Bestemmingsplan



# Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst

Bestemmingsplan Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Juni 2024

IMRO-ldn: NL.IMRO.1734.0402GrtmInstr-ONTD

gemeente Overbetuwe

## Datum
Juni 2024

## Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

## Telefoon
0481 362 300

## E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

# Inhoudsopgave

**Toelichting** **5**

**Hoofdstuk 1 Inleiding** **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Huidig bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

**Hoofdstuk 2 Bestaande situatie** **8**

**Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie** **10**

**Hoofdstuk 4 Beleidskader** **13**
4.1 Rijksbeleid 13
4.2 Provinciaal beleid 14
4.3 Gemeentelijk en regionaal beleid 17

**Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten** **19**
5.1 Milieueffectrapportage 19
5.2 Geluid 19
5.3 Luchtkwaliteit 20
5.4 Bedrijven en milieuzonering 21
5.5 Geurhinder 22
5.6 Bodem 23
5.7 Externe veiligheid 24
5.8 Explosieven 26
5.9 Kabels en leidingen 26
5.10 Waterparagraaf 27
5.11 Flora en fauna 29
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 30
5.13 Verkeer en parkeren 30

**Hoofdstuk 6 Juridische planopzet** **32**
6.1 Algemene opzet 32
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels 32

**Hoofdstuk 7 Financiële toelichting** **35**

**Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak** **36**
8.1 Inleiding 36
8.2 Inspraak 36
8.3 Overleg 36
8.4 Vaststellingsprocedure 36
8.5 Beroep 36

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Grote Molenstraat 116 te Elst is op dit moment een fruitteeltbedrijf met een bedrijfswoning en een streekwinkel ('De Lingegaerdt') aanwezig. De streekwinkel is op 7 juli 2016 vergund door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning. De initiatiefnemers hebben het perceel enige tijd geleden gekocht met het doel om de streekwinkel voort te zetten, te wonen in de bedrijfswoning en het perceel op termijn van een nieuwe bestemming te voorzien. Vanaf 2021 hebben de initiatiefnemers een visie ontwikkeld om het perceel op een maatschappelijk verantwoorde manier om te vormen tot een levendige plek, die een toevoeging is aan Park Lingezegen. De streekwinkel zal onderdeel blijven van deze plek, maar niet meer als hoofdfunctie fungeren. Het beoogde totaalconcept richt zich op mensen met een beperking en op een aanbod dat verschillende zintuigen prikkelt en stimuleert. Onderdelen van dit concept zijn een midgetgolfbaan, een theehuis en verschillende landschappelijk-recreatieve onderdelen (moestuin, natuurtuin, boomgaard, picknickvoorzieningen en paden). De bedrijfsmatige fruitteeltfunctie verdwijnt grotendeels, maar een deel van het perceel zal wel ingericht blijven met kenmerkende hoogstam fruitboomgaarden. De bedrijfswoning wordt behouden.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken en de functie van de streekwinkel juridisch-planologisch te bestendigen, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst' stelt een nieuw kader voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel om de gewenste toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit het perceel Grote Molenstraat 116 te Elst. Dit perceel ligt in het buitengebied van Overbetuwe, ongeveer 0,5 kilometer ten noorden van de kern Elst. Direct ten noorden van het plangebied stroomt de Linge en 1,5 kilometer ten noorden van het plangebied ligt de rand van de bebouwde kom van Arnhem. Het plangebied ligt aan de rand van Park Lingezegen, een landschappelijk-recreatief gebied tussen Elst, Arnhem en Huissen. Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in groter verband aangegeven. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie nader beschreven.



Afbeelding 1.1: ligging plangebied (bron: Bing Maps)

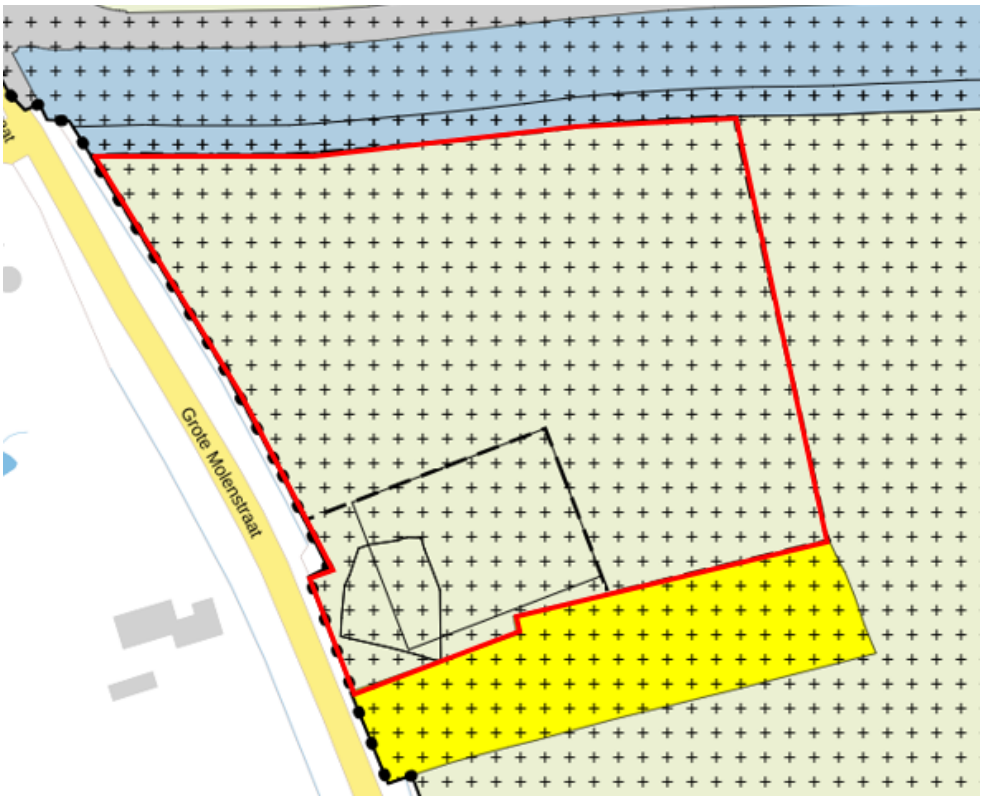
## 1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Park Lingezegen', dat op 19 juni 2013 is vastgesteld.Op afbeelding 1.2 is de begrenzing van het plangebied binnen het huidige bestemmingsplan indicatief aangegeven. Er gelden de volgende bestemmingen:

- Bestemming 'Agrarisch - De Park' in het gehele plangebied. Daarbij is de functieaanduiding 'fruitteelt' opgenomen voor een groot deel van het plangebied (uitgezonderd het zuidwestelijke perceelsdeel) en is aan de zuidwestkant een bouwvlak opgenomen;
- Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' (rondom de bedrijfswoning) en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' (rest van het plangebied).

Daarnaast is voor het perceel een tijdelijke omgevinngsvergunning verleend om af te wijken van de gebruiksregels van het bestemmingsplan, ten behoeve van een streekwinkel (d.d. 7 juli 2016, geldig tot juli 2024).

De initiatiefnemer wil de bestaande agrarische bedrijfsfunctie (fruitteelt) beëindigen en het perceel in de plaats daarvan inrichten en gebruiken ten behoeve van dagrecreatieve functies, lichte horeca en landschappelijke inrichting. Daarnaast is de wens om de streekwinkel voort te zetten en juridisch-planologisch te bestendigen. Dit laatste is in lijn met de voorwaarden, die bij verlening van de tijdelijke omgevingsvergunning zijn gesteld. Het toekomstige beoogde gebruik is grotendeels strijdig met de huidige bestemming. Daarnaast is de wens om buiten het bestaande bouwvlak een nieuw gebouw op te richten ten behoeve van een theehuis. Dit past niet binnen de bouwregels van het huidige bestemmingsplan. Om deze redenen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.




Afbeelding 1.2: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

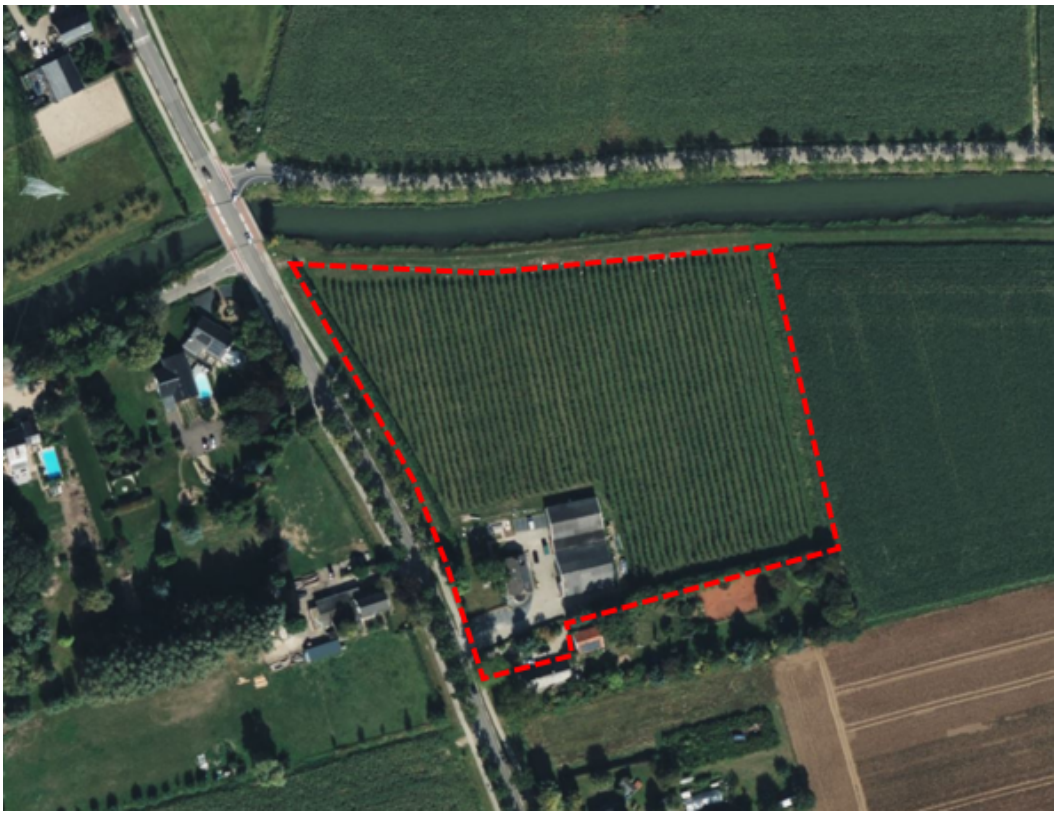
## 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, worden in hoofdstukken 2 en 3 respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 is de financiële toelichting opgenomen. Hoofdstuk 8 gaat in op enkele procedurele aspecten, zoals overleg en inspraak.

# Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit het perceel Grote Molenstraat 116 te Elst. De Grote Molenstraat verbindt de kern Elst met de N837, die tussen Arnhem en de A50 loopt. Het plangebied ligt in een van oorsprong agrarisch gebied tussen Arnhem en Elst. In de directe omgeving zijn naast agrarische gronden en bedrijven ook diverse woonpercelen aanwezig. Het plangebied ligt aan de rand van Park Lingezegen. Dit betreft een gebied tussen Elst, Arnhem en Huissen, dat in de afgelopen 10 jaar gedeeltelijk is ontwikkeld tot landschappelijk/recreatief gebied. Ten noorden van het plangebied stroomt de Linge. Aan de oostkant van het plangebied ligt een agrarisch perceel, ten zuiden van het plangebied ligt een woonperceel en aan de westkant de Grote Molenstraat.

Kadastraal staat het plangebied zelf bekend als gemeente Elst, Sectie I, perceelnummer 3584. De omvang van het plangebied is circa 1,9 hectare. Op afbeelding 2.1 zijn luchtfoto's van de huidige situatie, met daarop indicatief de begrenzing van het plangebied, weergegeven.



Afbeelding 2.1: recente luchtfoto met begrenzing plangebied indicatief aangegeven (bron: Bing Maps)

Het plangebied is momenteel grotendeels ingericht als agrarisch perceel met een fruitboomgaard. Het zuidwestelijk deel betreft een erf met daarop een bedrijfswoning, een loods waarin de streekwinkel is gevestigd en bijbehorende erfverharding en een tuin. Het perceel is aan de zuidwestkant toegankelijk vanaf de Grote Molenstraat (zie afbeelding 2.2).



Afbeelding 2.2: straatbeeld vanaf de Grote Molenstraat (bron: Google Maps)

# Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers hebben het perceel Grote Molenstraat 116 enige tijd geleden gekocht en hebben de afgelopen jaren een visie ontwikkeld voor de toekomst. Het doel is om het perceel op een maatschappelijk verantwoorde manier om te vormen tot een levendige plek, die een toevoeging is aan Park Lingezegen, meer specifiek de Landerij De Park. Dit initiatief staat bekend onder de naam 'Lingegaerdt'. Het moet een plek worden waar iedereen zich thuis voelt, waar gezinnen zich een dag kunnen vermaken, waar workshops georganiseerd kunnen worden en waar mensen een fiets kunnen huren voor een rondje door Park Lingezegen.

Omdat nog niet alle ideeën uitgekristalliseerd zijn en omdat het arbeidsintensief en duur is om het gehele terrein in één keer in te richten, is ervoor gekozen om de inrichting zo vorm te geven dat de ontwikkeling in meedere fases plaats kan vinden. Dit is in de afbeeldingen 3.1 en 3.2 weergegeven.

Park Lingezegen is bekend met het initiatief en is nauw betrokken bij de totstandkoming van het plan. Het plan past goed binnen de visie voor het Park.




Afbeelding 3.1: inrichtingsplan toekomstige situatie, fase 1 (bron: Hofstra Heersche Landschapsarchitecten)




Afbeelding 3.2: inrichtingsplan toekomstige situatie, eindsituatie (bron: Hofstra Heersche Landschapsarchitecten)

Het grootste deel van de appelboomgaard, die nu rondom de Lingegaerdt ligt, is c.q. wordt gekapt. Dit komt voort uit een contractuele verplichting waarbij de laagstambomen gerooid moeten zijn bij oplevering van het perceel. In de directe nabijheid van het erf blijft echter een deel van de boomgaard behouden. Hierin worden enkele open plekken uitgezaagd. Zo ontstaat de mogelijkheid voor een eerste, eenvoudig te realiseren functie: picknicken in de boomgaard. Een deel van de laagstambomen wordt vervangen door een hoogstamboomgaard met verschillende oude appelrassen. In een later stadium is er in deze nieuw aan te planten boomgaard plek voor een theehuis (fase 2). Deze zal in eerste instantie een Pipowagen zijn, maar kan later in de vorm van een permanent gebouw worden gerealiseerd. De bedoeling is dat mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt hier werkzaam kunnen zijn. Aan de voorzijde van het perceel wordt in fase 2 een midgetgolfbaan voorzien. Deze wordt omgeven door een deel van de te behouden fruitbomen.

De streekwinkel wordt in het huidige pand gehandhaafd. Dit gebouw kan naast de streekwinkel ook worden benut voor het geven van workshops en voor educatieve doeleinden.

