

Bestemmingsplan

Toelichting, regels en verbeelding



Buitengebied, Park Lingezegen, partiële herziening

Bestemmingsplan Buitengebied, Park Lingezegen,
partiële herziening

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: 7 april 2015

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0171BUITlinge2014-VSG1

gemeente **Overbetuwe**



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van de plangebieden	8
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	9
1.4	Een nieuw bestemmingsplan	12
1.5	Leeswijzer	13
2	Beleid	14
2.1	Inleiding	14
2.2	Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	14
3	Planbeschrijving	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Gebiedsomschrijving	15
3.3	Planherziening	18
4	Sectorale aspecten	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna en water	19
5	Juridische opzet	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Uitgangspunten	21
5.3	Inleidende regels	22
5.4	Bestemmingsregels	23
5.5	Algemene regels	27
5.6	Overgangs- en slotregels	28
6	Haalbaarheid	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Economische en financiële haalbaarheid	29
6.3	Maatschappelijke haalbaarheid	29
6.4	Conclusie	30
7	De procedure	31
7.1	De te volgen procedure	31
7.2	Het vooroverleg met instanties	31
7.3	Watertoets	19
7.4	Vaststelling	32

Bijlage

- Bijlage 1: Voortoets Kerkstraat 8, Elst
(Royal HaskoningDHV, referentie LW-AF20131225, 7 januari 2014)
- Bijlage 2: Quicksan Flora- en faunawet, Kerkstraat 8, Elst
(Royal HaskoningDHV, referentie RDC_BC7037_102_P20140111_NL86559_c1.0,
februari 2015)



luchtfoto 1e Weteringsewal 21, Elst



luchtfoto 1e Weteringsewal 19, Elst



luchtfoto Kerkstraat 8, Elst



luchtfoto 1Rijkerswoerdsestraat 10-12, Elst

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen Arnhem en Nijmegen wordt het landschapspark 'Park Lingezegen' gerealiseerd. Het betreft met 1.500 hectare het grootste landschapspark in Nederland. Om de realisatie van dit park mogelijk te maken zijn voor de gronden van dit landschapspark, gelegen binnen de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe, de bestemmingsplannen 'Park Lingezegen' door de gemeenteraden van beide gemeenten vastgesteld. Op 19 juni 2013 is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan op de beroepen tegen het bestemmingsplan 'Park Lingezegen' voor de gemeente Overbetuwe. Een aantal beroepen is gedeeltelijk gegrond verklaard en het raadsbesluit is vernietigd voor zover betrekking hebbende op:

- de vaststelling van artikel 22, lid 22.1 onder d, van de regels voor de locatie 1^e Weteringsewal 21 te Elst;
- de bestemming 'Wonen' voor de gronden aan de 1^e Weteringsewal 19 te Elst;
- de bestemming 'Bedrijf' en de aangrenzende gronden met de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – helihaven' aan de Kerkstraat 8 te Elst.



Tevens was beroep aangetekend tegen het toekennen van de bestemming 'Natuur' en de bestemming 'Wonen' aan de gronden ter plaatse van het perceel aan de Rijkerswoerdsestraat 10-12 te Elst. In beroep is aangevoerd dat de ter plaatse gevestigde intensieve veehouderij ten onrechte in het vastgestelde bestemmingsplan 'Park Lingezegen' is wegbestemd, voordat de onderhandelingen over een eventuele uitkoop zijn afgerond. Dit beroep is door de Raad van State ongegrond verklaard. Inmiddels is deze uitkoop wel afgerond. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming aangepast aan de nieuwe eigendomssituatie.

Ook wordt een omissie met betrekking tot de ecologische verbindingszone ten zuiden van de Breedlersestraat hersteld. De bestemming 'Natuur' voor deze ecologische verbindingszone is in het bestemmingsplan 'Park Lingezegen' niet op de juiste locatie gelegd en dient nu gerepareerd te worden.

Aan deze Breedlersestraat is tevens een paviljoen/uitkijktoren met toilet en bergingskast voorzien. Het paviljoen/uitkijktoren kan worden gezien als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Echter het gedeelte met het toilet en bergingskast wordt gezien als gebouw. Binnen de bestemming 'Groen' zijn gebouwen niet toegestaan. Om het paviljoen/uitkijktoren zoals beoogd (inclusief toilet en bergingskast) mogelijk te maken worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – pocketpark 2) gebouwen als nog toegestaan. Tevens worden de gronden welke als gevolg van de kadastrale inmeting geen onderdeel uitmaken van het pocketpark bestemd als 'Agrarisch – Landbouwland'.

Op basis van de uitspraak van de Raad van State voor bovenstaande situaties, de nieuwe eigendomssituatie naar aanleiding van de uitkoop aan de Rijkerswoerdsestraat en gelet op de benodigde aanpassingen voor de twee locaties aan de Breedlerstraat wordt met deze bestemmingsplanherziening het bestemmingsplan gerepareerd, respectievelijk aangepast. Dit houdt concreet het volgende in:

1° Weteringsewal 21 te Elst

Aan deze locatie wordt de bestemming 'Wonen' opnieuw toegekend overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Park Lingezegen'. Verder wordt ter correctie de verbeelding zodanig aangepast dat het feitelijke ruimtebeslag, vooruitlopend op de eigendomstransactie met de Parkorganisatie, bestemd

wordt tot 'Wonen'. Dit houdt in dat de bestemming aan de west- en noordzijde wordt uitgebreid in verband met de aanwezige paardenbak ter plaatse.

