

1485-34



oranjewoud



*Gemeente Lingewaal
Bestemmingsplan Golfbaan De Lingewaelsche*



Voorontwerp bestemmingsplan

Golfbaan De Lingewaelsche
Gemeente Lingewaal

projectnr. 1907 - 147987
definitief
11 mei 2006

Opdrachtgever

De Lingewaelsche Beheer B.V.
Haarweg 3
4212 KJ SPIJK

datum vrijgave

11 mei 2006

beschrijving revisie 03

definitief

goedkeuring

D.J.L.J. van Dun

vrijgave

10
drs. R.A.M. van Dongen

Toelichting

Index

Author Index

Subject Index

Table of Contents

Appendix

References

Notes

Biography

Obituary

Correspondence

Reviews

Errata

Index

Table of Contents

Appendix

References

Notes

Biography

Obituary

Correspondence

Reviews

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Bij het plan behorende stukken	6
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Beschrijving bestaande situatie	9
2.1	Algemeen	9
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Functionele structuur	18
3	Beleidskader	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Europees en rijksbeleid	21
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	27
4	Planbeschrijving	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Uitgangspunten en randvoorwaarden	34
4.3	Totstandkoming ontwerp	36
4.4	Beschrijving golfbaan	36
4.5	Bebouwing	39
4.6	Verkeer en parkeren	41
4.7	Specifieke inrichtingsaspecten	41
5	Onderzoek/verantwoording	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Motivatie voor de golfbaanuitbreiding	45
5.3	Verkeer	49
5.4	Omliggende bedrijven	52
5.5	Stankhinder agrarische bedrijven	52
5.6	Geluidhinder	53
5.7	Bodem	54
5.8	Landschap	55
5.9	Archeologie	56
5.10	Cultuurhistorie	57
5.11	Watertoets	57
5.12	Flora en fauna	59
5.13	Luchtkwaliteit	62
5.14	Externe veiligheid	62
6	Juridische planopzet	62
6.1	Inleiding	62
6.2	Opbouw van de voorschriften	62
6.3	Bestemmingen	62
7	Economische uitvoerbaarheid	62

8	Overleg en inspraak	62
8.1	Evaluatie inspraakreacties	62
8.2	Samenvatting en beantwoording van de reacties in het kader van het artikel 10 Bro-overleg	62

Losse bijlagen

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Archeologisch Bureauonderzoek" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Archeologisch Veldonderzoek" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Akoestisch onderzoek Haarweg 1" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Externe veiligheid" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Verkennend Bodemonderzoek Haarweg 1" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Luchtqualiteit" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage "Uitbreiding golfbaan De Lingewaelsche: Milieueffectrapport" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Stankcirkelonderzoek" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Ecologische Quickscan" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

Rapportage "Uitbreiding Golfbaan de Lingewaelsche: Waternoets" d.d. 11 mei 2006, Oranjewoud.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Lingewaelsche Beheer B.V. is in samenwerking met de gemeente Lingewaal voornemens de bestaande 9-holes Golfbaan De Lingewaelsche ten westen van het recreatiegebied Lingebos uit te breiden tot een 18 + 9 golfbaan (18 holes + 9 kleinere holes) inclusief nieuwe oefenvoorzieningen, een verblijfsaccommodatie ("golf lodge") en een golfschool ("golf academy"). De bestaande golfbaan wordt opnieuw vormgegeven en geïntegreerd in het totaal.

De nieuwe 18+9 holes golfbaan wordt vormgegeven volgens het zogenaamde "inland links" principe en krijgt daarmee een hoogwaardig karakter, dat past in het landschap. De ambitie is om van de baan één van de topbanen van Nederland te maken. Ten behoeve van de golfbaan wordt een nieuw clubhuis gerealiseerd. Het bestaande clubhuis wordt geïntegreerd in de nieuwe golfschool.