De toekomstige hoofdontsluiting zal plaatsvinden via een nieuw te realiseren ontsluiting ten noorden van de bedrijfswoning. Uit verkeersoogpunt en met het oog op het voorkomen van overlast voor het aangrenzende woonperceel is het namelijk wenselijk om de huidige inrit naar de streekwinkel te laten vervallen voor bezoekers. Deze bestaande inrit wordt wel behouden voor privé-gebruik en distributie. De bezoekers van de streekwinkel en de overige toekomstige functies zullen gebruik gaan maken van een nieuwe entree, welke direct aansluit op de winkel. Parkeervoorzieningen worden gerealiseerd aan de hoofdontsluiting, op een nieuwe landschappelijk ingepaste parkeerplaats achter de streekwinkel en op een overloop parkeerterrein aan de noordwestkant van het plangebied. Bij de nieuwe hoofdentree wordt een doorzicht richting het achterliggende open landschap gecreëerd.

Aanvullend op de hiervoor beschreven hoofdfuncties lichte horeca, dagrecreatie (midgetgolf) en streekwinkel, willen de initiatiefnemers het perceel inrichten voor en aansluiten op het extensieve dagrecreatieve netwerk van Park Lingezegen en omgeving. Aan de noordkant wordt aansluiting gezocht op het toekomstige fietspad ten zuiden van de Linge. Op het perceel zelf worden een wandelpad,

voedselbossen en een 'belevenissentuin' aangelegd. Via het wandelpad kunnen in de belevenissentuin enkele kenmerkende landschappen van de streek worden ervaren, evenals een moestuin. Op het perceel worden verschillende landschapselementen aangelegd, zoals een natuurtuin, kersenboomgaard en bloemenweide. Deze elementen hebben zowel een landschappelijke, recreatieve, educatieve als ecologische functie. Ze geven het perceel een aantrekkelijk en uitnodigend karakter.

# Hoofdstuk 4 Beleidskader

## 4.1 Rijksbeleid

**Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen.

***Beoordeling en conclusie***
Dit bestemmingsplan maakt een wijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een gemengde functie, bestaande uit dagrecreatie, horeca, een winkel en aanverwante functies mogelijk. Het initiatief is gezien de aard en omvang daarvan aan te merken een lokale ontwikkeling. Er zijn geen nationale belangen in het geding.

**Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

***Beoordeling en conclusie***
Het initiatief is een lokale ontwikkeling. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit plan.

**Ladder voor duurzame verstedelijking**
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet

zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering als de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien"*.

***Beoordeling en conclusie***
Het bestemmingsplan maakt een wijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een gemengde functie, bestaande uit dagrecreatie, horeca, een winkel en aanverwante functies mogelijk. De huidige bestemming (uitgezonderd de reeds tijdelijk vergunde streekwinkel) is niet aan te merken als een stedelijke functie. Voor de toekomstige bestemming geldt dit wel. Het plan voorziet in een beperkte toename van de planologisch toegestane bebouwing, omdat buiten het huidige bouwvlak een gebouw ten behoeve van het theehuis mogelijk wordt gemaakt. Gezien de aard van de ontwikkeling kan worden gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het betreft een specifiek initiatief voor het onderhavige plangebied. De ontwikkeling van 'Lingegaerdt' sluit aan bij de regionaal opgestelde visie voor Park Lingezegen. Binnen het deelgebied het Park is ruimte voor een levendige plek voor bezoekers, met een recreatieve en waar mogelijk bredere functie. Het intiatief geeft daar invulling aan. De toekomstige functies vormen gezamenlijk een concept voor een recreatieve toegangspoort tot het gebied. Een dergelijk concept is aan deze plek verbonden en kan redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. De locatie van het initiatief is weloverwogen gemaakt. Het sluit daarmee aan bij de doelstelling en het gedachtengoed van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 4.2 Provinciaal beleid

**Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**
Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

***Beoordeling en conclusie***
De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen regels, die voor dit bestemmingsplan direct van belang zijn. Wel kan worden gesteld dat het plan past bij de doelstellingen en ambities uit de Omgevingsvisie. Het plan voorziet namelijk in een transitie van een agrarische bedrijfsfunctie naar een bij het gebied Park Lingezegen passende brede bestemming. Het doel van het plan is om bij te dragen aan het recreatieve netwerk en tevens waarde toe te voegen door de ontwikkeling van verschillende streekeigen landschapselementen. Ontwikkeling en het beschermen/ontwikkelen van waarden gaan hierbij hand in hand. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

**Omgevingsverordening Gelderland**
Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna ook: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 17 oktober 2014. Sindsdien zijn diverse wijzigingen en actualisaties van de verordening doorgevoerd. De meest recente wijziging dateert van januari 2024.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

***Beoordeling***
Intrekgebied
In het plangebied is de aanduiding 'intrekgebied' van toepassing. Deze aanduiding stelt beperkingen aan de winning van fossiele energie. Deze activiteiten zijn zowel in de huidige als toekomstige situatie in het plangebied niet aan de orde en ook niet toegestaan.

Groene Ontwikkelingszone
Verder ligt het plangebied aan de rand van de Groene Ontwikkelingszone (GO), waartoe een groot deel van Park Lingezegen behoort.

Artikel 2.52 van de Omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan binnen de GO een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toelaat als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. De kernkwaliteiten van deelgebied 58 (Overbetuwe), waartoe het plangebied behoort, op het gebied van natuur en landschap zijn als volgt:

- variabel, agrarisch cultuurlandschap met snelle stedelijke ontwikkelingen en glastuinbouw;
- ecologische verbindingszone KAN, tevens Park Lingezegen;
- groenelementen binnen Park Lingezegen en bij Schuytgraaf vormen samen een groene verbinding tussen Veluwe, Nijmeegse stuwwal en Gelderse Poort en vormen de hoofdstructuur van de natuurkwaliteit in het gebied;
- cultuurhistorische waarden van de Limes, o.a. bij Elst;
- plaatselijk kleinschalige landschappen met vroegere strangen en stroomruggen, ook enkele landgoederen;
- leefgebied das;
- leefgebied kamsalamander;
- zeer rijk leefgebied steenuil;
- cultuurhistorische waarden van de stroomruggen en landgoederen, oude kavelpatronen (Slijk-Ewijk) doorbraakkolken, waterstaatswerken (o.a. zegen en weteringen, Linge);
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, waterreservoir.

De voornaamste ontwikkelingsdoelen voor de GO binnen dit deelgebied zijn als volgt:

- ontwikkeling ecologische verbinding Overbetuwe - KAN: parkachtige structuren met water en moeraszones;
- vermindering barrièrewerking A325, A15, A50, N836, N837 en Betuwelijn;
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden;
- ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën en vogels van cultuurlandschappen
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen.

Ter compensatie voor de realisatie van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de GO, eist de provincie versterking van de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen. Toegepast op onderhavige locatie en intiatief kunnen de volgende conclusies worden getrokken. Er is voor de ontwikkeling een landschapsplan opgesteld, dat is opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting. Tevens is een versterkingsplan opgesteld, dat is opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting.

In het landschapsplan zijn de landschappelijke, (cultuur)historische en geomorfologische kenmerken van het gebied geanalyseerd. Het landschapspark van Park Lingezegen strekt zich uit van Arnhem tot aan Nijmegen en kent een meer parkachtige inrichting nabij de grote grote steden. Het tussengelegen landschap is recreatief aantrekkelijker gemaakt, maar landbouw blijft hier het hoofdgebruik. Dat is op dit moment in het plangebied zelf ook nog het geval. De Lingegaerdt ligt in de nabijheid van het recreatief meer intensief gebruikte parkdeel dat tussen Arnhem en Elst in ligt: De Park, vernoemd naar de vroegere kasteelplaats die op de historische kaarten als 'De Perk' staat aangegeven.

Met de realisatie van Park Lingezegen is een aantrekkelijk, groen en toegankelijk landelijk gebied ook voor de toekomst veilig gesteld. Dat is ook wel nodig, want niet alleen Elst groeit flink, ook Arnhem en Nijmegen breiden uit. Daarmee wonen er steeds meer mensen in de omgeving van Park Lingezegen. Mensen die het landschapspark gebruiken om te sporten, te ontspannen of om er van de natuur te genieten.

De contouren van De Park vormen een nieuwe laag in een oud landschap. Met die nieuwe laag keert ook een deel van de vroegere landschappelijke rijkdom terug: lanen, poelen, kruidenrijke vegetaties en kleine bosjes. Opvallend is dat de hoeveelheid boomgaarden in het gebied ten opzichte van een jaar of twintig, maar zeker ten opzichte van een jaar of zestig geleden behoorlijk is afgenomen. De laagstamboomgaard bij de Lingegaerdt is één van de laatsten in het gebied. Het kaartbeeld gaat daarmee weer wat meer lijken op het beeld van het begin van de twintigste eeuw, met hoogstamboomgaarden die zijn gekoppeld aan de erven. Toen onderdeel van een kleinschalig landbouwsysteem, nu vaak hobbymatig aangeplant.

De invulling van het planinitiatief speelt in op de hiervoor beschreven nieuwe laag, die in de Park wordt toegevoegd. Naast een aantal kleinschalige (hoogstam) fruitboomgaarden dat wordt behouden en gerealiseerd, worden in de omgeving passende elementen, zoals een natuurtuin met poel, bloemenweide, plukweide en bomen (waaronder esdoorns) gerealiseerd. Hiermee worden ecologisch waardevolle nieuwe elementen gerealiseerd en wordt de diversiteit in landschapstypen en plantensoorten aanzienlijk vergroot. Naast ecologische meerwaarde, hebben deze elementen ook cultuurhistorisch, landschappelijk en recreatief een meerwaarde. De toekomstig inrichting doet daarmee recht aan de kernkwaliteiten van de GO, waartoe het plangebied behoort en levert een bijdrage aan de versterking van die kernkwaliteiten.

In het versterkingsplan in Bijlage 2 is een berekening opgenomen van de vereiste versterking binnen de GO. Uit de berekeningen en de nadere toelichting hierop, blijkt dat er voldoende versterkingsmaatregelen in het plan zijn opgenomen.

Geconcludeerd wordt daarom dat het plan passend is binnen de regels, die voor ontwikkelingen binnen de GO gelden.

***Conclusie***
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

## 4.3 Gemeentelijk en regionaal beleid

**Omgevingsvisie Overbetuwe 2040**
Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 (hierna: Omgevingsvisie) vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de integrale koers en ambities van de gemeente Overbetuwe voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot en met 2040 aan. De Omgevingsvisie is er primair op gericht om de kwaliteit van het leefmilieu te behouden en waar mogelijk te versterken. Samenwerking tussen verschillende partijen staat centraal en is noodzakelijk om deze doelen te bereiken. De visie is opgesteld vanuit een brede blik, waarbij ruimtelijke ordening, milieu, economie en bereikbaarheid met elkaar worden verbonden.

De gemeente onderscheidt een aantal kernwaarden die als vertrekpunt en inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen dienen. Deze kernwaarden zijn ontstaan in het cultuurhistorisch gegroeide Betuwse rivierenlandschap. Kernwaarden zijn beschreven op het gebied van bodem en landschap, netwerk en infrastructuur en occupatie. De verschillende kernen in de gemeente kennen elk een eigen karakteristieke identiteit en waarden. Deze worden eveneens als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen gehanteerd. Behoud van de karakteristiek en (specifieke) kwaliteiten van deze kernen en het buitengebied is een speerpunt in het beleid.

In de Omgevingsvisie wordt de focus gelegd op zes opgaven:
- Vitaal buitengebied in beweging;
- Innovatieruimte voor ondernemerschap;
- Samen werken aan energietransitie;
- Gevarieerde dorpse woonomgeving;
- Netwerk verbonden met samenleving;
- Voorzieningen geclusterd.

Per thema wordt de toekomstige ontwikkeling van de Overbetuwse leefomgeving beschreven.

***Beoordeling***
Het plangebied ligt in het buitengebied van Overbetuwe, ten noorden van Elst. Eén van de centrale opgaven uit de Omgevingsvisie is het behouden van een vitaal buitengebied. De gemeente wil dit met differentiatie bereiken. In het buitengebied worden zeven deelgebieden onderscheiden, met specifieke ambities per deelgebied, die op concrete situaties worden toegepast. Dit plangebied ligt binnen één van de 'landschappelijke zones', namelijk Park Lingezegen. Hier wordt een parklandschap beoogd. Voor Park Lingezegen zijn specifieke landschappelijke en ruimtelijke beleidskaders opgesteld, oorspronkelijk in het Masterplan en intergemeentelijke structuurvisie Park Lingezegen en in het Regionaal Plan 2005-2020. Inmiddels is het beleid verankerd in onder meer de Beheervisie en het Beheerplan 2021-2024 (zie hierna).

De transformatie van het plangebied van een primair agrarische functie naar een gemengde functie met dagrecreatie, een streekwinkel, kleinschalige horca en aanverwante functies, met behoud en versterking van de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten, sluit logisch aan op de gewenste ontwikkelingsrichting voor het gebied. Het plan sluit daarmee aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie.

***Conclusie***
Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

**Beheervisie en Beheerplan Park Lingezegen 2021-2024**
In 2015 zijn door het Algemeen Bestuur van Park Lingezegen de Beheervisie en het Beheerplan van park Lingezegen vastgesteld. In 2021 zijn beide gewijzigd en geactualiseerd.

In de beheervisie is voor de verschillende onderscheiden deelgebieden een beschrijving opgenomen van de kenmerken van de gebieden en van de uitgangspunten voor het beheer.

***Beoordeling***
Deelgebied De Park is een stadspark met uiteenlopende mogelijkheden tot recreëren. De openbare ruimte bestaat uit een mozaïek van lanen, stukken bos en open gedeelten, doorsneden door paden. Het deelgebied is vernoemd naar voormalig kasteel De Park, waarvan de contouren en de oprijlaan nog te herkennen zijn. Dwars door De Park loopt het Romeinse Lint, een markante brede parkzone met watergang en kastanjebomen. In deze zone ligt een watergang met een voet- en fietsverbinding, gelegen op een oude loop van de Rijn in de Romeinse tijd. Er zijn fiets-, wandel- en ruiterroutes, met een brug over het spoor. De oude kasteelplaats is ingericht als bijzonder parkje. Ook is er een speelbos.

Langs de rand van het Lint ligt een mozaïek van voedselbossen, bosstroken en de Linge. Deze ondersteunt het ecologische en recreatieve gebruik van het Lint.

Het plangebied ligt buiten het Lint, het evenemententerrein en de spoorkruising. De toevoeging van diverse landschapselementen, onder meer in de vorm van bloemrijk grasland, hoogstam fruitbomen en een moestuin, sluit wel aan bij de ambitie om het ecologische en recreatieve gebruik binnen het deelgebied verder te ontwikkelen. Bij deze ambititie sluit het plan ook in functioneel opzicht aan, omdat het plangebied een poortfunctie tot de toegang van het gebied kan hebben.