In de regels van de bestemming 'Wonen' komt de bepaling 'dat de arbeidsomvang ten behoeve van de dierenartspraktijk niet meer mag bedragen dan 1 fte' te vervallen. De omvang van de dierenartspraktijk is afdoende beperkt door het maximeren van het hiervoor te gebruiken oppervlakte tot 350 m².

1^e Weteringsewal 19 te Elst

Voor deze locatie wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch – Waterrijk' met bijbehorend bouwvlak ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Het agrarische bedrijf wordt ter plaatse voortgezet. Wel blijft gehandhaafd dat een loonbedrijf met een oppervlakte van maximaal 350 m² ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' is toegestaan

Kerkstraat 8 te Elst

Voor het metaalbedrijf en de helihaven is een voortoets op grond van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 uitgevoerd. Gelet op de conclusies van deze voortoets kan het metaalbedrijf met helihaven positief bestemd worden. Dit houdt in dat de bestemmingen en regels uit het oorspronkelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Park Lingezegen' voor deze locatie ongewijzigd overgenomen kunnen worden in deze herziening van het bestemmingsplan.

Rijkerswoerdsestraat 10-12

Inmiddels is de uitkoop van deze intensieve veehouderij in het kader van 'Park Lingezegen' afgerond. Aan de gronden wordt de bestemming 'Wonen' toegekend overeenkomstig de nieuwe eigendomssituatie.

Breedlersestraat (ecologische verbindingszone)

De beoogde ecologische verbindingszone krijgt, overeenkomstig de huidige eigendomssituatie en vrijgemaakte zone, de bestemming 'Natuur' in combinatie met de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische verbindingszone' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – droge natuur'. De gronden welke eerst waren bestemd tot 'Natuur' ten behoeve van de ecologische verbindingszone behouden hun agrarische functie en krijgen de bestemming 'Agrarisch – De Buitens'.

Breedlersestraat (paviljoen/uitkijktoren)

Binnen de bestemming 'Groen', ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – pocketpark 2', wordt de bouw van gebouwen in de vorm van een toilet en bergingskast als onderdeel van het paviljoen/uitkijktoren mogelijk gemaakt. Tevens worden de gronden welke als gevolg van de kadastrale inmeting geen onderdeel uitmaken van het pocketpark bestemd als 'Agrarisch – Landbouwland'.

1.2 Ligging van de plangebieden

De locatie 1^e Weteringsewal 21 is gelegen in het agrarische gebied ten noorden van de kern Elst. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie P, nummers 421, 683 en 684.

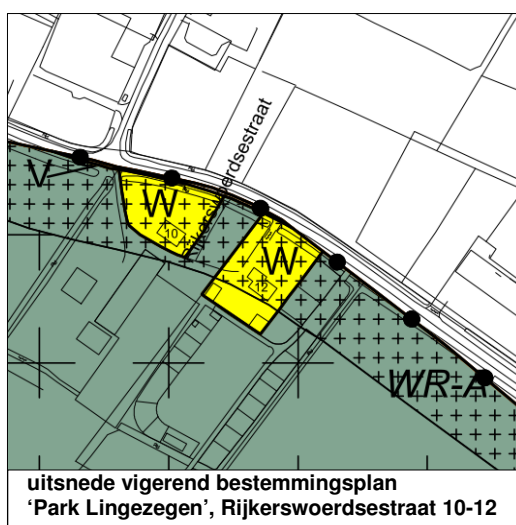
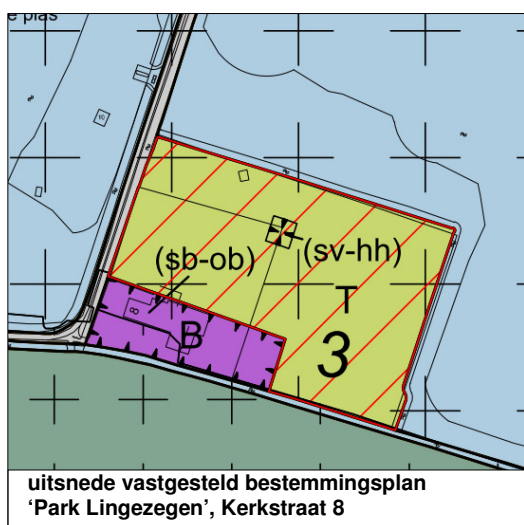
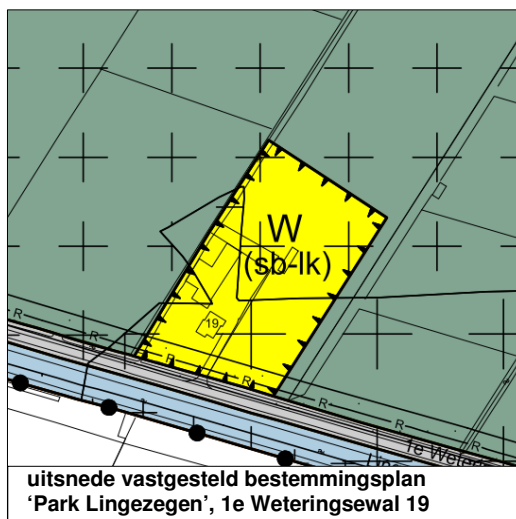
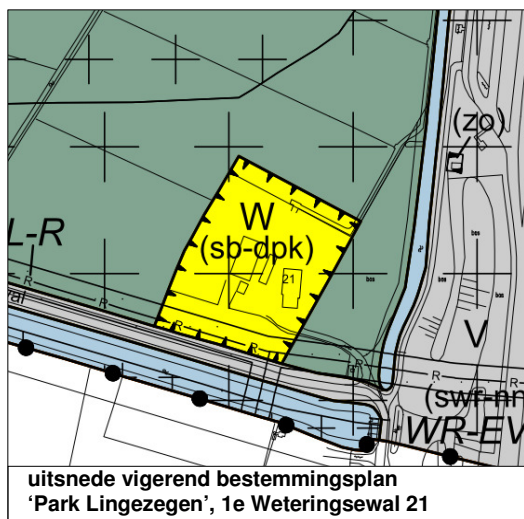
De locatie 1^e Weteringsewal 19 is eveneens gelegen in het agrarische gebied ten noorden van de kern Elst. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie P, nummers 417, 555, 608 en 609.