Uitbreiding van de golfbaan is noodzakelijk om de continuïteit van Golfbaan De Lingewaelsche voor de toekomst te waarborgen. Er is een wachtlijst met aspirant-leden en er wordt verwacht dat de komende jaren de golfsport nog aanzienlijk zal groeien [NGF, 2001]. Toch is in de bestaande beperkte opzet de golfbaan niet rendabel. Realisatie van een verblijfsaccommodatie (van maximaal 40 ruime kamers) en de combinatie met een golfschool past in het hoogwaardige concept voor de golfbaan en is noodzakelijk om de uitbreiding financieel te kunnen realiseren [GCME, 2004].

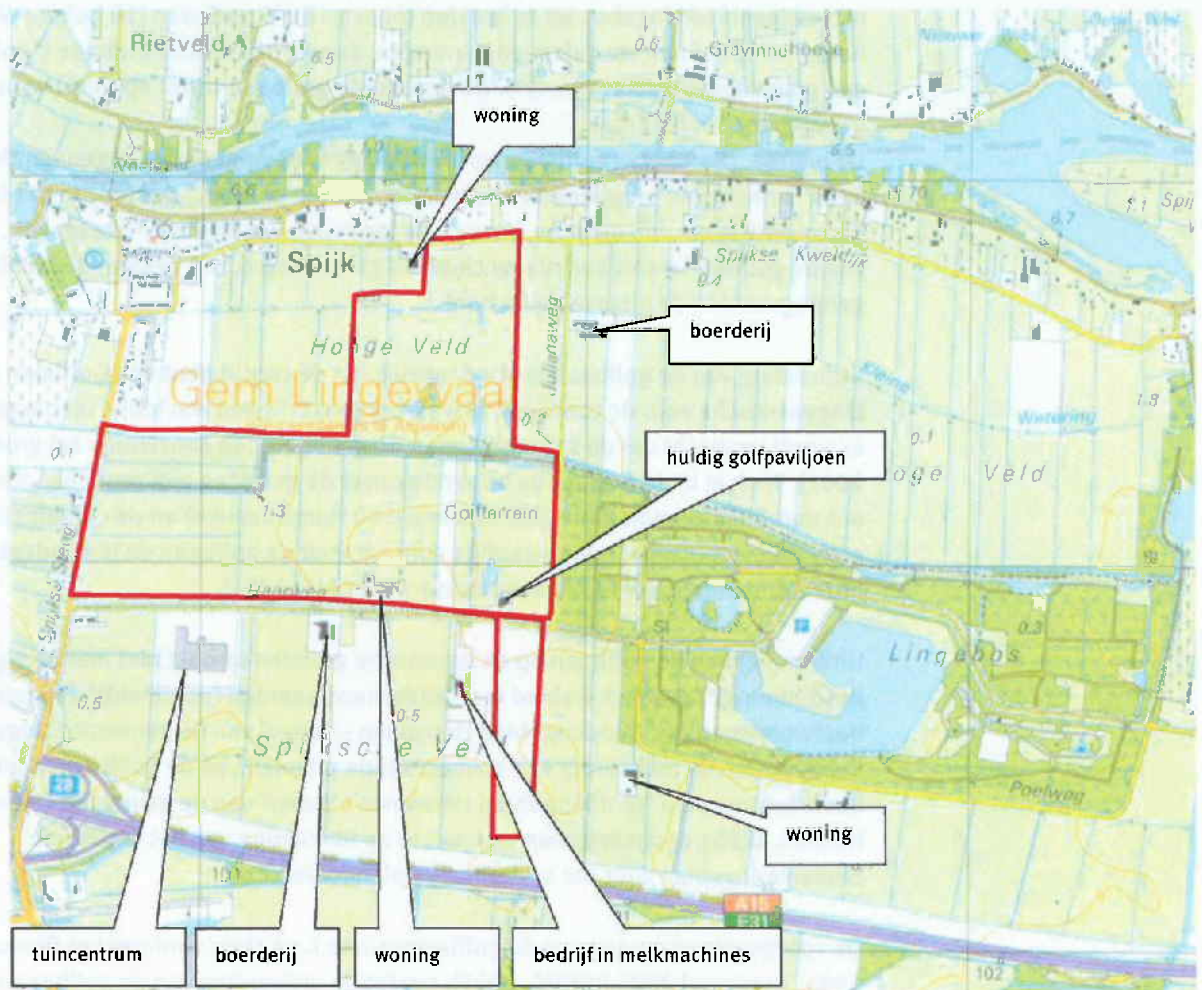
Uitbreiding van de golfbaan op de agrarische gronden strookt niet met de vigerende bestemming "Agrarisch Gebied met landschapswaarden (openheid)" van het bestemmingsplan "Middengebied Herwijnen - Vuren" van de gemeente Lingewaal. Ten behoeve van de realisering van bovenstaande plannen van de golfbaan moet daarom het bestemmingsplan "Middengebied Herwijnen - Vuren" van de gemeente Lingewaal worden herzien. Dit bestemmingsplan voorziet in de herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied.