***Conclusie***
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Beheervisie en het Beheerplan voor Park Lingezegen.

**Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)**
In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2009 zijn de (algemene) doelstellingen en gebiedsspecifieke opgaven voor Overbetuwe geformuleerd. De hoofddoelstelling is het ontwikkelen van een sterke samenhangende landschappelijke structuur met een eigen Betuwse identiteit, die tegenwicht biedt aan de verstedelijking en waarbij belangrijke landschappelijke waarden duurzaam in stand worden gehouden. Per deelgebied zijn daarnaast gebiedsspecifieke opgaven opgenomen.

***Beoordeling en conclusie***
Het plangebied ligt in het deelgebied 'park Lingezegen' (deelgebied 12). Het LOP doet geen specifieke uitspraken over dit deelgebied, omdat voor park Lingezegen afzonderlijke ruimtelijke/landschappelijke kaders zijn gesteld (zie onder andere voorgaand de Beheervisie en het Beheerplan). Het LOP stuurt met uitvoeringsprojecten aan op aansluiting van gemeentelijke recreatieve routes op de routestructuren van Park Lingezegen. Onderhavig plan levert hieraan een specifieke bijdrage door de realisatie van een toegangspoort tot de recreatieve routes (bestaand en toekomstig te realiseren), met mogelijkheden voor hierop aansluitend functies zoals horeca en kleinschalige dagrecreatie.

Nadere toetsing aan het LOP kan verder achterwege blijven.

# Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

## 5.1 Milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C of D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleinschaligere ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het onderhavige, beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is.

Ook de Implementatiewet 'herziening m.e.r. richtlijn' is relevant. Sinds 16 mei 2017 is deze wet in werking. De richtlijn heeft de procedure en de inhoud van het MER en de m.e.r.-beoordeling, maar ook de vormvrije m.e.r.-beoordeling gewijzigd. Dit heeft gevolgen voor de inhoud en procedure van ruimtelijke plannen. Voor activiteiten, die zijn opgenomen in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. en waarvan de omvang beneden de in kolom 2 genoemde drempel ligt, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

***Beoordeling en conclusie***
De ontwikkeling betreft de omzetting van een agrarisch bedrijfsfunctie (fruitteeltbedrijf) naar een gemengde bestemming met dagrecreatie, horeca en landschapsontwikkeling met bijbehorende aanvullende functies. Ook wordt de bestaande, tijdelijk vergunde streekwinkel, positief bestemd. De ontwikkeling behoort, gezien de aard en omvang daarvan, niet tot de in lijst C of D van het Besluit m.e.r. opgenomen categorieën. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit in dit plan. Een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

## 5.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een plan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. Alle wegen hebben geluidzones, met uitzondering van wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor moet met een ontheffing een hogere waarde worden vastgesteld.

De gemeente Overbetuwe heeft specifiek beleid vastgesteld in de Nota geluidbeleid en de Nota hogere grenswaarden.

***Beoordeling***
Met dit bestemmingsplan worden nieuwe functies, waaronder horeca, dagrecreatie en het houden van workshops, e.d. mogelijk gemaakt. Er worden geen nieuw geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd. Een akoestisch onderzoek is op basis van de Wgh niet nodig.

***Conclusie***

Het aspect geluid (Wet geluidhinder) vormt geen belemmering voor het plan.

## 5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof ($PM_{10}$ en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide ($NO_2$) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie $NO_2$ en $PM_{10}$ (1,2µg/m$^3$).

***Beoordeling***
Het initiatief valt niet direct onder één van de categorieën van gevallen uit de Regeling NIBM. Daarom is aan de hand van de NIBM-tool nagegaan of het initiatief mogelijk in betekenende mate bijdraagt. Hierbij is uitgegaan van de inschatting van het toekomstige aantal verkeerbewegingen van de nieuwe functies, zoals in paragraaf 5.13 beschreven. Uit deze berekening (tabel 5.1) blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

| | | |
|---|---|---|
| | Jaar van planrealisatie | 2024 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 120 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 5,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | $NO_2$ in µg/m$^3$ | **0,12** |
| | $PM_{10}$ in µg/m$^3$ | **0,02** |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m$^3$ | | 1,2 |
| **Conclusie** | | |
| **De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig** | | |

*Tabel 5.1: worst case berekening met toepassing van NIBM-tool*

***Conclusie***
Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

## 5.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk of een rustig buitengebied is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

***Beoordeling***
Dit bestemmingsplan wijzigt een agrarische bedrijfsbestemming naar een gemengde bestemming met dagrecreatie, horeca, het houden van workshops, e.d. Daarnaast wordt de bestaande, tijdelijk vergunde streekwinkel positief bestemd. Deze wijzigingen kunnen in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering relevant zijn. Zowel in de huidig als in de toekomstige situatie is er sprake van activiteiten met een externe werking (potentiële milieu-effecten). De bestaande bedrijfswoning betreft een gevoelige functie. Deze wordt behouden en wijzigt niet. Daarom wordt uitsluitend de impact van het plan op de omgeving nader onderzocht.

In de directe omgeving van het plangebied zijn overwegend woonfucties, agrarische percelen en natuurpercelen aanwezig. Het gebied kan het best worden gekenmerkt als 'rustig buitengebied', waarbij de reguliere richtafstanden worden gehanteerd.

De toekomstige hoofdfuncties in het plangebied kunnen in de volgende categorieën worden geschaard:
- Detailhandel (streekwinkel): milieucategorie 1, richtafstand 10 meter;
- Midgetgolfbaan: milieucategorie 2*, richtafstand 30 meter;
- Theetuin: miliecategorie 2, richtafstand 30 meter.

**functie niet opgenomen in VNG-publicatie, uitgegaan van worst case inschatting potentiële milieu-effecten*

Deze functies zijn op de verbeelding gezoneerd door middel van functieaanduidingen.In de volgende tabel is inzichtelijk gemaakt wat indicatief de kortste afstanden tussen omliggende woningen en de betreffende milieubelastende functies is.

| *Adres* | *Afstand tot detailhandel* | *Afstand tot horeca* | *Afstand tot midgetgolf* |
|---|---|---|---|
| Grote Molenstraat 114 | 20 m | 70 m | 60 m |
| Grote Molenstraat 125 | 70 m | 85 m | 35 m |
| Grote Molenstraat 131 | 130 m | 120 m | 70 m |

Uit dit overzicht blijkt de omliggende woningen buiten de richtafstanden ten opzichte van de nieuwe functies liggen. Ook de toegangsweg en parkeervoorzieningen worden overigens op enige afstand van de

omliggende woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er geen onevenredige belemmeringen zullen optreden en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

*Spuitzones*
Ten aanzien van boom- en fruitteeltbedrijven is niet alleen de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van belang, maar ook spuitzones in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij deze bedrijven. In het bestemmingsplan 'Park Lingezegen' is opgenomen dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt in acht moet worden genomen. Deze afstand wordt algemeen aanvaard, maar er kan volgens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gemotiveerd worden afgeweken van deze afstand.

In de huidige situatie zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als teeltgronden. In de toekomstige situatie zal er geen sprake meer zijn van grootschalige teelt, maar uitsluitend van kleinschalige fruitteelt op delen van het perceel. Een (intensief) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is daarmee niet aan de orde. Hierdoor is de (potentiële) negatieve impact op de omgeving in dit opzicht kleiner dan in de huidige situatie.

Andersom is van belang dat de nieuwe gevoelige functie niet binnen 50 meter afstand van omliggende agrarische percelen liggen. In dit opzicht is er evenmin sprake van belemmeringen.

***Conclusie***
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Omliggende functies worden niet belemmerd en is er blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Ook spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

## 5.5 Geurhinder

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

***Beoordeling***
In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn grondgebonden en zijn niet bestemd als intensieve veehouderijen. Een intensieve veehouderij is in de omgeving van het plangebied niet toegestaan. Het optreden van nieuwe belemmeringen is dan ook uitgesloten. Bovendien is het voldoende aannemelijk dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

***Conclusie***
Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect geur agrarisch.

## 5.6 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. De Bouwverordening bevat een verbod voor het bouwen van woningen op verontreinigde grond.

***Beoordeling***
Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning gehandhaafd en een tijdelijk vergunde functie (winkel) positief bestemd. In dit kader is een bodemonderzoek niet noodzakelijk, omdat er in zoverre geen functiewijzigingen aan de orde zijn en geen bodemingrepen plaatsvinden. Verder worden elders op het perceel een midgetgolfbaan, (landschaps-/moes)tuinen en een theehuis gerealiseerd. Voor de realisatie van het theehuis en de moestuin is een bodemonderzoek noodzakelijk. Deze functies worden echter pas in de tweede fase van de planuitvoering gerealiseerd, waardoor een bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan prematuur zou zijn.

***Conclusie***
Het aspect bodem vormt geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

## 5.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's moeten worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron is, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

*Plaatsgebonden risico*
Het plaatsgebonden risico (PR) heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het PR beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, etc.), waarbij de $10^{-6}$-contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

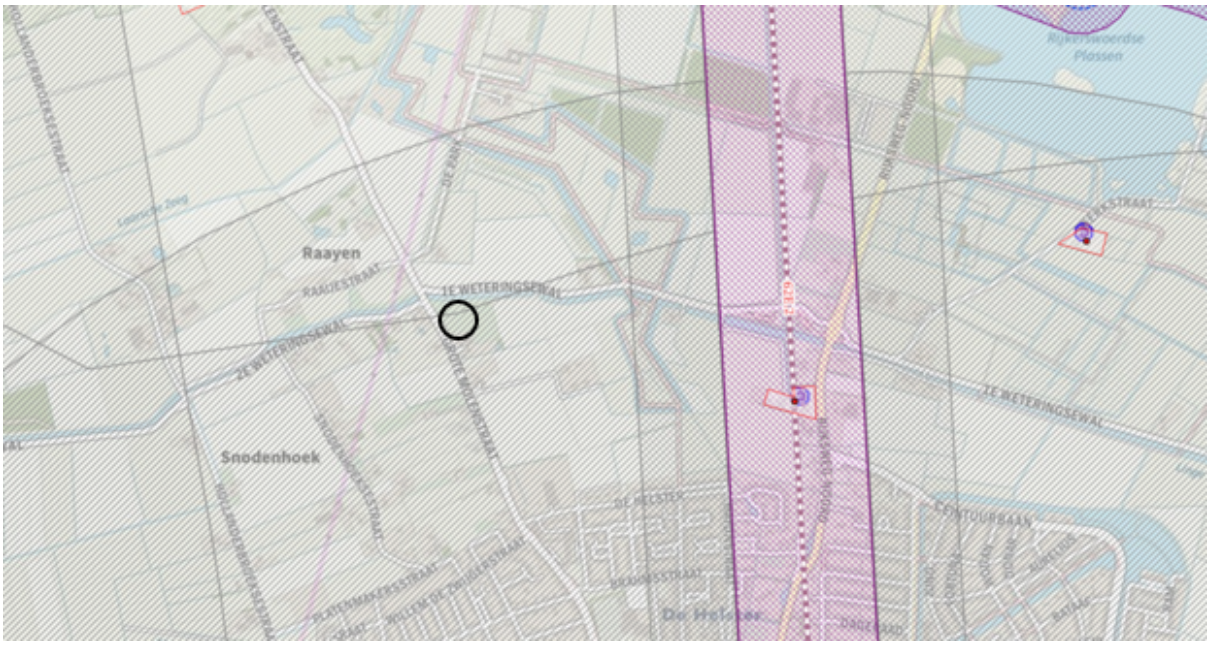
*Groepsrisico*
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het GR wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het GR (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van het GR moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegenomen in de beoordeling van het GR. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

***Beoordeling***
De initiatiefnemer wil de bestaande agrarische bedrijfsfunctie (fruitteelt) beëindigen en het perceel in de plaats daarvan inrichten en gebruiken ten behoeve van dagrecreatieve functies, horeca en landschappelijke inrichting. Daarnaast is de wens om de streekwinkel voort te zetten en juridisch-planologisch te bestendigen. Dit laatste is in lijn met de voorwaarden, die bij verlening van de tijdelijke omgevingsvergunning zijn gesteld. Het toekomstige beoogde gebruik is grotendeels strijdig met de huidige bestemming. Daarnaast is de wens om buiten het bestaande bouwvlak een nieuw gebouw op te richten ten behoeve van een theehuis. Dit past niet binnen de bouwregels van het huidige bestemmingsplan. Om deze redenen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een externe veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 5.1 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.




*Afbeelding 5.1: Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 9-12-22023) met het plangebied in de zwarte cirkel.*

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op voor het plangebied.

Rondom het plangebied zijn geen inrichtingen en buisleidingen aanwezig met een externe veiligheidsrisico. Wel ligt de spoorlijn Arnhem – Nijmegen op ca. 900 meter van het plan, de Betuweroute op ca. 3.900 meter en de snelweg A15 op ca. 4.200meter. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour $10^{-6}$ van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied alleen gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen, de Betuweroute en de snelweg A15. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en deze risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Verantwoording groepsrisico
Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem – Nijmegen, de Betuweroute en de snelweg A15. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Hiervoor is de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 9 december 2023 om advies gevraagd. Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

*Bestrijdbaarheid*
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

*Zelfredzaamheid*
Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

***Conclusie***
Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour $10^{-6}$ van een inrichting, buisleiding en transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, de snelweg A15 en de Betuweroute. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijkplan geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## 5.8 Explosieven

De huidige gemeente Overbetuwe en buurgemeente Lingewaard maakten vanaf het begin van de geallieerde luchtlandingsoperatie 'Market Garden' op 17 september 1944 tot aan de bevrijding van Arnhem op 14 april 1945 deel uit van het frontgebied tussen de Duitsers en de Geallieerden. Overbetuwe en Lingewaard werden in hun geheel als oorlogsgebied beschouwd. Er is een gevechtspauze geweest na het oversteken van de brug bij Nijmegen. Het gebied is gedurende acht maanden frontgebied geweest waarbij het volledige eiland (gebied tussen de Rijn en de Waal) geëvacueerd is. Tevens zijn in die periode hevige bombardementen uitgevoerd. Tijdens de inventarisatie van oorlogsgegevens zijn 104 vliegtuigcrashes opgetekend en meer dan 1.000 oorlogsgraven. Door de oorlogshandelingen ontstonden er gebieden waarvan de bodem sterk met oorlogsmateriaal werd belast, wat op dit moment nog gevaar kan opleveren voor mens en dier. De Explosieven Opruimings Dienst Defensie (EODD) gaat er in 2014 vanuit, dat slechts 35% van de munitie inmiddels uit de grond is verwijderd. Dit betekent dat we de komende decennia nog met deze explosieve erfenis te maken zullen hebben en er kans bestaat dat in het plangebied nog sprake is van onontplofte munitie.

***Beoordeling en conclusie***
Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke ontplofbare oorlogsresten (OO) van belang. De gronden in het plangebied zijn na-oorlogs geroerd, omdat ter plaatse een fruitboomgaard is aangelegd en bebouwing is opgericht. De kans op het aantreffen van OO is daarom op voorhand laag. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

## 5.9 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten en -kabels en dergelijke, kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken, moet de (leiding)beheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

***Beoordeling en conclusie***
Er zijn geen planologisch relevante hoogspannings- of andere kabels en leidingen die door het plangebied lopen. Op een afstand van circa 70 meter noordwestelijk van het plangebied ligt een 150 kV bovengrondse hoogspanningsverbinding. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze verbinding vormt dit aspect geen belemmering voor het plan.