De locatie Kerkstraat 8 is gelegen tussen de Rijkerswoerdse plassen in het noordelijk deel van de gemeente Overbetuwe. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie P, nummers 387, 504, 598 en 599.

De locatie Rijkerswoerdsestraat 10-12 is gelegen in het noordelijk deel van de gemeente Overbetuwe ten oosten van de Rijksweg A325. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie R, nummers 6, 7 en 142.

De locatie Breedlersestraat (ecologische verbindingzone) is gelegen ten oosten van de Aamsche Plas en de Rijksweg A325, nabij de gemeentegrens met de gemeente Lingewaard. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie R, nummer 112, 182, 183, 184 en 185 (d.d. 1 januari 2014). Voorheen was deze locatie kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie R, nummers 107, 112 en 136.

De locatie Breedlersestraat (paviljoen/uitkijktoren) is gelegen ten oosten van de Aamsche Plas en de Rijksweg A325, nabij de gemeentegrens met de gemeente Lingewaard. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie R, nummers 203, 204, 205, 206, 207 en 208 (d.d. 1 januari 2014). Voorheen was deze locatie kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie R, nummers 94, 97, 116 en 167. Op basis van de nieuwe kadastrale inmeting zijn de perceelnummers 203, 205, 207 en 208 voor de bestemming 'Groen' en 204 en 206 voor de bestemming 'Agrarisch – Landbouwland'.



1.3 Het vigerende bestemmingsplan

De plangebieden van de locaties zijn gelegen binnen het door de raad op 28 februari 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Park Lingezege'. Op 19 juni 2013 is uitspraak gedaan door de Raad van State op de beroepen tegen dit bestemmingsplan. Een aantal beroepen is gedeeltelijk gegrond verklaard en het raadsbesluit is op een aantal punten vernietigd. Dit wordt middels onderhavige bestemmingsplanherziening gerepareerd. Voor locatie aan de Rijkerswoerdsestraat 10-12 is de uitkoop inmiddels afgerond. De bestemming voor deze locatie wordt aangepast aan de nieuwe eigendomssituatie. Daarnaast wordt een omissie voor de ecologische verbindingszone aan de Breedlersestraat hersteld en wordt een gewenst bouwplan in het pocketpark aan de Breedlersestraat mogelijk gemaakt. Tevens worden de gronden welke als gevolg van de kadastrale inmeting geen onderdeel uitmaken van het pocketpark bestemd als 'Agrarisch – Landbouwland'.

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

1^e Weteringsewal 21 (vigerend bestemmingsplan 'Park Lingezege'):

- bestemming 'Wonen';
- dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische Verwachting 4' en 'Leiding – Riool';
- aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – dierenartspraktijk'.

De bestemming, dubbelbestemmingen en aanduiding worden ongewijzigd overgenomen. Alleen aan de noord- en westzijde wordt de bestemming 'Wonen' op de verbeelding afgestemd op het feitelijk ruimtebeslag. Er ligt nu een paardenbak op grond van de Parkorganisatie. Deze grond zal door de Parkorganisatie worden verkocht aan de dierenarts. In de regels van de bestemming 'Wonen' komt de bepaling 'dat de arbeidsomvang ten behoeve van de dierenartspraktijk niet meer mag bedragen dan 1 fte' te vervallen. De omvang van de dierenartspraktijk is afdoende beperkt door het maximaliseren van het hiervoor te gebruiken oppervlakte tot 350 m².

1^e Weteringsewal 19 (vastgesteld bestemmingsplan 'Park Lingezege'):

- bestemming 'Wonen';
- dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische Verwachting 3 en 4' en 'Leiding – Riool';
- aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerkbedrijf'.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State geldt voor dit perceel weer de voorheen geldende bestemming 'Agrarische doeleinden' volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied dorp Elst'.

De bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch – Waterrijk' met bijbehorend bouwvlak op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied dorp Elst'. Voor het loonwerkbedrijf wordt de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' (overeenkomstig SVBP2012) opgenomen. De activiteiten voor het loonwerkbedrijf worden toegestaan tot een oppervlakte van 350 m². Bij de behandeling van het beroep is geconstateerd dat het uitoefenen van een loonwerkersbedrijf in zijn huidige omvang op een oppervlakte van 350 m² niet onmogelijk is.

Kerkstraat 8 (vastgesteld bestemmingsplan 'Park Lingezege'):

- bestemmingen 'Bedrijf' en 'Tuin';
- dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische Verwachting 3 en 4';
- aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf overige bedrijvigheid', 'specifieke vorm van verkeer – helihaven' en 'wro zone – wijzigingsgebied 3'.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State geldt voor dit perceel weer de voorheen geldende bestemming 'Recreatieve doeleinden (nader uit te werken)' volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied dorp Elst'.

Breedlersestraat, ecologische verbindingszone (vigerend bestemmingsplan 'Park Lingezege'):

- bestemmingen 'Agrarisch – De Buitens', 'Groen – Laanbeplanting', 'Natuur' en 'Water';
- dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische Verwachting 2' en 'Waarde – Ecologische verbindingszone';
- aanduiding 'specifieke vorm van waarde – droge natuur'.

De beoogde ecologische verbindingszone krijgt de bestemming 'Natuur' in combinatie met de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische verbindingszone' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - droge natuur'. De gronden welke niet tot de ecologische verbindingszone behoren, maar wel als zodanig bestemd waren, krijgen de bestemming 'Agrarisch – De Buitens'. Tevens wordt ter plaatse van de bestemming 'Groen – Laanbeplanting', als gevolg van de verplaatsing van de verbindingszone, de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische verbindingszone' verwijderd. Aan de bestemming 'Water' wordt deze dubbelbestemming juist toegevoegd zodat sprake is van een doorlopende verbindingszone, als gevolg van het verplaatsen van deze verbindingszone.

Breedlersestraat, paviljoen/uitkijktoren (vigerend bestemmingsplan 'Park Lingezege'):

- bestemming 'Groen';
- dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologisch monument' en 'Waarde – Archeologie';
- aanduiding 'specifieke vorm van waarde – pocketpark 2'.

De (dubbel)bestemmingen en aanduiding zoals aangegeven op de verbeelding blijven ongewijzigd. In de regels van de bestemming 'Groen' worden bouwmogelijkheden voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – pocketpark 2' mogelijk gemaakt. Door deze bouwmogelijkheden mogelijk te maken wordt de bouw van de toilet en bergingskast in combinatie met het paviljoen/uitkijktoren planologisch mogelijk gemaakt. Tevens worden de gronden welke als gevolg van de kadastrale inmeting geen onderdeel uitmaken van het pocketpark bestemd als 'Agrarisch – Landbouwland'.

1.4 Een nieuw bestemmingsplan

Met deze bestemmingsplanherziening wordt het vigerende bestemmingsplan 'Park Lingezege' aangepast met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State d.d 19 juni 2013, zoals in voorgaande paragraaf beschreven. Tevens wordt hierin de locatie Rijkerswoerdsestraat 10-12 meegenomen omdat de uitkoop inmiddels is afgerond en de bestemming wordt aangepast aan de nieuwe eigendomssituatie. Verder wordt een omissie van de ecologische verbindingszone hersteld en een bouwplan voor een paviljoen/uitkijktoren in het pocketpark aan de Breedlersestraat mogelijk gemaakt. Tevens worden de gronden welke als gevolg van de kadastrale inmeting geen onderdeel uitmaken van het pocketpark bestemd als 'Agrarisch – Landbouwland'.

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

1.5 Leeswijzer

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

2 Beleid

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

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

Als gevolg van deze bestemmingsplanherziening wijzigen de standpunten met betrekking tot deze beleidskaders niet. De uitgangspunten en doelstellingen voor de inrichting van dit gebied en landschapspark Park Lingezege blijven ongewijzigd. De herziening van het bestemmingsplan heeft met name betrekking op de consequenties naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 juni 2013, de inmiddels afgeronde uitkoop en de gewijzigde eigendomssituatie van de locatie Rijkerswoerdsestraat 10-12, het herstel van de omissie voor de ecologische verbindingzone en het mogelijk maken van het bouwplan in het pocketpark aan de Breedlersestraat, waarbij de situatie wordt bestemd overeenkomstig de nieuwe kadastrale situatie.

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



1e Weteringsewal 21



1e Weteringsewal 19



Kerkstraat 8



Rijkerswoerdsestraat 10-12

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de locaties beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de consequenties van de uitspraak van de Raad van State voor de betreffende locatie.

3.2 Gebiedsomschrijving

3.2.1 Ruimtelijke structuur

1^e Weteringsewal 21

De locatie grenst direct aan de erftoegangsweg 1^e Weteringsewal. Dit betreft een landbouwweg met aan weerszijden van de weg laanbeplanting. Ten zuiden van deze erftoegangsweg loopt parallel de watergang Linge. De bebouwing bestaat uit een woning met bijbehorende stallingsruimte voor machines en enkele bijgebouwen. Op het achterste deel is een paardenbak gelegen, welke opgenomen wordt binnen het plangebied overeenkomstig de beoogde eigendomssituatie.