De voorgenomen aanleg van de golfbaan is m.e.r.-plichtig conform het Besluit m.e.r. 1994, gewijzigd 2005 [VROM, 2005], omdat de uitbreiding van de golfbaan een oppervlakte van meer dan 50 hectare betreft. Het als losse bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegde milieueffectrapport bevat een beschrijving van de milieueffecten van de uitbreiding en het gebruik van de golfbaan Lingewaelsche. Het milieueffectrapport dient ter ondersteuning van de besluitvorming in de bestemmingsplanprocedure. Voor zover op bepaalde onderwerpen niet wordt ingegaan in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het milieueffectrapport.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied, gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Lingewaal, heeft een oppervlakte van circa 80 hectare. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.

De locatie waarop de uitbreiding van de golfbaan plaats gaat vinden ligt in het landelijk gebied ten zuiden van de kern Spijk. De noordzijde grenst gedeeltelijk aan de Spijkse Kweldijk, welke door de kern Spijk loopt. Een zuidelijk deel van het plangebied grenst aan de A15 en de Betuweroute. De oostkant grenst aan het recreatiegebied Lingebos. De verbindingsweg de Spijkse Steeg vormt de uiterste westzijde van het plangebied. Ten zuidwesten van de A15 / Betuweroute, op ca. 500 m afstand van het plangebied ligt de plaats Gorinchem. Verder ligt op ruim 10 km afstand de plaats Leerdam.



Figuur 1.1 Locatie plangebied (rood omlijnd) en bestaande golfbaan (blauw gearceerd) [bron ondergrond: Topografische Dienst Emmen]

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan is vervat in een plankaart en voorschriften en gaat vergezeld van een toelichting.

Plankaart

Op de plankaart, met tekeningnummer 147987-BP-1, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De kaart is getekend op schaal 1 : 2000.

Voorschriften

De voorschriften zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen. Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en voorschriften omtrent de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat bestemmingsbepalingen, het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing. Het derde hoofdstuk bevat onder meer voorschriften met betrekking tot de algemene vrijstellingsbevoegdheid en de algemene gebruiksbealingen. Het vierde hoofdstuk bevat de overgangsbepalingen en de slotbepalingen waarin onder meer de citeertitel van de voorschriften staat aangegeven.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

1.4 Milieueffectrapport

In het kader van de plan- en besluitvorming rond de uitbreiding van de golfbaan moet de m.e.r.-procedure worden doorlopen conform het Besluit m.e.r. 1994, gewijzigd 2005.

De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan het eerste ruimtelijke besluit dat concreet de realisatie van de m.e.r.-plichtige activiteit mogelijk maakt. In dit geval is dat de realisatie van de uitbreiding van de golfbaan. Het eerste concrete en voor beroep vatbare ruimtelijke besluit is het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan van de gemeente Lingewaal.