## 5.10 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij zijn de hierna beschreven beleidsstukken van belang.

**Rijksbeleid**
*Nationaal Water Programma 2022-2027*
Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan uit 2015. Het NWP plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode tot en met 2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen, waaronder het overstromingsrisicobeheerplan en stroomgebiedbeheerplannen voor de rijkswateren.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het NWP, tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

**Provinciaal beleid**
*Provinciaal Waterplan*
In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

**Waterschap Rivierenland**
*Waterbeheerprogramma 2022-2027*
In het waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft het waterschap wat men in de periode tot en met 2027 wil bereiken, met wie, hoe en waarom. Eén van de voornaamste en voor de ruimtelijke ordening relevante principes is dat water bepalend is voor de inrichting van een gebied. De ambitie en samenwerking worden door gebiedsgericht te werken vormgegeven. Overbetuwe maakt onderdeel uit van het deelgebied Betuwe. Kerntaken van het waterschap zijn:

- Dagelijks beheer van water en dijken;
- Beschermen tegen overstromingen;
- Water eerlijk verdelen;
- Voorbereiden op extreem weer (klimaatadaptatie);
- Werken aan schoon water;
- Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.

Voor al deze taken zijn in het WBP ambities voor de lange termijn, concrete doelen voor de plantermijn, de strategie en maatregelen beschreven.

*Keur Waterschap Rivierenland 2014*
Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren.

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

**Gemeente Overbetuwe**
*Waterplan Overbetuwe*
In 2008 stelde de gemeente Overbetuwe in samenwerking met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Overbetuwe vast. Het waterbeheerplan van het waterschap is later geactualiseerd (zie hierboven), ook in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe. Beide plannen gelden naast elkaar.

In het Waterplan Overbetuwe wordt het beleidskader geschetst en worden concrete maatregelen voor het watersysteem uitgewerkt. Naast het waterplan wordt parallel een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) opgesteld waarin de maatregelen voor de riolering (waterketen) worden uitgewerkt.

Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:
- wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit;
- grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- beleving van water, burgers betrekken bij water;
- afspraken en taken van waterschap en gemeente.

***Beoordeling (watertoets)***
In het plangebied is momenteel een erf met verharding aanwezig rondom de bestaande woning en de streekwinkel. In de toekomstige situatie wordt verhard oppervlak toegevoegd in de vorm van een tweede in-/uitrit met parkeervoorzieningen en de realisatie van een theehuis. De eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht is in geval vanwege de relatief beperkte toename toepasbaar voor dit plan. De totale toename van de verharding is namelijk minder dan 1.500 m².

Hemel- en afvalwater zullen bij de realisatie van nieuwe bebouwing en verharding gescheiden worden afgevoerd. Wat betreft de bestaande woning en de bestaande loods verandert er niets. De ontwikkeling is hydrologisch neutraal. Per saldo leidt de ontwikkeling ook niet tot een wezenlijke toename van de hoeveelheid afvalwater.

De planvorming heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater. Rondom het plangebied zijn enkele watergangen aanwezig. Dit betreft en B-watergang aan de westkant, een C-watergang aan de oostkant en een A-watergang (de Linge) ten noorden van het plangebied. Deze watergangen blijven intact en er worden geen ingrepen binnen de beschermingszone van de watergangen voorzien. Wel is ten behoeve van de nieuwe ontsluiting van het erf een duiker of overkluizing van de B-watergang nodig. verwacht mag worden dat er geen negatieve effecten op het functioneren van deze watergang zullen optreden.

Er wordt nieuw oppervlaktewater gerealiseerd in de vorm van een poel in het zuidoostelijk deel van het plangebied. Dit betreft een solitaire poel, die niet wordt verbonden met de watergangen met een beschermde status.

***Conclusie***
In waterhuishoudkundig opzicht zijn er geen bezwaren verbonden aan dit bestemmingsplan. De planontwikkeling leidt per saldo tot een relatief beperkte toename aan verharding ten opzichte van de bestaande situatie. De realisatie van het plan kan hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en er zijn geen negatieve effecten op de waterhuishouding of op oppervlaktewater aan de orde.

## 5.11 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen. De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat in verband met de bescherming van gebieden en dier- en plantsoorten. De provincies zijn het bevoegd gezag voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

*Gebiedsbescherming*
In de Wnb is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of dit plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als deze zekerheid er niet is, kan het plan worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

*Soortenbescherming*
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

1. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
2. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. de bescherming van overige soorten.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

***Beoordeling***
Soortenbescherming
De ontwikkeling betreft de beëindiging van een bedrijfsmatige fruitteeltfunctie en de omzetting naar een brede bestemming met dagrecreatie, horeca, detailhandel en aanverwante functies. Naast de verwijdering van een groot deel van de fuitboomgaard, voorziet het plan in de aanleg van een aantal landschapselementen, erfverharding en een nieuw theehuis. De ecologische waarde van het perceel wordt met de toevoeging van de nieuwe landschapselementen en erfinrichting vergroot. Het is echter niet geheel uitgesloten dat toekomstige werkzaamheden effecten op eventueel aanwezige beschermde soorten zullen hebben. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportgae hiervan is opgenomen in Bijlage 3.

Uit de quickscan komt naar voren dat de voorgenomen werkzaamheden en ingrepen in principe geen overtreding van de nationale wetgeving en het provinciale natuurbeleid opleveren. Hierbij geldt wel dat

licht gericht op of uitstralend naar het opgaand groen (zuid- en westkanten) en de Linge moet worden voorkomen. Verder moet voor bepaalde werkzaamheden rekening worden gehouden met het broedseizoen. Deze randvoorwaarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Gebiedsbescherming
De geplande werkzaamheden hebben geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebieden. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties. Ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is de ruime afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebieden van belang. Het plangebied ligt op circa 4,8 kilometer afstand van Natura 2000-gebied Veluwe en op ruim 6 kilometer van het gebied Rijntakken. Vanwege de ruime afstand tot deze gebieden, zijn negatieve effecten in dit opzicht op voorhand ook uit te sluiten.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland, maar wel binnen het provinciale beschermingsregime van de Groene Ontwikkelingszone. Hierop is in paragraaf 4.2 reeds ingegaan en is gebleken dat aan de regelgeving voor de Groene Ontwikkelingszone wordt voldaan.

***Conclusie***
Vanuit het aspect flora en fauna zijn geen belemmeringen voor het plan aan de orde.

## 5.12 Archeologie en cultuurhistorie

De bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden.

De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.

***Beoordeling en conclusie***
Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gebieden en elementen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Dit aspect levert geen belemmeringen op.

In de huidige situatie gelden twee verschillende dubbelbestemmingen en archeologische (verwachtings)waarden binnen het plangebied. De gronden rondom de bestaande bedrijfswoning hebben een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde (dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1'). Binnen dit gebied worden vrijwel geen bodemingrepen voorzien. Ter plaatse van de rest van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde (dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'). De drempelwaarde voor een archeologische onderzoeksplicht volgens de gemeentelijke beleidskaart wordt hier mogelijk overschreden (diepte meer dan 0,30 meter ten opzichte van huidig maaiveld en een omvang van meer dan 200 m²). Een archeologisch onderzoek is, afhankelijk van de exacte aard en omvang van de ingrepen, mogelijk aan de orde. Hiermee zal bij de uitvoering rekening moeten worden gehouden.

De archeologische dubbelbestemmingen worden in het plan gehandhaafd overeenkomstig de archeologische beleidsadvieskaart. Het tijdig uitvoeren van onderzoek is daarmee in voorkomende gevallen geborgd. Het archeologisch belang is met de opgenomen regeling voldoende geborgd.

## 5.13 Verkeer en parkeren

***Parkeren***
In het kader van de planologische procedure is van belang dat wordt berekend hoe groot de parkeerbehoefte is van de binnen het plangebied beoogde functies. Het gemeentelijke parkeerbeleid is ogenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. In de toekomstige situatie zijn de volgende (hoofd)functies in het plangebied aanwezig:

- één bedrijfswoning;
- streekwinkel;
- dagrecreatie (midgetgolfterrein);
- horeca (theetuin).

Voor de meeste van deze functies zijn in de Parkeernota geen toepasbare kencijfers opgenomen.

Het inrichtingsplan voorziet in een erf met enkele parkeervoorzieningen

- 12 parkeerplaatsen aan de hoofdentree;
- 18 parkeerplaatsen bij de parkeervoorziening aan het einde van de ontsluitingsweg, achter de bebouwing;
- 6 privé-parkeerplaatsen nabij de bedrijfswoning;
- één overloopparkeerterrein aan de noordzijde (aantal parkeerplaatsen variabel en nader te bepalen).

Met de voorziene parkeervoorzieningen wordt naar verwachting voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd voor de toekomstige situatie.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aan deze regeling ten finale getoetst. Het aspect parkeren zorgt dan ook niet voor belemmeringen en in het plan is gewaarborgd dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig zal zijn.

***Verkeer***
De verkeersgeneratie die gepaard gaat met de beoogde functies kan in beginsel worden berekend aan de hand van de CROW-kencijfers (CROW-publicatie 381). Voor de toekomstige functies zijn echter geen betrouwbare kencijfers in de betreffende publicatie voorhanden. Daarnaast is er sprake van een combinatie van bij elkaar passende functies, waardoor er in vele gevallen sprake zal zijn van combinatiebezoek. De toekomstige verkeersgeneratie kan daarom niet concreet worden berekend. uitgaande van het beoogde aantal van 30 parkeerplaatsen (exclusief de privé-parkeerplaatsen ten behoeve van de te behouden bedrijfswoning), is bij een gemiddelde bezetting van een parkeerplaats tweemaal per dag een verkeersgeneratie van ongeveer 120 mvt/etmaal te verwachten. Nogmaals wordt opgemerkt dat dit een grove inschatting betreft.

Verder kan met betrekking tot de verwachte verkeerseffecten het volgend worden opgemerkt.

De toekomstige hoofdontsluiting zal plaatsvinden via een nieuw te realiseren ontsluiting ten noorden van de bedrijfswoning. Uit verkeersoogpunt en met het oog op het voorkomen van overlast voor het aangrenzende woonperceel is het namelijk wenselijk om de huidige inrit naar de streekwinkel te laten vervallen voor bezoekers. Deze bestaande inrit wordt wel behouden voor privé-gebruik en distributie. De bezoekers van de streekwinkel en de overige toekomstige functies zullen gebruik gaan maken van de nieuwe entree, waaraan ook de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Uiterst noordwestelijk zal een afzonderlijke toegang voor het overloop parkeerterrein worden gerealiseerd.

De verkeersgeneratie zal ten opzichte van de huidige situatie toenemen. De verwachte toekomstige aantallen verkeersbewegingen zijn echter niet zodanig, dat verkeerskundige belemmeringen worden verwacht. De Grote Molenstraat kan het verkeer naar verwachting zonder problemen verwerken en er worden geen onevenredig negatieve effecten verwacht ten aanzien van de verkeersdrukte.

Het plan sorteert voor op de mogelijkheden voor toekomstige langzaamverkeersroutes, waaronder de beoogde fietsroute langs de Linge ten noorden van het plangebied en een mogelijke wandelverbinding aan de zuidoostkant van het plangebied.

# Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

## 6.1 Algemene opzet

**Inleiding**
Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte en het initiatief (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst' bestaat uit de volgende onderdelen:

**De toelichting**
In de toelichting is de ontwikkeling verantwoord, zowel op basis van het beleid, als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

**De regels**
De bouw- en gebruiksregels zijn binnen de verschillende bestemmingen opgenomen. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven. Ook zijn algemene regels opgenomen, die binnen alle bestemmingen van toepassing zijn.

**De verbeelding**
Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Agrarisch - De Park', 'Gemengd' en 'Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2' opgenomen met de daarbij behorende aanduidingen en bouwvlakken. Deze worden waar nodig in paragraaf 6.2 toegelicht.

**De opzet van het plan**
Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Park Lingezegen' en "Buitengebied Overbetuwe'. Op enkele onderdelen is maatwerk voor het initiatief toegepast.

**Bouwplan**
Als een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

## 6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

**Agrarisch**
Een deel van het perceel blijft bestemd als 'Agrarisch - De Park'. Dit betreft de zone ten oosten van de toekomstige parkeerplaatsen en een groot deel van de noordelijke zone van het plangebied. Deze gronden worden hoofdzakelijk ingericht met landschapselementen, extensieve dagrecreatieve voorzieningen, fruitteelt, boomgaarden e.d. Daarom is ervoor gekozen een afzonderlijke bestemming op te nemen. Er is binnen deze bestemming geen bouwvlak opgenomen. De gronden zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van hoogstam fruitteelt, hobbymatig agrarisch grondgebruik, extensieve dagrecreatie en het behoud en de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden en landschapselementen, alsmede voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming kunnen de voorziene landschapselementen eveneens worden gerealiseerd. Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan binnen de bestemming.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan binnen de bestemming. De hoogte daarvan bedraagt maximaal 2 meter.

**Gemengd**

De rest van het perceel krijgt de bestemming 'Gemengd'. Voor deze bestemming is gekozen, omdat het beoogde concept van Lingegaerdt verschillende functies beoogt. Naast de reeds bestaande bedrijfswoning (waarbij een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan) en de streekwinkel, zijn binnen de bestemming onder meer horeca (al dan niet ondergeschikt), een midgetgoldbaan, extensieve dagrecreatieve voorzieningen, nevenactiviteiten in de vorm van fietsverhuur en het geven van workshops/trainingen, e.d., landschapselementen, tuin en erven en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Voor sommige functies is met een specifieke functieaanduiding aangegeven waar deze mogen plaatsvinden.

Op de verbeelding zijn drie bouwvlakken opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden opgericht. De maximale hoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Bij de bedrijfswoning mogen tevens aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden opgericht. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan binnen de bestemming.

Verder is in de planregels opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn conform de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de tijdige realisatie van de landschappelijke inpassingselementen.

**Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2**
In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in twee dubbelbestemmingen, ten behoeve van het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 5.12. Deze dubbelbestemmingen zijn gehandhaafd, omdat er nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd is.

Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. De dubbelbestemmingen bevatten een omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en met een omvang groter dan 50 m² (waarde 1) of 200 m² (waarde 2).

**Algemene regels**
*Anti-dubbeltelregel*
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

*Algemene bouwregels*
In dit artikel is een regeling voor het ondergronds bouwen opgenomen, evenals een regel voor eventuele bestaande afwijkende maatvoeringen.

*Algemene gebruiksregels*
Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan voor alle opgenomen bestemmingen.

*Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. Opgenomen zijn bevoegdheden voor kleine afwijkingen in maatvoeringen of bouwgrenzen en voor ondergronds bouwen.

*Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een wijzigingsplan afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Dit betreft kleine wijzigingen van de bestemmingsgrenzen.

**Overgangs- en slotregels**
*Overgangsrecht*
Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken, welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

*Slotregel*
Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

# Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Dit bestemmingsplan voorziet, gezien de aard van de wijzigingen, in een bouwplan.