1^e Weteringsewal 19

Deze locatie grenst eveneens direct aan de erftoegangsweg 1^e Weteringsewal. Dit betreft een landbouwweg met aan weerszijden van de weg laanbeplanting. Ten zuiden van deze erftoegangsweg loopt parallel de watergang Linge. De bebouwing van het agrarische bedrijf bestaat uit de bedrijfswoning met daarachter een stallingsruimte voor machines. Achter deze stallingsruimte vindt in het open veld opslag ten behoeve van het agrarische bedrijf plaats. Het oostelijk deel maakt ruimtelijk gezien geen onderdeel uit van het ruimtebeslag van het agrarische bedrijf. Dit deel maakt onderdeel uit van het open agrarische gebied.

Kerkstraat 8

Het plangebied grenst direct aan de erftoegangsweg Kerkstraat. Het plangebied wordt aan drie zijden omgeven door de Rijkerswoerdse Plassen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een open agrarisch gebied. Binnen het plangebied zelf is een woning met daarachter een tweetal loodsen. Achter deze loodsen vindt buiten opslag plaats. Het aangrenzende eigendom is omgeven door een haag van coniferen en is grotendeels in gebruik als tuin. Hier zijn enkele bijgebouwen gesitueerd en de landingsplaats voor de helikopter.

Rijkerswoerdsestraat 10-12

Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij), welke direct grenst aan de erftoegangsweg Rijkerswoerdsestraat. De voormalige agrarische bebouwing is/wordt gesloopt en de gronden worden/zijn ingericht als natuur. De nieuwe eigendomssituatie heeft betrekking op de voormalige bedrijfswoningen behorende bij dit voormalige agrarische bedrijf. In de nieuwe situatie betreffen het woningen met bijbehorende tuinen.

Breedlersestraat (ecologische verbindingzone)

Het betreft hier een strook grond welke momenteel nog agrarisch in gebruik is als weiland. Parallel aan deze strook grond loopt een greppel en veldweg/pad ter ontsluiting van de achterliggende agrarische gronden.



Breedlersestraat (paviljoen/uitkijktoren)

Breedlersestraat (paviljoen/uitkijktoren)

De locatie waar het paviljoen/uitkijktoren is voorzien is momenteel nog agrarisch in gebruik als bouwland. Zowel links als rechts van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen.

3.2.2 Functionele structuur

1^e Weteringsewal 21

De gronden en bebouwing zijn in gebruik ten behoeve van wonen in combinatie met een dierenartspraktijk.

1^e Weteringsewal 19

Het betreft hier een agrarisch bedrijf met daaraan ondergeschikt een loonwerkersbedrijf

Kerkstraat 8

Op deze locatie is een metaalbedrijf gevestigd. De aangrenzende gronden zijn in gebruik als tuin. Een klein gedeelte van deze gronden c.q. tuin is ingericht als helihaven.

Rijkerswoerdsestraat 10-12

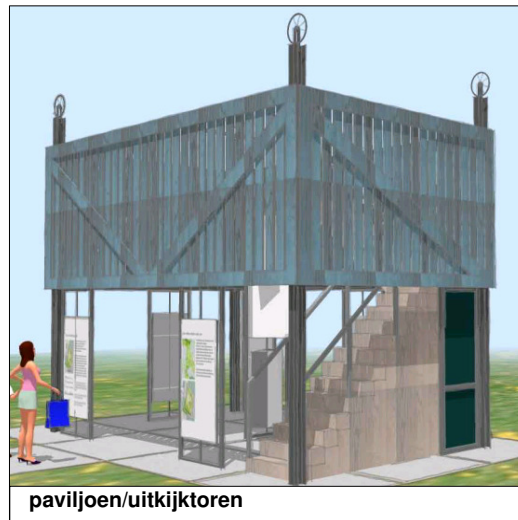
De voormalige bedrijfswoningen van het voorheen ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf zijn momenteel in gebruik als reguliere woningen met bijbehorende tuinen.

Breedlersestraat (ecologische verbindingszone)

De beoogde ecologische verbindingszone is momenteel nog agrarisch in gebruik als weiland.

Breedlersestraat (paviljoen/uitkijktoren)

Het plangebied voor het pocketpark 2 waar het paviljoen/uitkijktoren met toilet en bergingskast is voorzien is momenteel nog agrarisch in gebruik als bouwland.



3.3 Planherziening

De onderhavige bestemmingsplanherziening voorziet in de reparatie van het bestemmingsplan 'Park Lingezege' van de hiervoor beschreven locaties naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d. d. 19 juni 2013. Een uitzondering hierop vormen de locaties Rijkerswoerdsestraat 10-12 en Breedlersestraat.

Voor de locatie Rijkerswoerdsestraat 10-12 is weliswaar een beroep ingediend bij de Raad van State. Echter dit beroep is door de Raad van State ongegrond verklaard. De uitkoop van het voormalige agrarische bedrijf is inmiddels afgerond en de situatie is dermate gewijzigd op basis van de nieuwe eigendomssituatie en qua gebruik dat ook voor deze locatie aanpassing van het bestemmingsplan wenselijk is.