Het milieueffectrapport (MER) dient ter ondersteuning van de besluitvorming in de bestemmingsplanprocedure. In het MER zijn vanuit de verschillende milieuaspecten randvoorwaarden voor de uitwerking van het ontwerp voor de uitbreiding van golfbaan De Lingewaelsche geformuleerd en zijn op basis van de ambities en ontwerpvisie van de initiatiefnemer de effecten van de golfbaanuitbreiding beschreven. De effecten van de aanleg en exploitatie van de golfbaan zijn beschreven aan de hand van een voorlopig ontwerp en in vergelijking met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de bestaande golfbaan en (voor het deel waar de uitbreiding is gepland) een voortzetting van het agrarisch bodemgebruik.

Daarbij is in het MER één model voor de omvang en ruimtelijke inrichting voor de uitbreiding van de golfbaan Lingewaelsche bestudeerd (het voorkeursmodel). Er is onderzoek gedaan naar een Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA), bestaande uit een golfbaan zonder golfaccommodatie en golfschool en andere aanvullende voorzieningen. Geconcludeerd is het MMA geen wezenlijk betere milieubeoordeling geeft dan het voorkeursmodel en dat daarnaast voor de initiatiefnemer het MMA exploitatie-technisch niet realistisch is.

Voor zover op bepaalde onderwerpen niet wordt ingegaan in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het milieueffectrapport.

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Op de grond van het plangebied vigeert bestemmingsplan "Middengebied Herwijnen - Vuren" van de gemeente Lingewaal. Dit plan is in 2001 vastgesteld door de gemeenteraad en in 2001 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Uitbreiding van de golfbaan op de rood omlijnde gronden (zie figuur 1.1) strookt niet met de vigerende bestemming "Agrarisch Gebied met landschapswaarden (openheid)" van het bestemmingsplan "Middengebied Herwijnen - Vuren". Ten behoeve van de uitbreiding van de golfbaan moet daarom het bestemmingsplan "Middengebied Herwijnen - Vuren" van de gemeente Lingewaal worden herzien. Realisatie van verblijfsaccommodatie en situering van het golfpaviljoen op een andere locatie voldoet niet aan het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in de herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Voor de overige gebieden blijft het bestemmingsplan "Middengebied Herwijnen - Vuren" van kracht.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. De beschrijving van het plan wordt in hoofdstuk 4 weergegeven. In hoofdstuk 5 worden de keuzes tot de planontwikkeling verantwoord dan wel onderbouwd door de noodzakelijke onderzoeken op grond van wet- en regelgeving. In hoofdstuk 6 is de juridische regelgeving beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan te orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op het gevoerde vooroverleg en de inspraak.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie, waarbij een onderverdeling is gemaakt in de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied en de omgeving. Het plangebied bestaat deels uit de huidige golfbaan De Lingewaelsche en deels uit agrarisch gebied. Het agrarisch gebied is in gebruik als grasland.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Het plangebied ligt in het komgebied tussen de rivierstromen de Linge en de Waal. Het Lingelandschap is een kleinschalig, vrijwel ongestoord deel van het rivierengebied tussen Leerdam en Gorinchem. Het Lingegebied heeft een besloten, kleinschalig en gaaf oeverwallenlandschap met karakteristieke bochtige dijktracés, onregelmatige perceelpatronen, open essen of escomplexen, wielen, hoogstamboomgaarden, dijkwoningen, boerderijen, dijkdorpen, vergezichten en fraaie dorpsgezichten met karakteristieke langgerekte stratenpatronen, zoals het lintdijkdorp Spijk. Van oudsher betreffen de oeverwallen de bebouwde gedeelten van het Lingelandschap, de lager gelegen middengebieden hebben grotendeels hun open karakter behouden.

De onregelmatige perceelpatroon dateert uit de Middeleeuwen. Vermoedelijk is in de (late) Middeleeuwen de Tiendweg / kweldijk aangelegd ten behoeve van de verkaveling (zie figuur 2.1). Bij de ruilverkaveling is de middeleeuwse strokenverkaveling van het plangebied grotendeels verdwenen en veranderd in een stroken- en een blokverkaveling [Stiboka, 1981]. De Tiendweg is echter in zijn oorspronkelijke staat gehandhaafd.