De kosten worden verhaald op basis van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Met de afgesloten overeenkomsten is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

# Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

## 8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie over het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het plan van start gaan.

## 8.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit bestemmingsplan heeft, gezien de aard en omvang van de wijziging, geen inspraak plaatsgevonden.

## 8.3 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Het bestemmingsplan is aan de betrokken overlegpartners toegestuurd.

## 8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ingediend door de provincie Gelderland. Naar aanleiding van deze zienswijze is een versterkingsplan GO opgesteld. Dit is toegevoegd in de bijlagen bij deze toelichting en verwerkt in paragraaf 4.2 bij deze toelichting. Daarnaast is er één ambtshalve wijziging doorgevoerd: er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting en verwerkt in paragraaf 5.11.

Het plan wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad.

## 8.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Regels** | | **5** |
| **Hoofdstuk 1** | **Inleidende regels** | **5** |
| Artikel 1 | Begrippen | 5 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 11 |
| **Hoofdstuk 2** | **Bestemmingsregels** | **12** |
| Artikel 3 | Agrarisch - De Park | 12 |
| Artikel 4 | Gemengd | 13 |
| Artikel 5 | Waarde - Archeologische verwachting 1 | 16 |
| Artikel 6 | Waarde - Archeologische verwachting 2 | 19 |
| **Hoofdstuk 3** | **Algemene regels** | **22** |
| Artikel 7 | Anti-dubbeltelregel | 22 |
| Artikel 8 | Algemene bouwregels | 23 |
| Artikel 9 | Algemene gebruiksregels | 24 |
| Artikel 10 | Algemene afwijkingsregels | 25 |
| Artikel 11 | Algemene wijzigingsregels | 26 |
| Artikel 12 | Algemene procedureregels | 27 |
| **Hoofdstuk 4** | **Overgangs- en slotregels** | **28** |
| Artikel 13 | Overgangsrecht | 28 |
| Artikel 14 | Slotregel | 29 |

# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 Plan**

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0402GrtmInstr-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

**1.2 Bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde objecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

**1.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit**

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

**1.4 Aan- en uitbouw**

Een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van een hoofdgebouw is.

**1.5 Aanduiding**

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

**1.6 Aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**1.7 Agrarisch bedrijf**

Een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden, fokken en/of africhten van dieren, inclusief pensionstallen als ondergeschikte nevenactiviteit.

**1.8 Archeologisch deskundige**

De regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

**1.9 Archeologisch onderzoek**

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling beschikkend over een door een erkende certificerende instelling afgegeven certificaat voor opgraven en werkend conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD).

### 1.10 Archeologische verwachting

Een toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

### 1.11 Archeologische waarde

Een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

### 1.12 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 1.13 Bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in combinatie met het serveren van ontbijt;

### 1.14 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

### 1.15 Bedrijfswoning

Een complex van ruimten in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, welk huishouden gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

### 1.16 Begane grondvloer

De onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

### 1.17 Bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime.

### 1.18 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

### 1.19 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.20 Bijgebouw

Een niet aan een hoofdgebouw verbonden gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

### 1.21 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

### 1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

### 1.23 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### 1.24 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

### 1.25 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

### 1.26 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### 1.27 Dagrecreatie

Recreatief verblijf zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat.

### 1.28 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen.

### 1.29 Detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals: verkoop van auto's, boten, caravans, motoren, landbouwwerktuigen en –machines, aanhangwagens, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels, woninginrichting en sanitair.

### 1.30 Erf

Het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak.

### 1.31 Extensieve dagrecreatie

Recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden en fietsen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte.

### 1.32 Gebouw

Elk bouwwerk, dat voor een mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden (twee of meer wanden die tot de constructie behoren) omsloten ruimte vormt.

### 1.33 Gebruiken

Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

### 1.34 Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel.

### 1.35 Hobbymatig agrarisch grondgebruik

Het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet-bedrijfsmatige wijze of niet in een omvang alsof het bedrijfsmatig is. Onder hobbymatig agrarisch gebruik wordt niet verstaan een volkstuin.

### 1.36 Hoofdgebouw

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### 1.37 Horeca

Het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

### 1.38 Huishouden

Een persoon die of groep personen die gezamenlijk, onbestendig voor onbepaalde tijd, een huishouding voert.

### 1.39 Inwoning

Twee huishoudens die, in afwijking van het begrip woning, één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

### 1.40 Kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

### 1.41 Landschaps-/inrichtingsplan

Een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke (waaronder landschappelijke) inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven.

### 1.42 Lawaaisporten

Sportbeoefening die met veel lawaai gepaard gaat zoals bijvoorbeeld motor- en autosport, karten, modelvoer- en vaartuigen.

### 1.43 Lichte horeca

Vormen van horeca, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, zoals een lunchroom, theehuis, broodjeszaak, ijssalon, automatiek;

### 1.44 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

### 1.45 Maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

### 1.46 Medegebruik

Gebruik dat niet direct gerelateerd is aan de bestemming, maar dat krachtens de regels tevens is toegestaan op de betrokken gronden.

### 1.47 Nevenactiviteit

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

### 1.48 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

Werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

### 1.49 Nutsvoorziening

Voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen, e.d.

### 1.50 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten.

### 1.51 Ondergronds

Onder peil.

### 1.52 Overkapping

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een dak en maximaal één gesloten wand.

### 1.53 Paardenbak

Een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.

### 1.54 Peil

a. voor gebouwen: de hoogte van het maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b. voor overige bouwwerken: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

### 1.55 Prostitutie

Het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander.

### 1.56 Publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkend zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

### 1.57 Seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

### 1.58 Teeltondersteunende voorzieningen

Voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen, daaronder begrepen pot- container- en gootteelt.

### 1.59 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen welke buiten het teeltseizoen niet aanwezig zijn, met dien verstande dat de voorzieningen maximaal 7 maanden aanwezig mogen zijn.

### 1.60 Uitvoeren

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

### 1.61 Voorgevel

De naar de weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

### 1.62 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

### 1.63 Woning

Een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

### 1.64 Zware horeca

Een bedrijf waar hoofdzakelijk in de avonduren en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtclub, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van de goot van dakkapellen en wolfseinden.

### 2.2 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### 2.5 Afstand

De onderlinge afstand tussen een bepaald punt van bouwwerken, perceelsgrenzen en/of werken, daar waar die afstand het kortst is.

### 2.6 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

### 2.7 Hart van de lijn

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op schaal waarin het plan is vastgesteld.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Agrarisch - De Park

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - De Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat uitsluitend hoogstam fruitteelt is toegestaan;
b. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
c. de ontwikkeling en het behoud van kleinschalige landschapselementen, waaronder houtwallen, houtsingels, kleinschalige waterelementen en natuurvriendelijke oevers;
d. de ontwikkeling en het behoud van landschaps- en natuurwaarden;
e. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen ten behoeve van buiten het bestemmingsvlak gelegen evenementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en met dien verstande dat het parkeren maximaal 15 keer per jaar mag plaatsvinden met een maximum van 7 aaneengesloten dagen per keer.

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, tuinen en erven.

### 3.2 Bouwregels

*3.2.1 Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

*3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

*3.3.1 Spuitzone*

Het gebruik van bestrijdingsmiddelen voor de uitoefening van fruit- en boomteelt is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid.

### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

*3.4.1 Spuitzone*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.3.1 voor het toestaan van een kleinere afstand van fruit- en boomteelt met gebruik van bestrijdingsmiddelen tot voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd.

# Artikel 4 Gemengd

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel in lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
b. lichte horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' , waarbij terrassen behorende bij deze functie tevens aansluitend op het betreffende aanduidingsvlak zijn toegestaan;
c. een midgetgolfbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - midgetgolf';
d. maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij inwoning is toegestaan;
e. aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.3.2;
f. het verzorgen van workshops, groepslessen, educatieve bijeenkomsten en daarmee naar aard vergelijkbare bijeenkomsten als nevenactiviteit, uitsluitend binnen gebouwen;
g. verhuur van fietsen en daarmee vergelijkbare vormen van langzaam verkeer als nevenactiviteit;
h. hoogstam fruitteelt;
i. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
j. groenvoorzieningen;
k. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
l. behoud en ontwikkeling van kleinschalige landschapselementen, waaronder houtwallen, houtsingels, kleinschalige waterelementen en natuurvriendelijke oevers;
m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
n. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, parkeervoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen.

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Gebouwen*

Gebouwen, niet zijnde aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning, voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. goothoogte maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
c. bouwhoogte maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
d. inhoud van een bedrijfswoning maximaal 600 m³. Indien de bestaande inhoud van de bedrijfswoning groter is, geldt de bestaande inhoud als maximum.

### *4.2.2 Nutsvoorzieningen*

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bouwhoogte maximaal 3 m;
b. oppervlakte maximaal 25 m².

### *4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning*

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
b. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
c. de afstand van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen tot de bedrijfswoning bedraagt maximaal 20 m;
d. goothoogte maximaal 3 m;
e. bouwhoogte maximaal 5 m.

#### *4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning 1 m;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning 2 m;
c. speelvoorzieningen 6 m;
d. lichtmasten 6 m;
e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m.

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

#### *4.3.1 Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
b. het gebruik van ruimten binnen een bedrijfswoning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

#### *4.3.2 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Het gebruik van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
b. degene die de activiteit in de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
c. op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn;
d. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan.

#### *4.3.3 Parkeernorm*

Het gebruiken van de gronden en/of bebouwing voor de in artikel 4.1 bedoelde doeleinden, is toegestaan onder de voorwaarde, dat in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is voorzien, waarbij moet worden voldaan aan de in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernorm. Indien na onherroepelijk worden van het plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen in geval van een gebruikswijziging.

#### *4.3.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

a. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ten behoeve van de in artikel 4.1 bedoelde doeleinden, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig de uitgangspunten en de beplantingslijst van pagina's 11 en 12 van het in Bijlage 1 pgenomen landschapsplan binnen één jaar na ingebruikname van de gronden en bebouwing op het betreffende perceel is aangelegd;
b. Onder de onder a. bedoelde landschappelijke inpassing wordt verstaan: dehagen, bomen en singels rondom het terrein, de hagen en bomen nabij de parkeerplaatsen en de haag rondom de bedrijfswoning.
c. De landschappelijke inpassing, zoals voorgaand bedoeld, dient na realisatie in stand te worden gehouden.

### 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### *4.4.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 en artikel 4.3.1 sub b voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van

gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf;
b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

*4.4.2 Recreatieve nevenactiviteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

a. bed & breakfast, mits:
    1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
    2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
    3. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
    4. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 14 bedraagt;
    5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
    6. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
    7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
    8. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
b. recreatiewoningen / -appartementen, mits:
    1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
    2. maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
    3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
    4. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
    5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
    6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
    7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

*4.4.3 Stapeling*

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 4.4.2 geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

# Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

## 5.2 Bouwregels

### *5.2.1 Algemeen*

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 $m^2$ dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

### *5.2.2 Archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

### *5.2.3 Uitzondering bouwregels*

Het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 $m^2$ wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

## 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

## 5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### *5.4.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 $m^2$, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### *5.4.2 Voorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

### *5.4.3 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

### *5.4.4 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### *5.4.5 Voorschriften*

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

#### *5.4.6 Advies*

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### *5.5.1 Verwijderen dubbelbestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

#### *5.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

# Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

## 6.2 Bouwregels

### *6.2.1 Algemeen*

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 200 $m^2$ dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

### *6.2.2 Archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 6.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

### *6.2.3 Uitzondering bouwregels*

Het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 200 $m^2$ wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

## 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

## 6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### *6.4.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 200 $m^2$, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### *6.4.2 Voorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

### *6.4.3 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

### *6.4.4 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de in artikel 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### *6.4.5 Voorschriften*

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

#### *6.4.6 Advies*

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### 6.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### *6.5.1 Verwijderen dubbelbestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

#### *6.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

# Artikel 8 Algemene bouwregels

## 8.1 Bestaande maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## 8.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

## 8.3 Ondergronds bouwen

### *8.3.1 Bouwregels ondergronds bouwen*

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig dan wel toegestaan zijn overeenkomstig dit bestemmingsplan. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

### *8.3.2 Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.3.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage dan wel de maximaal toegestane oppervlakte met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. In afwijking van het bepaalde in Artikel 2 wordt als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast, dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
c. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

# Artikel 9 Algemene gebruiksregels

## 9.1 Strijdig gebruik

Onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
d. een gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor lawaaisporten;
g. een gebruik van gronden voor paardenbakken.

# Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

## 10.1 Maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen, percentages en afstanden, met uitzondering van de inhoudsmaat van woningen.

## 10.2 Inhoud bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde inhoudsmaten van bedrijfswoningen waarbij de inhoud maximaal 800 m³ mag bedragen.

## 10.3 Bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingsgrenzen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

## 10.4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1, 10.2 en 10.3 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld, de stedenbouwkundige kwaliteiten en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

# Artikel 12 Algemene procedureregels

## 12.1 Wijziging

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
d. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

# Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

## Artikel 13 Overgangsrecht

### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 116, Elst'.

# Inhoudsopgave

**Bijlagen bij regels** **5**

**Bijlage 1 Landschapsplan** **5**

# Bijlagen bij regels

## Bijlage 1 Landschapsplan

# De Lingegaerdt

schetsontwerp toekomstig gebruik

07 juli 2022






*Luchtfoto huidige situatie*



# Inleiding

Kees en Carisia 't Jong zijn sinds enige jaren de eigenaren van Streekwinkel De Lingegaerdt in Elst. Ze namen de winkel over van een echtpaar dat wilde stoppen. Kees is afdelingschef geweest van een supermarkt in het westen van het land.

Kees en Carisia zijn beiden doof. Uit eigen ervaring weten ze welke moeilijkheden een beperking op kan leveren. In de streekwinkel werken ze, via de Driestroom, dan ook samen met mensen met een beperking.

Het is de bedoeling dat het erf en het terrein dat bij de Lingegaerdt hoort wordt omgevormd tot een levendige plek die een toevoeging is voor Park Lingezegen. Het moet een plek worden die, wat aanbod betreft, aansluit op wat 'Landerij De Park aanbiedt'. De nadruk komt daarbij wat meer te liggen op mensen met een beperking en op een aanbod dat verschillende zintuigen prikkelt en stimuleert. De streekwinkel zal onderdeel zijn van deze plek, maar het is niet meer de hoofdfunctie.

Het in dit document beschreven plan geeft invulling aan die transformatie. Een transformatie die begint bij het verwijderen van een deel van de bestaande laagstamboomgaard. En die zich stapsgewijs voortzet over de rest van het terrein, tot zich een bruisende plek in Park Lingezegen heeft gevormd. Een plek waar mensen met en zonder een beperking, jong en oud, welkom zijn en zich thuis voelen.