Verder wordt in deze bestemmingsplanherziening een omissie voor de beoogde ecologische verbindingzone aan de Breedlersestraat gerepareerd en een bouwplan voor een paviljoen/uitkijktoren in het pocketpark aan de Breedlersestraat mogelijk gemaakt. Tevens worden de gronden welke als gevolg van de kadastrale inmeting geen onderdeel uitmaken van het pocketpark bestemd als 'Agrarisch – Landbouwland'.

De reparatie van het bestemmingsplan 'Park Lingezege' is in de paragrafen 1.1 en 1.3 al uitvoerig en in voldoende mate beschreven.

4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

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

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

Met de reparatie van het vigerende bestemmingsplan 'Park Lingezege' zijn geen sectorale aspecten in het geding. De vigerende bestemmingen en bijbehorende regels worden veelal 1 op 1 overgenomen. De planologische-juridische regeling wordt nader afgestemd op de feitelijke situatie en gerepareerd met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 juni 2013, dan wel aangepast voor twee locaties aan de Breedlersestraat. Derhalve zijn nadere onderzoeken op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, flora/fauna en water niet noodzakelijk.

Een uitzondering hierop vormt de locatie Kerkstraat 8. Het voor het eerst positief bestemmen van het metaalbedrijf met helihaven in bestemmingsplan 'Park Lingezege' was volgens de Raad van State in strijd met artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998. De raad had niet inzichtelijk gemaakt dat op voorhand kon worden uitgesloten dat het als zodanig bestemmen van het metaalbedrijf met helihaven significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Derhalve is voor deze bestemmingsplanherziening alsnog een voortoets (Royal HaskoningDHV, referentie LW-AF20131225, 7 januari 2014) op grond van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 uitgevoerd.

In deze voortoets zijn de mogelijke effecten onderzocht van de aanwezigheid van het metaalbedrijf en de helihaven op Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het plangebied. De dichtst bijgelegen Natura 2000-gebieden zijn Gelderse Poort (oost 4,4 kilometer, zuid 5,7 kilometer), Uiterwaarden Waal (7,4 kilometer), Uiterwaarden Nederrijn (7,7 km) en de Veluwe (5,6 kilometer). In de toetsing is uitgegaan van de worst case situatie van maximaal 12 vliegbewegingen per week.

Uit de voortoets is gebleken dat significant negatieve effecten van het gebruik van het metaalbedrijf en de helihaven op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden uit te sluiten zijn, zodat geen passende beoordeling hoeft te worden gemaakt.

Naar aanleiding van een zienswijze heeft een verdere toetsing aan de Flora- en faunawet plaats gevonden voor de helihaven aan de Kerkstraat 8 te Elst. Uit het rapport 'Quickscan Flora- en faunawet, Kerkstraat 8, Elst' (Royal HaskoningDHV, referentie RDC_BC7037_102_P20140111_NL86559_c1.0, februari 2015), blijkt dat significante effecten van het gebruik van de helihaven op beschermde soorten uit te sluiten zijn. Deze quickscan is als bijlage 2 bij de toelichting toegevoegd. Wel moet een mitigerende maatregel worden getroffen om effecten van windverstoring op lokaal broedende vogels aan de noordzijde van de tuin te mitigeren. Deze mitigerende maatregel houdt in het plaatsen van een schutting en het verwijderen van de coniferen haag over de noordelijke lengte

van de tuin, dan wel het plaatsen op ruime afstand (1 meter) voor die coniferenhaag van een schutting van gevlochten wilgentenen. Als aan deze maatregel wordt voldaan is overtreding van de Flora- en faunawet niet aan de orde en is een ontheffingsaanvraag niet nodig. Ter waarborging van de realisering en instandhouding van deze mitigerende maatregel is in artikel 10 van de regels betreffende de bestemming Tuin een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

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

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

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

5.2.2 Planonderdelen

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

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

Op de verbeelding is per locatie het volgende aangegeven:

1^o Weteringsewal 21:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen' en 'Natuur';
- de dubbelbestemmingen: 'Leiding – Riool' en 'Waarde – Archeologische verwachting 4';
- de aanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf - dierenartspraktijk'.

1^o Weteringsewal 19:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch – Waterrijk';
- de dubbelbestemmingen: 'Leiding – Riool' en 'Waarde – Archeologische verwachting 3' en 'Waarde – Archeologische verwachting 4';

- bouwvlak;
- de aanduiding: 'agrarisch loonbedrijf'.

Kerkstraat 8:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Bedrijf' en 'Tuin';
- de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologische verwachting 3' en 'Waarde – Archeologische verwachting 4';
- de aanduidingen: 'specifieke vorm van bedrijf – overige bedrijvigheid' en 'specifieke vorm van verkeer – helihaven';
- de gebiedsaanduiding: 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied'.

Rijkerswoerdsestraat 10-12

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

Breedlarsestraat (ecologische verbindingszone)

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch – De Buitens' 'Groen – Laanbeplanting', 'Natuur' en 'Water';
- de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Ecologische verbindingszone';
- de aanduiding: 'specifieke vorm van waarde – droge natuur'.