Figuur 2.1 Verkavelingstructuur ca 1850 [Wolters-Noordhoff, 1990]

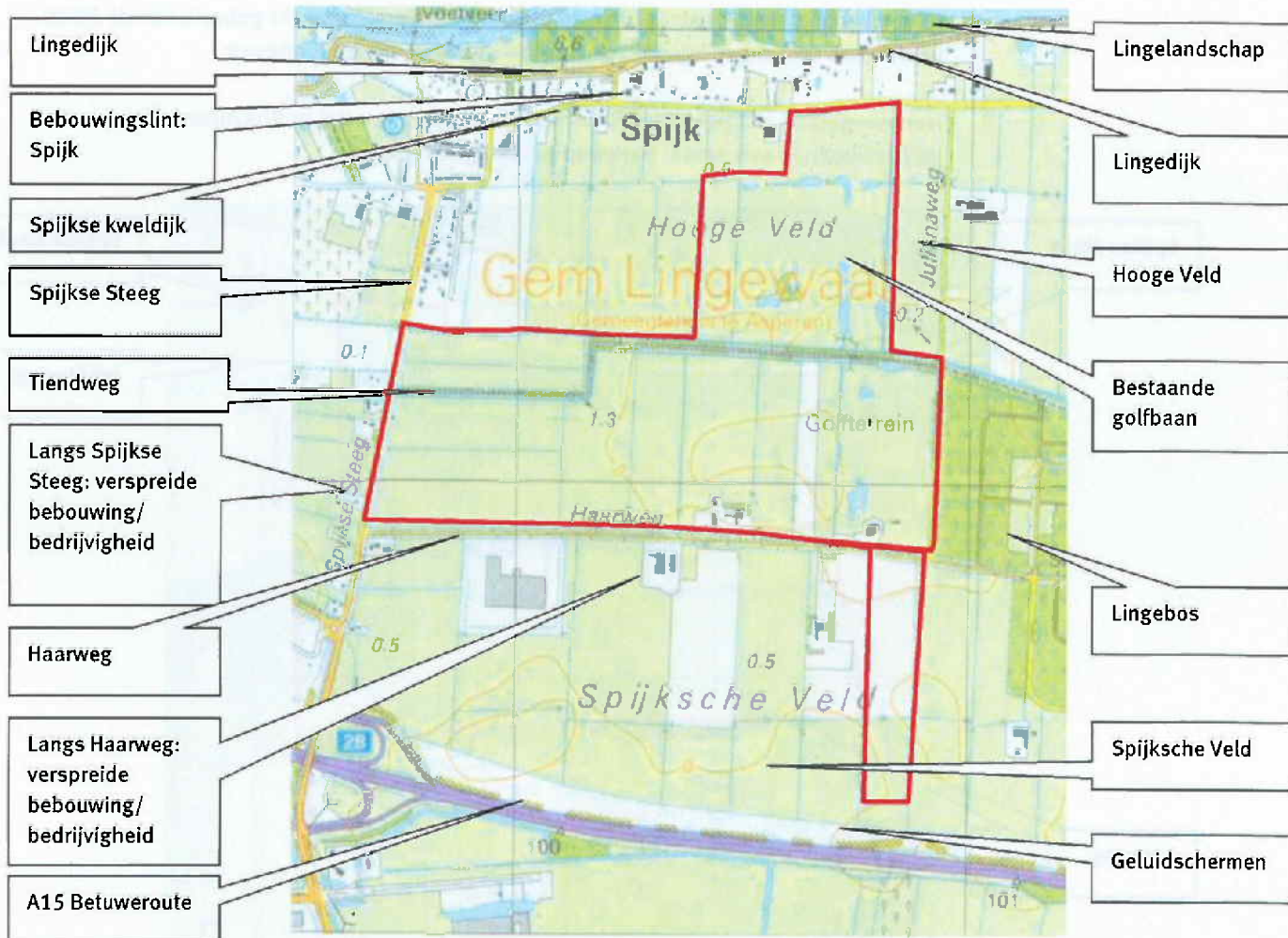
Landschappelijk wordt het plangebied voor de uitbreiding en omgeving scherp begrensd (figuur 2.2):

- het bebouwingslint langs de Spijkse steeg aan de westzijde;
- de kern Spijk, Lingedijk en Linge aan de noordzijde;
- het Lingebos aan de oostzijde en de A15 / Betuweroute aan de zuidzijde.