*Topografische kaart 1900. Akkers zijn beige weergegeven, weiden groen. De Lingegaerdt is wit omcirkeld.*

Het landschap tussen Rijn en Waal is een bijzonder landschap. Wij kennen beide rivieren als min of meer stabiele factoren in ons landschap. Slechts af en toe, in 1993 en in 1995 bijvoorbeeld, zien we dat rivieren van zichzelf vol dynamiek zitten. Komend vanuit de bergen zochten ze zich in Nederland, de delta, een weg via de laagste delen, op weg naar zee.
Tegenwoordig worden ze daarbij door dijken op hun plaats gehouden. Vroeger pasten ze hun loop voortdurend aan. Omdat de stroomsnelheid in de vlakke delta af neemt heeft sediment hier de kans neer te slaan. Grovere delen, zoals zand, slaan dichter bij de hoofdstroom neer. De fijne kleideeltjes blijven langer in oplossing en worden dus verder van de hoofdstroom, in luwer water, afgezet. Bij het opdrogen zakt klei verder in dan zand. Zo kon een landschap ontstaan van iets hoger gelegen, meer zandige oeverwallen en lagere, kleiige komgronden.

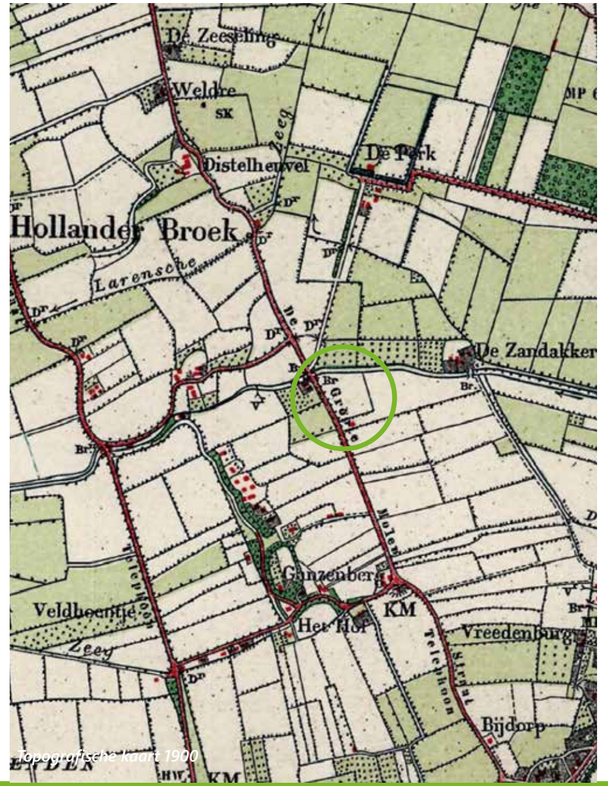
Het neerslaan van sediment betekende echter ook dat de rivier zijn bedding voortdurend verlegde. Dat is ook wat in het landschap tussen Rijn en Waal, en nabij de Lingegaerdt ook nog de Linge, voortdurend gebeurde. Hier vlocht de rivier zich een weg door het landschap. Hierbij werden voortdurend oeverwallen en kommen gemaakt. Maar er werden ook voortdurend oude oeverwallen en kommen doorsneden. Zeker rondom Elst, waar de Rijn, de Waal en de Linge dicht bij elkaar liggen ontstond er niet één duidelijke oeverwal langs de Rijn en één duidelijke oeverwal langs de Waal, maar ontstond er daartussen nog een heel netwerk van (relicten van) oeverwallen.

Van oudsher waren de meer zandige oeverwallen het meest geschikt voor fruitteelt en akkerbouw. Ze worden wel aangeduid als de 'beste gronden van de wereld': voedselrijk, goed doorwortelbaar en een goede waterhuishouding.
De komgronden bestaan meer uit wat we 'vette klei' noemen. Erg voedzaam, maar moeilijk te bewerken. Bovendien zakt regenwater er slecht in weg, bestaat de kans dat de bodem 'dicht slaat' en wordt de klei bij droogte erg hard. Deze gronden, die bovendien ook wat lager en natter waren, werden vaak gebruikt als weide of hooiland.

Tegenwoordig is het verschil in landgebruik niet meer zo duidelijk te herkennen. Met de huidige technieken en machines kunnen we ook de komgronden min of meer geschikt maken voor bijna ale vormen van landgebruik. Op het kaartbeeld van 1900, hiernaast weergegeven, is echter nog fraai het verschil tussen akkers (beige) en weiden (groen) te zien. Hoe dichter bij het punt waar de Neder-Rijn zich afsplist van de Waal, helemaal rechts op de kaart, hoe meer zich ook de oeverwallen met elkaar vervlechten.

Op de onderstaande geomorfologische kaart is dit ook te zien. Met nummer 47 zijn de oeverwallen aangegeven, met nummer 65 en 66 de kommen. De gele vlekjes, aangegeven met 44, zijn kleine dekzandruggen. Vermoedelijk ligt de oude kern van Elst op een dergelijke zandondergrond.






*Topografische kaart 1900*

**Elst, 1900**
Als we wat verder inzoomen op de kaart van 1900 kunnen we de locatie van de Lingegaerdt in die tijd beter bekijken. Het bedrijf zelf bestaat nog niet. De woning van de buren is al wel te zien en het terrein van de Lingegaerdt is als perceel al wel herkenbaar. Aan het gebruik als akker in de omgeving is te zien dat de Lingegaerdt op een oeverwal ligt. De naam van (proef)boerderij Zandakker, rechts op de kaart, doet ook vermoeden dat er hier waarschijnlijk akkers met een wat zandiger bodem te vinden waren. 'Hollander Broek' daarentegen verwijst juist naar lagere gronden.
Ten noorden van de huidige Lingegaerdt ligt kasteelplaats De Perk, terwijl de Grote Molenweg naar een korenmolen in het zuiden leidt.

De hoeveelheid boomgaarden is beperkt. Vaak zijn ze gebonden aan de directe omgeving van het erf. De perceelsgrenzen zijn over het algemeen beplant. Dit zal doornig struweel geweest zijn: meidoorn, sleedoorn en hondsroos die samen een ondoordringbare beplanting vormden. De akkers waren zo bescherm tegen wildvraat, de weiden werden zo voorzien van 'natuurlijk prikkeldraad'.

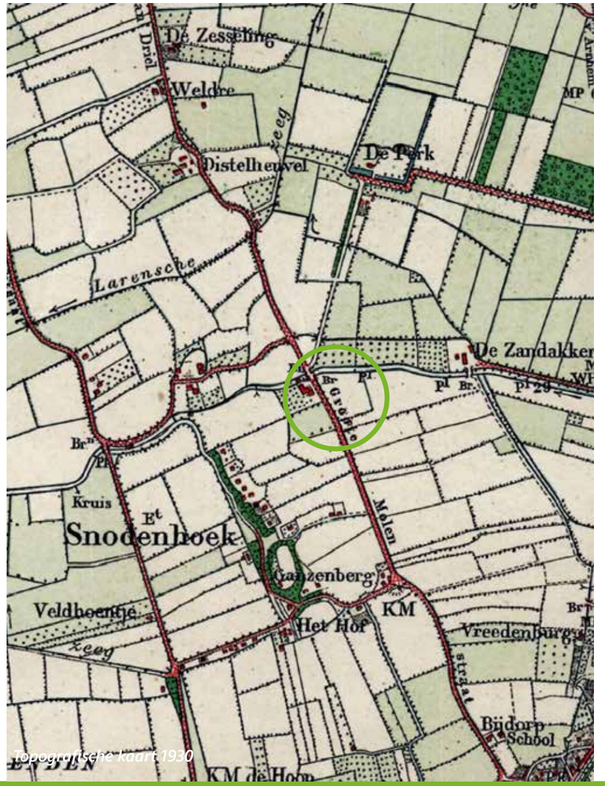


**Elst, 1930**
De oppervlakte boomgaard neemt in de decennia daarna iets toe. Op het kaartbeeld van 1930 is te zien dat boomgaarden niet langer beperkt zijn tot een klein perceel gekoppeld aan het erf, maar dat nu grotere percelen, soms ook wat meer in het 'vrije veld' gelegen, beplant worden met, naar alle waarschijnlijkheid, hoogstambomen.

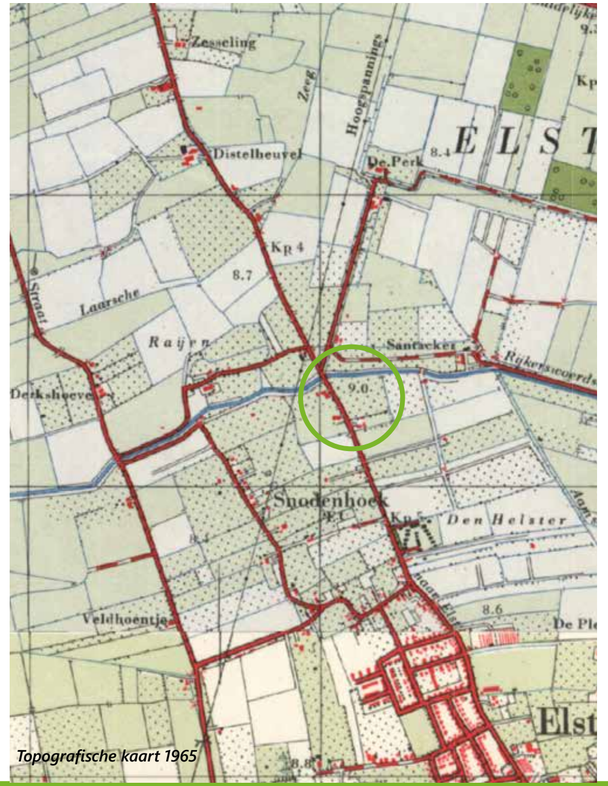
Het is interessant om te vermelden dat omstreeks deze tijd het bekende appelras 'Elstar' is ontwikkeld op proefboerderij 'De Zandakker'. 'Elstar' is een samentrekking van Elst en Arie. De plaatsnaam waar het ras is ontwikkeld en de voornaam van de ontwikkelaar.

Verder is er weinig verandering in het grondgebruik. Vaak zijn het nog dezelfde akkers en weiden als in 1900, waarbij ook de perceelsranden nog steeds beplant zijn.

Het erf van de Lingegaerdt is nog steeds niet als woonplek te zien. Mogelijk is het erf ontstaan in aansluiting op het erf dat nu van de buren is en dat later is afgesplitst als zelfstandig erf.




*Topografische kaart 1930*




*Topografische kaart 1965*

**Elst, 1965**
In de jaren '60 van de vorige eeuw heeft de fruitteelt een enorme vlucht genomen. Een groot deel van de voormalige akkers is nu beplant met fruitbomen, waarschijnlijk in die tijd nog steeds hoogstambomen. Tegelijkertijd is een groot deel van de beplanting op de perceelsranden verdwenen of gereduceerd tot bomenrijen.

Ook op de erven is een verandering zichtbaar. Hier zal ook de Tweede Wereldoorlog een rol hebben gespeeld. Rondom Arnhem en Nijmegen is behoorlijk gevochten, waarbij veel boerderijen beschadigd zijn geraakt. Het zorgde na de oorlog voor het ontstaan van een nieuw soort erf: het 'wederopbouw-erf'. Boerderij de Zandakker, inmiddels aangegeven als 'Santacker' is een mooi voorbeeld van een wederopbouw-boerderij. Relatief jong, maar toch met fraai gedetailleerde architectuur.

Ten zuiden van de Lingegaerdt, die in 1965 nog steeds niet bestaat, rukt de bebouwing van Elst op. De korenmolen, eerder een markant punt aan het einde van de Grote Molenstraat, is inmiddels verdwenen.

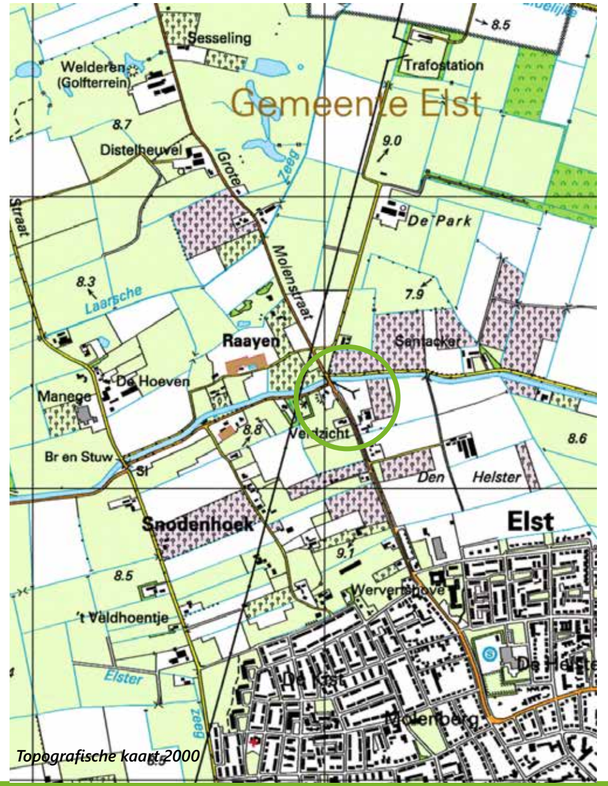


**Elst, 2000**
Op het kaartbeeld van 2000 is de huidige bebouwing van de Lingegaerdt te zien. Ergens in de jaren '90 van de vorige eeuw is het gebouwd. Het lijkt dan nog bij het erf te horen dat nu van de buren is, waarbij de huidige woning wellicht een tweede woning was.

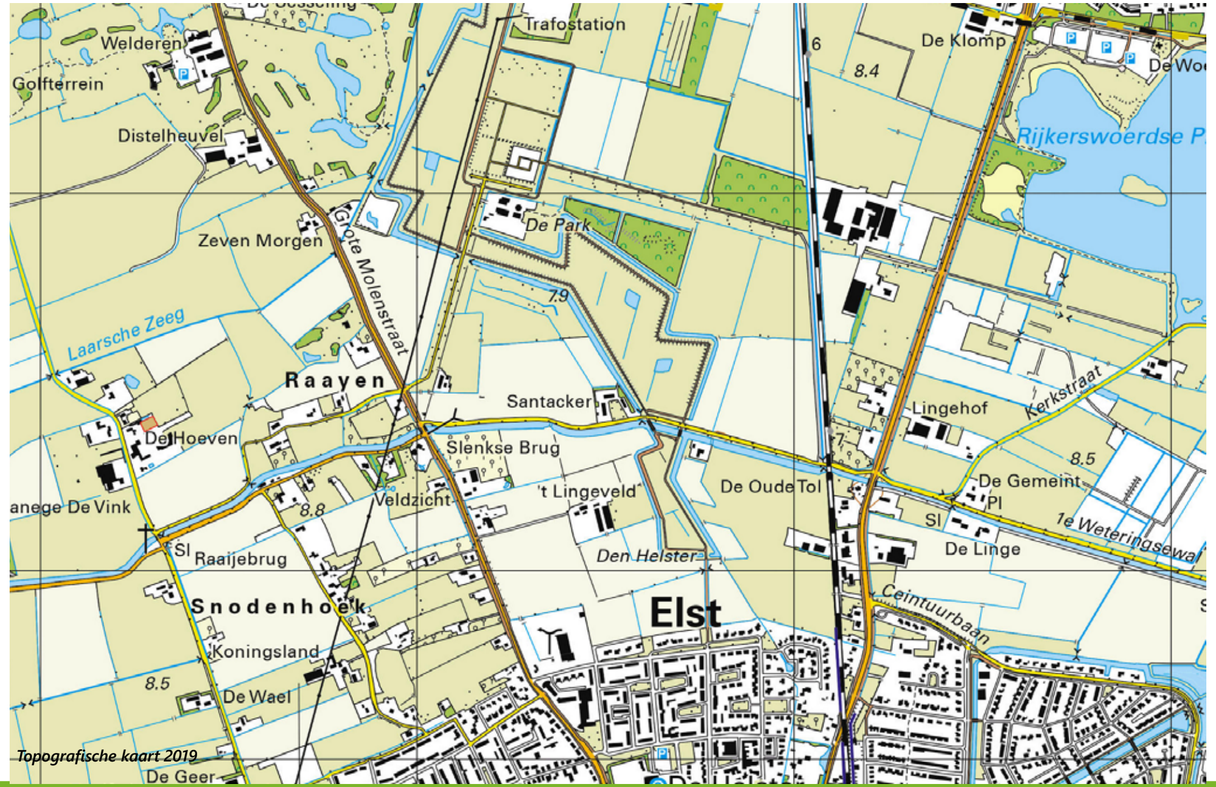
Ten opzichte van de jaren '60 valt op dat het areaal boomgaard flink is afgenomen. Bovendien zijn de hoogstambomen vervangen door meer productieve en makkelijker te oogsten laagstambomen. Het is een flinke verandering van het landschapsbeeld: de hoogstambomen vormden een min of meer transparant scherm, waar in ieder geval tussen de stammen door nog iets te zien was. Bovendien liepen er waarschijnlijk schapen tussen.