Breedlarsestraat (paviljoen/uitkijktoren)

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch – Landbouwland' en 'Groen';
- de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologisch monument' en 'Waarde – Archeologie';
- de aanduiding: 'specifieke vorm van waarden – pocketpark 2'.

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

5.3 Inleidende regels

5.3.1 Begrippen

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

5.3.2 *Wijze van meten*

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

5.4 **Bestemmingsregels**

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

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

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

Hierna volgt een korte uitleg van de gebruikte onderdelen.

5.4.1 *Bestemmingsomschrijving*

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

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

5.4.2 *Bouwregels*

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

5.4.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

5.4.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

5.4.5 Specifieke gebruiksregels

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

5.4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

5.4.7 Bestemmingen

Agrarisch – De Buitens

De gronden welke geen onderdeel uit maken van de beoogde ecologische verbindingszone bij de Breedlersestraat, maar wel bestemd waren als natuur, behouden het agrarische gebruik. Deze gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch – De Buitens'. Op basis van de bestemming kan het huidige agrarische gebruik worden voortgezet.

Agrarisch – Landbouwland

De gronden ter plaatse van het pocketpark welke geen onderdeel uitmaken van dit park en hun agrarische bestemming behouden zijn bestemd als 'Agrarisch – Landbouwland'. Op basis van deze bestemming kan dit agrarische gebruik worden voortgezet.

Agrarisch – Waterrijk

Het bestaande agrarische bedrijf aan de 1^e Weteringsewal 19 heeft de bestemming 'Agrarisch – Waterrijk' met bijbehorend bouwvlak gekregen. Op basis van deze bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning toegestaan. Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' naast het agrarische bedrijf een loonwerkbedrijf toegestaan met een maximum oppervlakte van 350 m². Binnen het aangegeven bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning ten behoeve van het agrarische bedrijf en de loonwerkactiviteiten worden opgericht. De begrenzing van het bouwvlak is overeenkomstig het vigerende bouwvlak uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, dorp Elst' overgenomen.

Bedrijf

Het metaalbedrijf is overeenkomstig de bestemming in het oorspronkelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Park Lingezegen' bestemd tot 'Bedrijf'. De gronden zijn ter plaatse bestemd voor een licht metaalbewerkings- en ontwerpbedrijf. De bedrijfsbebouwing is qua oppervlakte overeenkomstig de bestaande situatie vastgelegd met een maximum oppervlakte van 785 m², exclusief het oppervlak van de bestaande bedrijfswoning.

Groen

De gronden zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan opnieuw bestemd als 'Groen'. Alleen zijn binnen de bestemmingsregeling bouwmogelijkheden opgenomen voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een toilet en bergingskast als onderdeel van het paviljoen/uitkijktoren. Deze bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – pocketpark 2' aangezien het paviljoen/uitkijktoren als zodanig onderdeel is van dit pocketpark.

Groen - Laanbeplanting

De gronden zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan opnieuw bestemd als 'Groen – Laanbeplanting'. Alleen is ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische verbindingszone' ter plaatse komen te vervallen als gevolg van het opschuiven van de ecologische verbindingszone in oostelijke richting.

Natuur

De reststroken, buiten de vigerende bestemming 'Wonen', ter plaatse van Weteringsewal 21 zijn bestemd tot 'Natuur'. Dit in aansluiting op de aangrenzende gronden. Hier staat natuurontwikkeling voorop.

De gronden voor de beoogde ecologische verbinding zijn bestemd tot 'Natuur'. Qua gebruiks- en bouwmogelijkheden is binnen de bestemming 'Natuur' niets gewijzigd. Binnen de bestemming 'Natuur' zijn extensieve dagrecreatie en educatieve voorzieningen mogelijk, evenals de aanleg, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – droge natuur', welke van toepassing is voor de ecologische verbindingzone is uitsluitend droge natuur toegestaan. Dit betreft natuur op droge gronden. De ecologische verbindingzone is specifiek bestemd middels een dubbelbestemming.

Tuin

De aangrenzende gronden bij het metaalbedrijf, aan de Kerstraat 8 hebben opnieuw de bestemming 'Tuin' gekregen. Ook hiervoor zijn de regels uit het vastgestelde bestemmingsplan overgenomen, inclusief de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – helihaven' van een landingsplaats voor helikopters ten behoeve van dit bestaande metaalbewerkings- en ontwerpbedrijf. Ter waarborging van de realisering en instandhouding van de noodzakelijke mitigerende maatregel overeenkomstig de 'Quickscan Flora- en faunawet Kerkstraat 8, Elst', is in de regels voor de bestemming 'Tuin' een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Water

Ook hier zijn de gronden overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan opnieuw bestemd als 'Water'. Tevens is hieraan de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische verbindingzone' toegevoegd als gevolg van het opschuiven van de ecologische verbindingzone in oostelijke richting. Hiermee wordt voorkomen dat er een (planologische-juridische) onderbreking is in de verbindingzone, als gevolg van het verschuiven van de verbindingzone.