Specifieke landschappelijke kenmerken in het plangebied zijn de kleinschaligheid, de verkavelingsstructuur in noord-zuid richting, de kwelgebieden, de structuren van de Haarweg en de Tiendweg in oost-west richting en de openheid van het gebied zelf versus de begrenzing eromheen.

Het plangebied ligt in het laagste deel van de Lingelandschap. De hoogte in het plangebied is circa NAP 0 m tot NAP + 0,5 m. De Tiendweg ten noorden van de Haarweg ligt hoger dan de omgeving, op circa NAP + 1,3 m. De A15 en de Lingedijk respectievelijk ten zuiden en noorden van het plangebied liggen aanzienlijk hoger, op circa NAP + 6,5 m.

In 1997 is in het komgebied de golfbaan De Lingewaelsche aangelegd. De golfbaan is binnen de golftechnische randvoorwaarden ingepast in het landschap. De golfbaan heeft een open karakter, bevat weinig reliëf en sluit aan op de oorspronkelijke structuur. De inrichting bestaat uit holes, greens, tees en waterpartijen, afgewisseld met solitaire bomen en struiken.



Figuur 2.2 Landschappelijke structuur

2.2.2 *Bouwingsstructuren en -typologieën*

In het plangebied zijn twee bouwvlakken gesitueerd. Op het golfterrein staat een golfpaviljoen. Het golfpaviljoen betreft een modern clubhuis. In het agrarisch gebied ligt een voormalig boerenbedrijf aan de Haarweg met bijbehorende bebouwing. Enkel de bedrijfswoning wordt gebruikt voor woondoeleinden.