De laagstambomen zijn veel dichter. Er is niet doorheen te kijken en er loopt bovendien geen vee meer onder. Beplanting op de perceelsgrenzen is er rond 2000 bijna niet meer, hoewel de laagstamboomgaarden vaak wel zijn omgeven met een singel van elzen of coniferen. Zodoende wordt enige luwte in de boomgaard gecreëerd.

De plannen voor Park Lingezegen waren er in 2000 al wel, maar de uitwerking hiervan is pas op recentere kaartbeelden te zien.




*Topografische kaart 2000*



*Topografische kaart 2019*



# Huidige situatie


*Het terrein van de Lingegaerdt grenst aan de Linge*

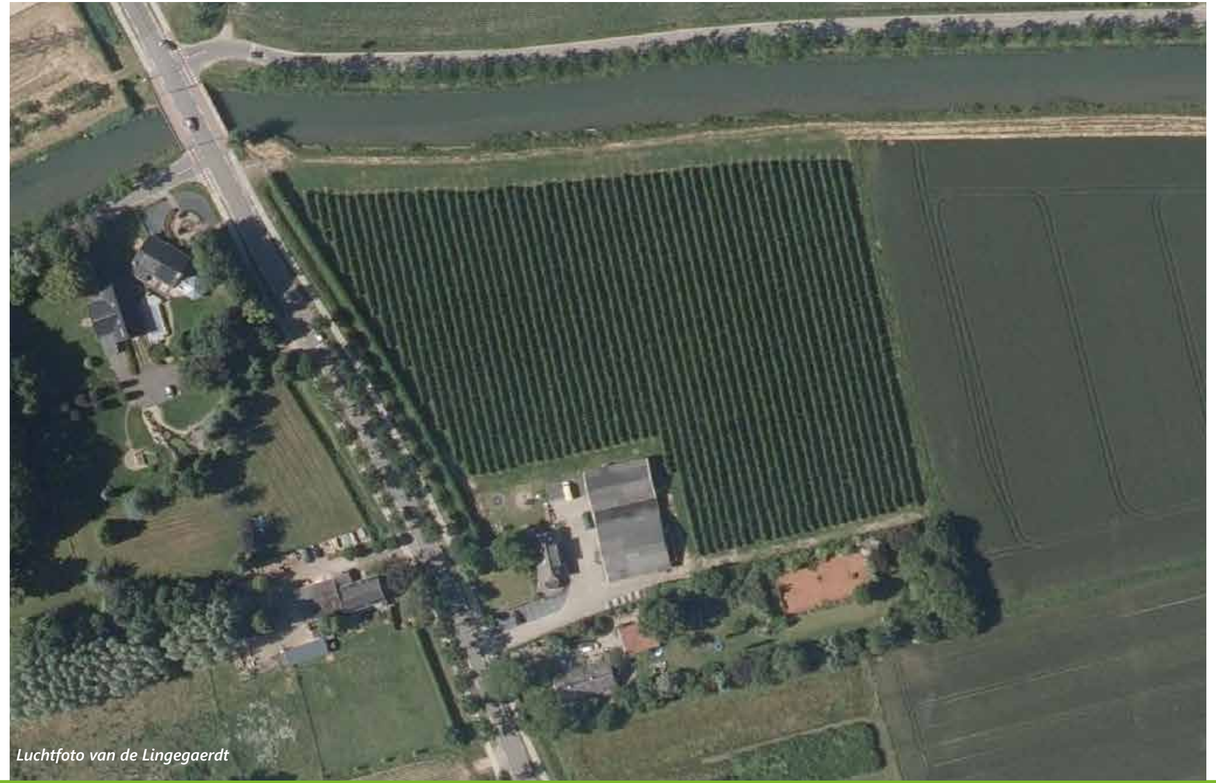

*De boomgaard van de Lingegaerdt is één van de laatsten in het gebied*

Tegenwoordig is een groot deel van het landschap rondom de Lingegaerdt omgevormd tot een landschapspark: Park Lingezegen. Dit landschapspark strekt zich uit van Arnhem tot aan Nijmegen en kent een meer parkachtige inrichting nabij de grote grote steden. Het tussengelegen landschap is weliswaar recreatief aantrekkelijker gemaakt, maar landbouw blijft hier het hoofdgebruik. De Lingegaerdt ligt in de nabijheid van het recreatief meer intensief gebruikte parkdeel dat tussen Arnhem en Elst in ligt: De Park, vernoemd naar de vroegere kasteelplaats die op de historische kaarten als 'De Perk' staat aangegeven.

Met de realisatie van Park Lingezegen is een aantrekkelijk, groen en toegankelijk landelijk gebied ook voor de toekomst veilig gesteld. Dat is ook wel nodig, want niet alleen Elst groeit flink, ook Arnhem en Nijmegen breiden uit. Daarmee wonen er steeds meer mensen in de omgeving van Park Lingezegen. Mensen die het landschapspark gebruiken om te sporten, te ontspannen of om er van de natuur te genieten.

Op de topografische kaart van 2019 zijn de contouren van De Park goed zichtbaar. Ze vormen een nieuwe laag in een oud landschap. Met die nieuwe laag keert ook een deel van de vroegere landschappelijke rijkdom terug: lanen, poelen, kruidenrijke vegetaties en kleine bosjes.

Opvallend is dat de hoeveelheid boomgaarden in het gebied ten opzichte van een jaar of twintig, maar zeker ten opzichte van een jaar of zestig geleden behoorlijk is afgenomen. De laagstamboomgaard bij de Lingegaerdt is één van de laatsten in het gebied. Het kaartbeeld gaat daarmee weer wat meer lijken op het beeld van het begin van de twintigste eeuw, met hoogstamboomgaarden die zijn gekoppeld aan de erven. Toen onderdeel van een kleinschalig landbouwsysteem, nu vaak hobbymatig aangeplant.



*Luchtfoto van de Lingegaerdt*



*De Lingegaerdt, gezien vanaf de Grote Molenstraat*

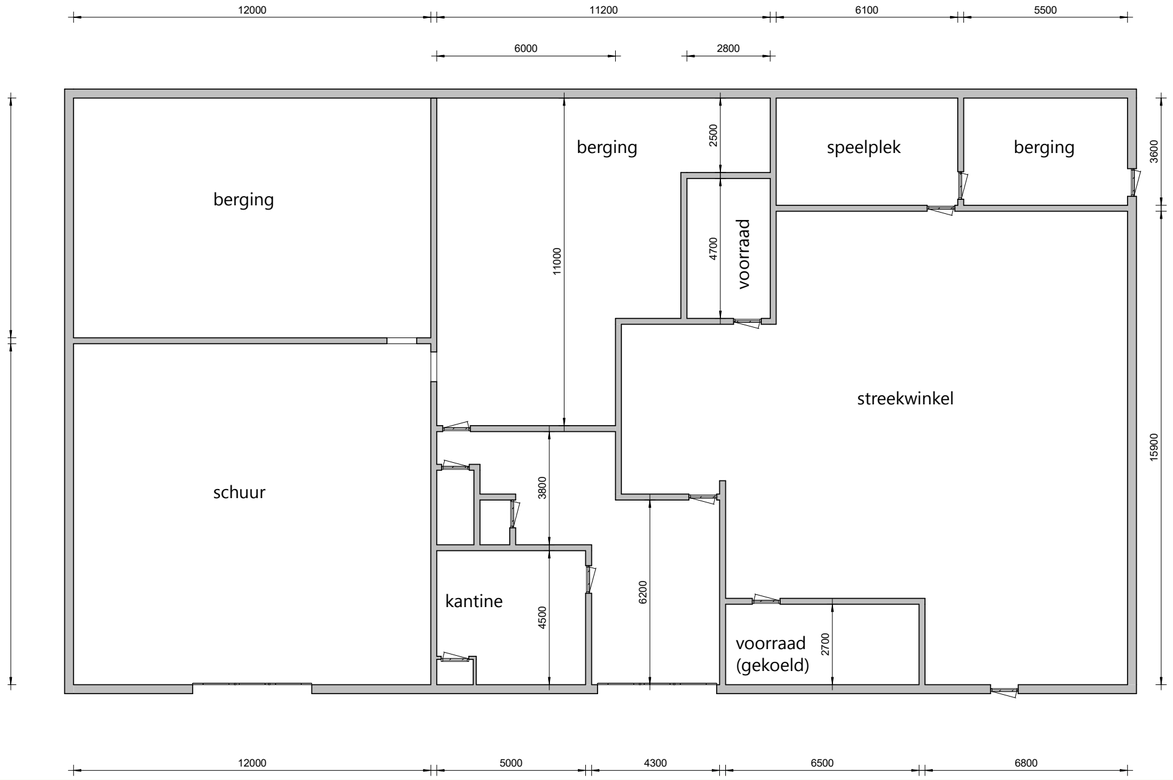


*Herfstige wandeling tussen de laagstambomen*

**Erf en terrein van de Lingegaerdt**
Kijken we meer in detail naar een recente luchtfoto van de Lingegaerdt dan zien we een vrij eenvoudig erf dat feitelijk in de hoek van een omliggende boomgaard ligt.  Waar oudere erven vaak 'verknoopt' zijn met het omliggende landschap, bijvoorbeeld door beplanting, is dat bij De Lingegaerdt nagenoeg afwezig. Het is een functioneel erf: de woning aan de voorzijde, twee geschakelde veldschuren aan de achterzijde. Langs de oprit zijn enkele parkeerplaatsen ten behoeve van klanten van de streekwinkel gerealiseerd. Vrijwel direct rondom het erf begint de laagstamboomgaard.

Helemaal ontbreken doet de beplanting bij het erf niet: aan de voorzijde van het erf staat een forse walnotenboom. Recent is aan deze walnotenboom nog een extra, jong exemplaar toegevoegd.

Evenwijdig aan de Grote Molenstraat zorgt een elzensingel voor bescherming van de fruitbomen. Ook op de kavelgrens tussen de boomgaard en het perceel van de buren aan de zuidzijde staat een elzensingel. Deze is echter in matige staat doordat er niet gesnoeid is en de bomen concurrentie ervaren van beplanting op het buurperceel.
De elzensingel ontbreekt aan de oostzijde en de noordzijde, waar het perceel grenst aan de Linge. Waarschijnlijk heeft hier ook nooit een elzensingel gestaan. Wellicht was het aan de noordzijde niet nodig, terwijl de boomgaard aan de westzijde onderdeel is geweest van een grotere laagstamboomgaard, zo is te zien op topografische kaarten van de jaren '90.




**Indeling van de bijgebouwen**
Zoals aangegeven bestaan de bijgebouwen van de Lingegaerdt uit twee geschakelde veldschuren met zadeldak. Deze schuren zijn met elkaar verbonden door middel van een 'schakelgebouw' met plat dak.

Van oudsher vonden er in deze schuren allerlei activiteiten plaats die horen bij een fruitteeltbedrijf. Er zijn voormalige koelcellen om fruit te bewaren, ruimte om machines te stallen maar ook een ruimte waar witlof geteeld kon worden.

Zo eenduidig als de schuren aan de buitenzijde zijn, zo complex is de binnenzijde die door het gebruik is ontstaan. Om inzicht te krijgen in het gebruik van de beide schuren hebben we de hiernaast afgebeelde tekening van de bijgebouwen opgesteld. Het is geen officiële meting, maar het geeft een aardige indruk van afmetingen en gebruik. Per ruimte is aangegeven wat het gebruik is. Bij een 'schuur' is uitgegaan van een ruimte die toegankelijk is voor machines en auto's. Alle ruimtes waar alleen handmatig, via een normale deur, spullen in kunnen worden gezet zijn benoemd als 'berging'.

In de huidige situatie is een belangrijk deel van de zuidelijke schuur, het rechterdeel op de afgebeelde tekening, in gebruik ten behoeve van de streekwinkel. Hieraan gekoppeld is een tweetal kleinere ruimtes in gebruik ten behoeve van de winkelvoorraad. Eén van deze ruimtes is tevens gekoeld.

Achter in de winkel is een kleine ruimte ingericht als speelplek voor kinderen. Aan deze speelplek is een berging gekoppeld, die zowel via de speelplek als buitenom bereikbaar is.

