drie woningen mogelijk gemaakt, vorm te geven als het landhuis (woning 1 en 2) met het bijbehorende koetshuis (woning 3). Deze woningen zijn bestemd met 'Wonen – Landhuis'. De daarbij behorende tuin is vervat onder de bestemming 'Tuin'. De classificeerinstallatie is als "Bedrijf " bestemd.

Tot slot is er een dubbelbestemming opgenomen: 'Leiding – Gas' ter bescherming van de in het plangebied aanwezige gasleiding.

10.5. Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

Bouwwijze

Uitgangspunt is voor 'Wonen – Landhuis' dat het beeld tot stand wordt gebracht van een 'landhuis' met het bijbehorende 'koetshuis'.

Hiertoe zijn twee bouwvlakken opgenomen, waarin per bouwvlak slechts één gebouw is toegestaan. Per bouwvlak is het aantal woningen, door middel van een aanduiding, vastgelegd. Dit houdt in dat in het vorm te geven landhuis één gebouw wordt gebouwd, met daarin maximaal twee woningen. Het 'koetshuis' betreft het bouwvlak waarin is aangegeven dat maximaal één woning is toegestaan. De overige bouwregels geven vorm aan de bouwwijze.

De situering van gebouwen en bouwwerken binnen de bedrijfsbestemming is globaler geregeld en kan ook meer vrij worden bepaald, gezien de beperkte ruimtelijke impact ervan op de omgeving; afschermend groen voorziet in een goede inpassing.

Goot- en bouwhoogte en dakhelling

Op de kaart zijn hoogtes aangegeven. Voor het landhuis betreft dit een maximale goothoogte (9 m), maar ook een minimale goothoogte (7 m).

Voor het zogenaamde koetshuis wordt slechts een maximale goothoogte voorgeschreven (4 m), die lager is dan de minimale goothoogte van het landhuis. Door voor het landhuis tevens een minimale goothoogte op te nemen, wordt de rangorde tussen 'landhuis' en 'koetshuis' vastgelegd.

Een maximale bouwhoogte is voor beide gebouwen niet opgenomen. In de regels geldt de verplichting om het hoofdgebouw af te dekken met een kap. Hiermee wordt meer recht gedaan aan het tot stand te brengen beeld dan met een maximale bouwhoogte.

Binnen de bedrijfsbestemming zijn voor de verschillende planonderdelen diverse maximale bouwhoogtes opgenomen, met als hoogste maat 18 meter voor installaties.

Situering gebouwen

Teneinde de situering te kunnen reguleren, is de gewenste woonbebouwing door middel van een bouwvlak op de kaart vastgelegd. Per bouwvlak is slechts één gebouw toegestaan. Losse, kleinere gebouwen, in de vorm van bergingen en schuren, de vrijstaande bijgebouwen, zijn in deze situatie niet gewenst. Derhalve is slechts onderscheid gemaakt in een te bebouwen deel, door middel van een 'bouwvlak' en een deel dat onbebouwd dient te blijven, het deel buiten het aangeduide 'bouwvlak'.

Bebouwingspercentage

De bouwvlakken mogen geheel worden volgebouwd. Een bebouwingspercentage is derhalve niet opgenomen.

10.6. Toelichting afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voor zover noodzakelijk en niet eerder besproken – afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Bedrijf

Aan de classificeerinstallatie is de bestemming Bedrijf toegekend. Hierin zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden overgenomen, zoals die reeds in de vigerende (tijdelijke) bestemming waren opgenomen. Tevens is daarbij een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur opgenomen, waarbij globaal is aangegeven waaraan in dat geval dient te worden voldaan.

Groen – Landgoed

Deze bestemming is opgenomen voor het grootste deel van het plangebied. Binnen deze bestemming gaat de 'groene natuur' ontwikkeld worden. Hierbinnen kan de natuur in de vorm van bos of ander groen, eventueel met waterpartijen worden ontwikkeld en beheerd.

Deze gronden mogen voor extensieve recreatie worden gebruikt, zoals wandelen en fietsen. Overnachtingen zijn hier niet toegestaan. Binnen deze bestemming geldt het uitgangspunt dat verhardingen niet zijn toegestaan. Hierop zijn drie uitzonderingen van toepassing. De ontsluitingsweg naar de woningen mag worden voorzien van een volledige verharding. Deze ontsluitingsweg is door middel van een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

Aan het begin van de ontsluitingsweg, de zuidzijde, zijn parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om parkeervoorzieningen ten behoeve van de extensieve recreatie. Deze parkeervoorzieningen worden in de berm van de ontsluitingsweg gesitueerd, in de vorm van een halfverharding. Tot slot is voor een voet- en fietspad mogelijk gemaakt dat deze wordt voorzien van een halfverharding. Ook dit pad is op de verbeelding door middel van een aanduiding opgenomen.

In het algemeen geldt voor de aanduidingen van het pad en de ontsluitingsweg dat deze breder op de verbeelding zijn weergegeven dan de voorgestane breedte. In de regels is een maximale breedte opgenomen. Door een breder vlak op te nemen bestaat de mogelijkheid om wat flexibeler met de situering om te gaan.