Wonen

De locaties 1^e Weteringsewal 21 en Rijkerswoerdsestraat 10-12 zijn bestemd tot 'Wonen'. Voor de locatie 1^e Weteringsewal is de regeling overgenomen uit het oorspronkelijk vastgestelde bestemmingsplan met uitzondering van de bepaling dat de arbeidsomvang ten behoeve van de dierenartspraktijk niet meer mag bedragen dan 1 fte. De bedrijfswoning van het voormalige agrarische bedrijf (intensieve veehouderij) aan de Rijkerswoerdsestraat 10-12 is overeenkomstig de nieuwe eigendomssituatie bestemd tot 'Wonen'.

Leiding – Riool

Ten zuiden van de plangebieden 1^e Weteringsewal 21 en 19 is een bestaande riooltransportleiding gelegen. Deze leiding is door middel van de figuur 'hartlijn leiding – riool' met het daarbij behorende directe ruimtebeslag positief bestemd. Ter plaatse van deze leiding mag alleen gebouwd worden ten behoeve van de leiding.

Waarde – Archeologisch monument

De aanwezige archeologische monumenten zijn beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch monument'.

Waarde – Archeologie en Archeologische verwachting 2 en 3 en 4

De gebieden met archeologie en een hoge, middelmatige en lage verwachtingswaarde zijn bestemd als respectievelijk 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Archeologische verwachting 2', 'Waarde – Archeologische verwachting 3' en 'Waarde – Archeologische verwachting 4'. Door deze dubbelbestemmingen worden deze gebieden eveneens beschermd door middel van een verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoek bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen en omgevingsvergunning ex artikel 3.3 onder a Wro.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' moet ten allen tijden een onderzoek worden overlegd bij de activiteit bouwen. Het onderscheid in onderzoekplicht in de verschillende dubbelbestemmingen archeologische verwachtingswaarden 2, 3 en 4 wordt gemaakt door differentiatie in oppervlakten in combinatie met de diepte van de bodemingreep. Het volgende geldt in de bestemming:

- Waarde – Archeologische verwachting 2 voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde: onderzoeksplicht als het bruto oppervlak van de ingreep groter is dan 100 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm;
- Waarde – Archeologische verwachting 3 voor gebieden met een middelmatige verwachtingswaarde: onderzoeksplicht als het bruto oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm;
- Waarde – Archeologische verwachting 4 voor gebieden met een lage verwachtingswaarde betreft: onderzoeksplicht als het bruto oppervlak van de ingreep groter is dan 2.500 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm;

Binnen deze dubbelbestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk verwijderen van deze bestemming. Dit kan blijken uit archeologisch onderzoek ter plaatse op basis waarvan de inzichten gewijzigd kunnen zijn en een aanpassing van de betreffende bestemming noodzakelijk kan zijn.

Waarde – Ecologische verbindingzone

De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische verbindingzone' zijn mede bestemd voor het behoud en beheer van de ecologische verbindingzone. De ecologische waarden van deze zone worden beschermd door middel van bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregel

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

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

5.5.2 Algemene bouwregels

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

5.5.3 Algemene afwijkingsregels

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

5.5.4 Algemene wijzigingsregels

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

5.5.5 Overige regels

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

5.6 Overgangs- en slotregels

5.6.1 Overgangsrecht

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

5.6.2 Slotregel

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

6 Haalbaarheid

6.1 Inleiding

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

6.2 Economische en financiële haalbaarheid

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

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

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

In onderhavige situatie betreft het hoofdzakelijk een reparatie van het vigerende bestemmingsplan naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 juni 2013. Hierbij zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het betreft uitsluitend het opnieuw regelen van de bestaande situatie overeenkomstig de uitspraak, het aanpassen aan de nieuwe eigendomssituatie aan de Rijkerswoerdestraat, het herstellen van een omissie voor de ecologische verbindingzone aan de Breedlersestraat en het mogelijk maken van een bouwplan in het pocketpark aan de Breedlersestraat. Tevens worden de gronden welke als gevolg van de kadastrale inmeting geen onderdeel uitmaken van het pocketpark bestemd als 'Agrarisch – Landbouwland'. Hieraan zijn verder geen kosten verbonden.

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

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het onderhavige plan betreft een herziening van het bestemmingsplan op basis van de uitspraak van de Raad van State naar aanleiding van ingediende beroepschriften en verder een paar kleine aanpassingen. Het betreffen uitsluitend ondergeschikte reparaties en aanpassingen van het

bestemmingsplan. Hiervoor wordt geen afbreuk gedaan aan het eerdere plan voor Park Lingezege. De uitgangspunten en doelstellingen zijn ongewijzigd.

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

6.4 Conclusie

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

7 De procedure

7.1 De te volgen procedure

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

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

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

7.2 Het vooroverleg met instanties

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

Echter met onderhavig bestemmingsplan zijn geen Rijks- en provinciale belangen in het geding aangezien het een reparatie betreft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en verder enkele marginale aanpassingen. Derhalve wordt onderhavig bestemmingsplan direct als ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.3 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundige relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen om een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Aangezien het bestemmingsplan 'Park Lingezege' reeds uitvoerig besproken is met het Waterschap en er geen sprake is van toename van verhard oppervlak binnen het plangebied van deze herziening wordt verder overleg met het Waterschap niet noodzakelijk geacht.

7.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 augustus 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er zes zienswijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijzen en een ambtshalve wijziging gewijzigd vastgesteld. De reactie op de zienswijzen en de wijzigingen staan in het zienswijzenrapport bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.