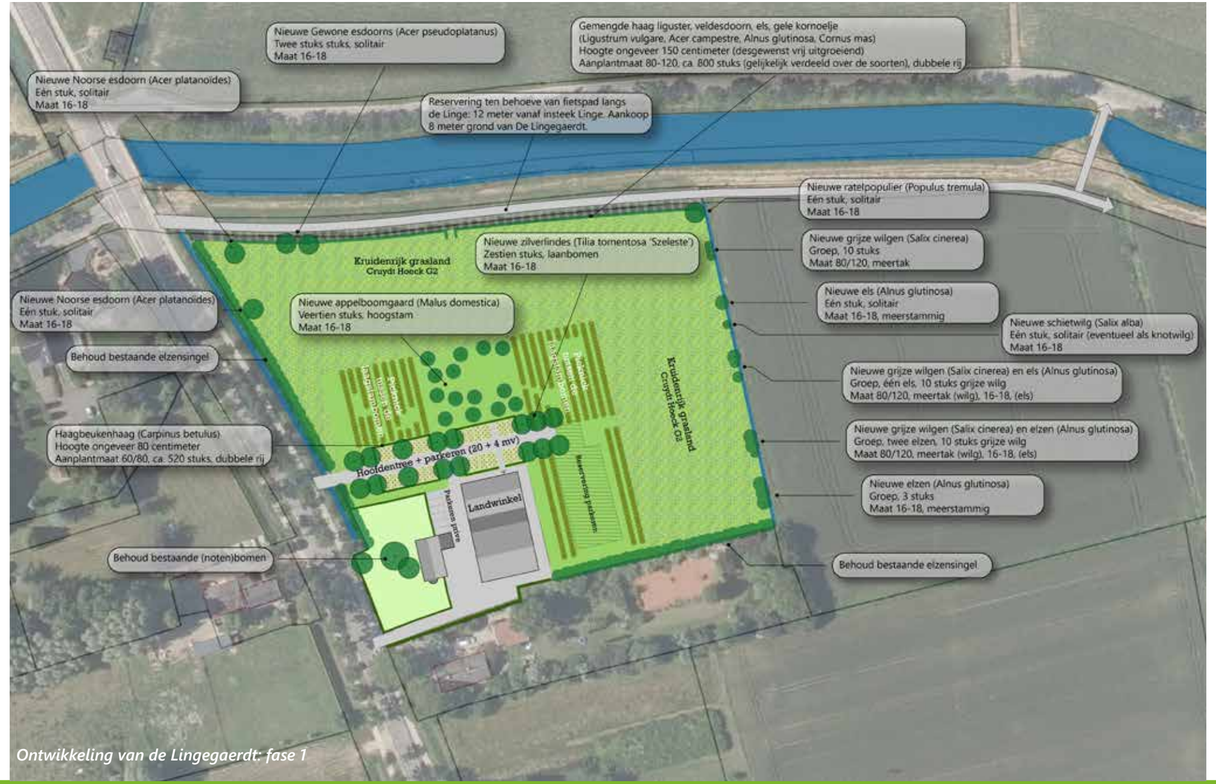
Het voorste deel van het 'schakelgebouw' is in gebruik als kantine voor werknemers en voor deelnemers aan de groenpost van de Driestroom. Bij deze kantine horen een tweetal toiletten. Kantine en beide toiletten liggen aan een hal die is voorzien van een eigen entree. De achterzijde van het 'schakelgebouw' is in gebruik als berging. Overigens bestaat er geen scheidingsmuur tussen het 'schakelgebouw' en de zuidelijke veldschuur. Verschillende ruimtes liggen deels in het ene en deels in het andere gebouw.

Tussen het 'schakelgebouw' en de noordelijke, links afgebeelde veldschuur is wel een scheidingswand aanwezig. De voorzijde van deze schuur is in gebruik als schuur, dat wil zeggen dat de ruimte middels een roldeur toegankelijk is met auto's en machines. De schuur is in tweeën gedeeld door middel van een wand, waardoor auto's en machines niet in het achterste deel kunnen komen. Dit is dan ook aangemerkt als berging, toegankelijk via een deur in de eerder genoemde wand.

Update voorjaar 2021: Reeds is een plan ontwikkeld voor de nieuwe inrichting van de streekwinkel. Deze wordt naar de noordzijde verplaatst (linkerkant in bijgaande plattegrond). De entree wordt aan de noordzijde voorzien.


*De streekwinkel in de geschakelde veldschuren*

# Schetsontwerp




*Ontwikkeling van de Lingegaerdt: fase 1*



De eigenaren van de Lingegaerdt hebben genoeg ideeën voor de toekomst. Naast de streekwinkel zien zij een terrein voor zich dat een aanvulling is op wat op en rond Landerij De Park al aanwezig is. Zij hebben dan ook een intensieve samenwerking voor ogen. Het moet een plek worden waar iedereen zich thuis voelt, waar gezinnen zich een dag kunnen vermaken, waar workshops georganiseerd kunnen worden en waar mensen een fiets kunnen huren voor een rondje door Park Lingezegen.

Omdat nog niet alle ideeën uitgekristalliseerd zijn en omdat het arbeidsintensief en duur is om het gehele terrein in één keer in te richten is er voor gekozen de inrichting zo vorm te geven dat de ontwikkeling in meedere fases plaats kan vinden.

**Fase 1: basis**
De eerste fase is een relatief kleine stap waarop in latere fases doorgeborduurd kan worden. Deze eerste fase geldt ook als een 'voorwaardelijke verplichting' voor de gemeente Overbetuwe.

Het grootste deel van de appelboomgaard die nu rondom de Lingegaerdt ligt wordt gekapt. Dit is niet omdat de huidige eigenaren dat graag willen, maar komt voort uit een contractuele verplichting waarbij de laagstambomen gerooid moeten zijn bij oplevering van het perceel.

In de directe nabijheid van het erf blijft echter een deel van de boomgaard behouden. Hierin worden enkele open plekken uitgezaagd. Zo ontstaat de mgelijkheid voor een eerste, eenvoudig te realiseren evenement: de picknick in de boomgaard. Mensen kunnen, na betaling, een goed gevulde picknickmand oppikken in de streekwinkel en, al zwervend, een picknickplekje opzoeken. Natuurlijk kun je een plekje tussen de rijen zoeken. Maar wil je meer ruimte of heb je kinderen die willen spelen dan ligt een open plek voor de hand. Hier, in de dicht beplante boomgaard, kun je je alleen op de wereld wanen.

Houd je meer van een picknick onder de hoogstambomen dan is ook daarvoor ruimte. Een deel van de laagstambomen wordt namelijk vervangen door een hoogstamboomgaard waar verschillende oude appelrassen een plek kunnen vinden. In een later stadium is er in deze nieuw aan te planten boomgaard plek voor een theehuis, zie ook fase 2.

Uit verkeersoogpunt is het wenselijk om de huidige inrit naar de streekwinkel te laten vervallen voor bezoekers. Deze inrit wordt enkel behouden voor prive gebruik en distributie. De bezoekers van de streekwinkel zullen gebruik gaan maken van een nieuwe entree, welke direct aansluit op de winkel. De zes parkeerplaatsen langs de huidige entree worden verplaatst naar het prive erf, voor personeel en prive gebruik. Deze vrijgekomen ruimte wordt bij de tuin getrokken. Het handhaven van de huidige entree als hoofdtoegangsweg is weliswaar mogelijk, maar niet wenselijk. In- en uitrijdend verkeer zou hier zorgen voor onrust en geluidsoverlast voor de buren. Met name bij uitbreiding van het aantal activiteiten kan dit problemen geven.

Langs de nieuwe toegangsweg worden aan beide zijden zilverlindes geplant. Het is geen aaneengesloten laan, zodat tevens ruimte ontstaat voor in totaal 24 parkeerplekken, waarvan 4 voor mindervaliden. Samen met de bestaande notenbomen geven de zilverlindes het erf een duidelijke plek in het landschap. In de zomer geurt de lindebloesem bovendien heerlijk, terwijl het gonst van de bijen en hommels die er nectar halen. In een latere fase, waarin wellicht een theeschenkerij wordt gerealiseerd, kan de lindebloesem gebruikt worden om thee te zetten.

Het deel van het perceel waar de laagstambomen gerooid zijn wordt ingezaaid met een (pluk)bloemenmengsel. De bodem krijgt zo de tijd om te herstellen terwijl aan de volgende fase wordt gewerkt. In de tussentijd kunen mensen hier wel een eigen veldboeket plukken. Wellicht groeien er ook ingrediënten voor in de picknickmand.

Als onderdeel van de 'voorwaardelijke verplichting' wordt bovendien geïnvesteerd in een beplantingsstructuur op de randen van het perceel. Zo ontstaat een landschappelijk casco waar in volgende fases op voortgeborduurd kan worden.




*Ontwikkeling van de Lingegaerdt: fase 2*



**Fase 2: uitbouwen**
De tweede fase bouwt voort op wat in de eerste fase al is gerealiseerd. Uiteraard is 'fase 2' niet per se één fase. Het is goed mogelijk dat verschillende onderdelen op verschillende momenten in de tijd worden uitgevoerd. Het is ook mogelijk dat individuele onderdelen in de uiteindelijke uitwerking wijzigen of komen te vervallen.

De hoogstamboomgaard die in fase 1 is gerealiseerd biedt ruimte voor een bescheiden theeschenkerij met terras. Omdat dit gebouw geen onderdeel is van het erfensemble krijgt het gebouw het uiterlijk van een eenvoudige veldschuur met zadeldak. Deze veldschuren komen van oudsher voor in dit fruitteeltrijke gebied. Hierin werden bijvoorbeeld de houten fruitkisten bewaard, net als ander materiaal dat nodig was in de boomgaard. Als referentie voor de theeschenkerij is de 'Schenkerij De Boomgaard' in Benthuizen gebruikt, een plek die goed bekend is bij de eigenaren van de Lingegaerdt.

In aansluiting op de theeschenkerij, in het kerngebied van de Lingegaerdt, is ruimte voor een midgetgolfbaan. Het is geen midgetgolfbaan zoals de meeste mensen die kennen. Deze baan ligt verscholen tussen de laagstambomen. Midgetgolfen wordt zo tevens een avontuur in de boomgaard. In het voorjaar tussen de bloesem, in het najaar tussen de appels. Een bijzondere ervaring. En bovendien een verrassing: vanuit het omliggende gebied is de midgetgolfbaan bijna niet te zien. Zo waan je je alleen met je spel.

In de buitenste schil rondom het kerngebied liggen de meer landschappelijke onderdelen van de Lingegaerdt. Een stille natuurtuin met poel ligt als een buffer tussen het terrein van de Lingegaerdt en de tuin van de buren. Daar op volgt een ruime moestuin. Groenten die hier worden geteeld, met hulp van cliënten van 'De Driestroom', kunnen in de streekwinkel worden verkocht. Dit geldt overigens ook voor het fruit dat op het terrein van de Lingegaerdt wordt geteeld.

Picknicken tussen de laagstambomen kan nog steeds. De keuze is echter breder geworden. Het is nu ook mogelijk om je picknickkleed uit te spreiden in de kersenbongerd of de naastgelegen bloemenweide. Op een mooie herfstdag is de esdoornweide een prachtige plek voor een picknick met de kinderen. De verschillende soorten esdoorns kleuren in de meest spectaculaire kleuren. Kinderen kunnen de bladeren verzamelen voor een herfststukje of gefascineerd zijn door de natuurlijke 'helikopters' die de vruchten van de esdoorn zijn. Verscholen in de esdoornweide ligt een evenementenparkeerplaats die gebruikt kan worden als er elders in Park Lingezegen, bijvoorbeeld bij Landerij De Park, een evenement is. Doordat deze parkeerplaats bestaat uit zogenaamd 'gefundeerd gras' valt het terrein niet op als er geen auto's staan.

Overigens is de esdoornweide ook in de zomermaanden een kleurenspektakel. Verschillende soorten en kleuren esdoorns komen hier bij elkaar. Er zijn esdoorns met een donkerrode bladkleur naast goudgele esdoorns. Esdoorns met een normale bladkleur staan naast esdoorns waarvan de onderkant van het blad zilverkleurig is. En behalve bladkleur is er ook nog eens een enorme variatie in bladvorm en herfstkleur. Zoals gezegd kan er onder de esdoorns gepicknickt worden. Maar onder de bomen kunnen ook eenvoudigweg schapen lopen.

Op het terrein is ruimte genoeg voor een blote-voeten-pad. Hier kunnen kinderen kennis maken met verschillende texturen als modder, zand, gras en kiezels. Het gaat over de slikkige oever van de poel en door een ondiep gedeelte van de poel. Misschien wel door de moestuin en de bloemenweide. Of langs een meerstammige klimboom waar kinderen de bast van een boom kunnen voelen. De mogelijkheden zijn talrijk. Naar wens kan het een lang pad zijn dat bijna het hele terrein van de Lingegaerdt bestrijkt. Maar het kan ook een kort rondje zijn dat zich misschien alleen beperkt tot de natuurtuin. Het voordeel van een blote-voeten-pad is dat het eenvoudig aangepast kan worden aan de wensen van de gebruiker.

De verwachting is dat er binnen afzienbare tijd een fietspad langs de Linge zal worden gerealiseerd. Daarom is in fase 1, evenwijdig aan dit fietspad, een gemengde haag van liguster, veldesdoorn, els, en gele kornoelje aangeplant. De haag vormt een subtiele begrenzing van het terrein en is niet hoger dan 1,5



*Referentie: Schekerij 'De Boomgaard' in Benthuizen*



*Plukweide*




*Blote-voeten-pad*



*Picknick in de bloemenweide*





*'Lunch in de kersenboomgaard' (H.M. Horrix, ca. 1900)*



*Kleurende esdoorns in het najaar*

meter, zodat passerende fietsers er gemakkelijk overheen kijken. Mocht er in een later stadium behoefte ontstaan aan een hogere en robuustere afscheiding dan kan men de haag vrij uit laten groeien en aan de binnenzijde 'opdikken' met enkele extra rijen beplanting. De soorten zijn zodanig gekozen dat ze na vrij uitgroeien een ecologisch waardevolle toevoeging aan het landschap zijn.

Een fietsverbinding tussen het fietspad langs de Linge en het terrein van de Lingegaerdt loopt door een kleurrijke snijbloemenweide. Hier kun je je eigen veldboeket plukken na een heerlijk drankje in het theehuis.

Al met al ontstaat een nieuwe, levendige plek in en aan het recreatieve netwerk van Park Lingezegen. Een plek waar iedereen terecht kan. Van jong tot oud, met of zonder beperking. Er is altijd iets te beleven.

# Beplantingslijst

| Soort | Latijnse naam | Aanplantmaat | Aantal |
|---|---|---|---|
| Zilverlinde | Tilia tomentosa 'Szeleste' | 16-18 | 16 |
| Appel | Malus domestica | 16-18 | 14 |
| Noorse esdoorn | Acer platanoïdes | 16-18 | 2 |
| Gewone esdoorn | Acer pseudoplatanus | 16-18 | 2 |
| Ratelpopulier | Populus tremula | 16-18 | 1 |
| Zwarte els | Alnus glutinosa | 16-18 | 8 |
| Schietwilg | Salix alba | 16-18 | 1 |
| Liguster | Ligustrum vulgare | 80/120 | 200 |
| Veldesdoorn | Acer campestre | 80/120 | 200 |
| Zwarte els | Alnus glutinosa | 80/120 | 200 |
| Gele kornoelje | Cornus mas | 80/120 | 200 |
| Grijze wilg | Salix cinerea | 80/120 | 30 |
| Haagbeuk | Carpinus betulus | 60/80 | 520 |



# Colofon

***Opgesteld door:***

Hofstra|Heersche landschapsarchitecten

***In samenwerking met:***

Rob Struik

Anneriek Simons

Janet Holland

Britt Hofstede

***Opdrachtgever***

Park Lingezegen / de Lingegaerdt

***Datum:***

07 juli 2022

HOFSTRA HEERSCHE
Landschapsarchitecten

Simon Stevinweg 27
6827 BS Arnhem
+31 (0)6 17 31 61 88

Oosterduinweg 25
2015 KH Haarlem
+31 (0)6 22 96 07 30

KvK 55526578
BTW NL8517.51.337.B01
IBAN NL55 RABO 0119 0885 84

info@hofstraheersche.nl
www. hofstraheersche.nl
hofstraheersche



Dorpstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon (0481) 362 300
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente Overbetuwe