Een deel van het terrein mag worden opgehoogd. Op de verbeelding is aangegeven om welk gebied het gaat. Deze verhoging is beoogd vanuit ruimtelijk oogpunt om meer allure aan de gebouwen te geven, uit oogpunt van wooncomfort en uitzicht, maar ook vanuit natuurontwikkelingsoogpunt; door verschil te maken in hogere en lagere delen in het terrein is meer variatie in beplanting en bebossing mogelijk. Om te kunnen voldoen aan de geluidsnormen, zoals deze zijn gesteld in de Wet geluidhinder, worden binnen deze bestemming een geluidwal en een geluidscherm vastgelegd. Hiervoor is een minimale hoogte voorgeschreven. Deze hoogte is afgestemd op de hoogte van de woning en de eventuele verhoging van het terrein waar de woningen worden gesitueerd.

Tuin

De tuin vormt het privégedeelte bij de woningen. Hier zal de aanleg een ander karakter hebben dan in de bestemming 'Groen – Landgoed'. Verhardingen worden hier bijvoorbeeld mogelijk gemaakt om bijvoorbeeld terrassen of paden aan te leggen. Ook is er een mogelijkheid om gebouwtjes op te richten. Hiervoor is een maximale oppervlakte in de regels opgenomen. De volledige tuin mag worden verhoogd, evenals in de bestemming 'Groen – Landgoed'.

Water

De bestemming 'Water' is opgenomen om de waterretentie in dit gebied te waarborgen en de ontzandingsplas.

Deze zullen gepaard gaan met natuurontwikkeling. Daarnaast moet een A-watgang in stand gehouden worden. Deze A-watgang is op de verbeelding aangeduid. Ook in deze bestemming is extensief (dag)recreatief gebruik toegestaan. Het pad dat in de bestemming 'Groen – Landgoed' is aangeduid, evenals de ontsluitingsweg, kunnen via bruggen over het water worden voortgezet.

Binnen deze bestemming kunnen twee recreatieve voorzieningen worden aangelegd. Dit betreft een visplek ten westen van het plangebied en een uitzichtpunt meer ten oosten van het plangebied. Ook hier is weer een wat ruimere aanduiding aangegeven om in de situering flexibel te kunnen zijn. In de regels is een nadere maximale lengtemaat van de voorziening aangegeven.

Binnen de gehele bestemming mogen gronden worden verlaagd. Dit is om daarmee de retentiecapaciteit te vergroten, en vanuit natuurontwikkelingsoogpunt biedt dit betere mogelijkheden om 'natte natuur' aan te leggen.

Wonen – Landhuis

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 10.5.

Het gehele terrein binnen deze bestemming mag worden opgehoogd. Met name vanuit natuurontwikkelingsoogpunt is de verhoging zeer gewenst; door verschil te maken in hogere en lagere delen in het terrein is meer variatie in beplanting en bebossing mogelijk. Daarnaast is de verhoging vanuit ruimtelijk oogpunt beoogd om meer allure aan de gebouwen te geven, maar ook vanuit oogpunt van wooncomfort en uitzicht.

Per bouwvlak is verschillende maatvoering aangegeven, waardoor de beoogde vormgeving als landhuis met bijbehorend koetshuis tot uitdrukking wordt gebracht.

Daarnaast worden binnen de woonfunctie onder voorwaarden nevenactiviteiten toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven. In dit plan is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving.

De 'niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksgerichte beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een afwijking mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksgericht zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksgerichte activiteit (geen verkeersaantrekkende werking/ geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksgericht karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

De publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkend zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in te passen in de woonomgeving te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid.

Naast de standaardregeling voor een beroep en een bedrijf aan huis wordt in deze bestemming mogelijk gemaakt dat een deel van de woning gebruikt gaat worden voor de functie kantoor. De voorwaarden waaraan voldaan dient te worden zijn opgenomen de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming. Vanuit geluidsoogpunt zullen er voorzieningen in de vorm van een geluidwal en een geluidscherm moeten worden getroffen, om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder. Wonen is een geluidgevoelige functie; er mag niet worden gewoond als niet wordt voldaan aan de geluidsnormen. Om te waarborgen dat de geluidsvoorzieningen zijn gerealiseerd als de woning wordt gebouwd, is dit als een voorwaardelijke verplichting aan het bouwen van de woning gekoppeld. Dit houdt in dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet eerder mag worden verleend, dan nadat de geluidsvoorzieningen zijn opgericht.

In artikel 10 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt bereikt dat de woningen pas gerealiseerd mogen worden indien de landschapsvisie voor een belangrijk deel gerealiseerd is.

Leiding – Gas

Binnen het plangebied is een (ondergrondse) gasleiding aanwezig. Deze bestemming betreft een dubbelbestemming. Dit houdt in dat, naast deze dubbelbestemming, er nog één of meerdere bestemmingen 'onder' liggen. Dit houdt een rangorde in bestemmingen in. Bij bouwen of het uitvoeren van werken of werkzaamheden, zal eerst beoordeeld moeten worden of de leiding niet wordt aangetast.

Vervolgens wordt getoetst aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de onderliggende bestemming. Toetsing vindt plaats door middel van een afwijkingsprocedure voor het bouwen of een omgevingsvergunningprocedure voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden. Hiertoe is advies benodigd van de leidingbeheerder.