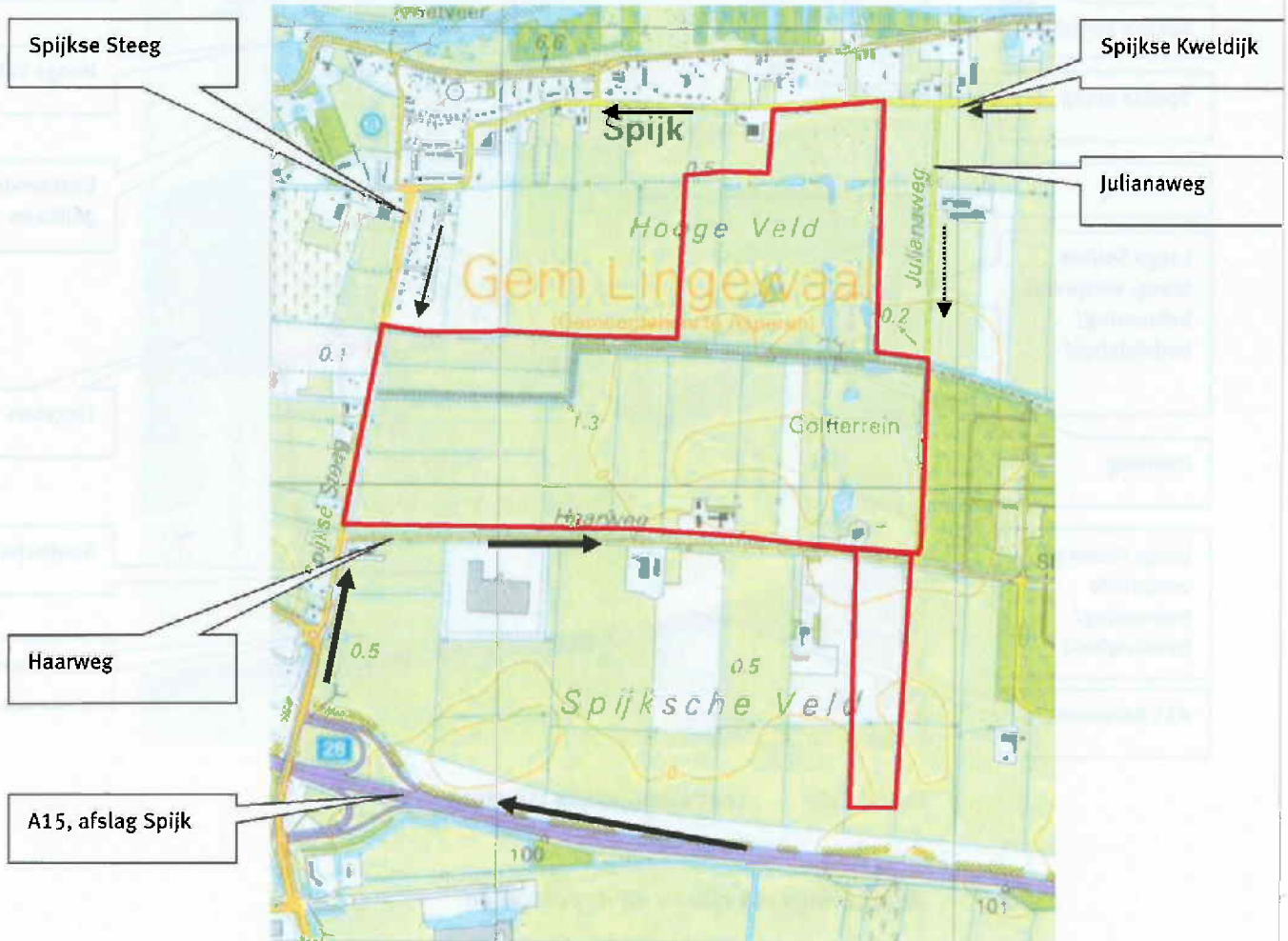
2.2.3 *Wegenstructuur*

Het plangebied ligt binnen een structuur van landelijke wegen, verbindingswegen en grenst aan de rijksweg A15 / Betuweroute (zie figuur 2.3).

De Haarweg vormt voor een groot gedeelte de zuidzijde van het plangebied. Ontsluiting van het plangebied vindt voornamelijk plaats over de Haarweg. Via de Haarweg en de Spijksche Steeg aan de westzijde van het plangebied bestaat er een rechtstreekse verbinding met de A15. De A15 kruist de A27 ter hoogte van knooppunt Gorinchem. Ongeveer 15 kilometer ten oosten van het knooppunt Gorinchem kruist de A15 en A2. Verkeer van en naar de huidige golfbaan komt grotendeels via de drie snelwegen en vervolgens de Spijksche Steeg en de Haarweg.

Alleen verkeer vanuit Leerdam en de omliggende dorpjes maakt gebruik van de N848, vervolgens de Zuiderlingedijk, de Spijkse Kweldijk en de Julianaweg.

Het plangebied zelf bevat enkel de ontsluitingsweg van het golfpaviljoen. Nabij het golfpaviljoen is een aantal parkeerplaatsen gesitueerd.



Figuur 2.3 Ontsluiting golfbaan

2.2.4 Groen

Binnen het Lingelandschap is het plangebied een relatief open geheel. Vanuit Spijk kan vrijwel ongestoord richting het zuiden gekeken worden. Het zicht wordt alleen beperkt door enkele bomenrijen langs de Haarweg en de Tiendweg ten noorden van de Haarweg. Het Lingebos ten oosten van het pangebied is een gesloten eenheid in het gebied tussen de A15/Betuweroute en de Linge. De bestaande golfbaan is een halfopen-halfgesloten overgang tussen het Lingebos en het plangebied voor de uitbreiding. Vanuit het zuiden is het zicht vanaf de A15 recent aanzienlijk verminderd door de aanleg van een betonnen geluidswal langs de Betuweroute.

2.2.5 Ecologie

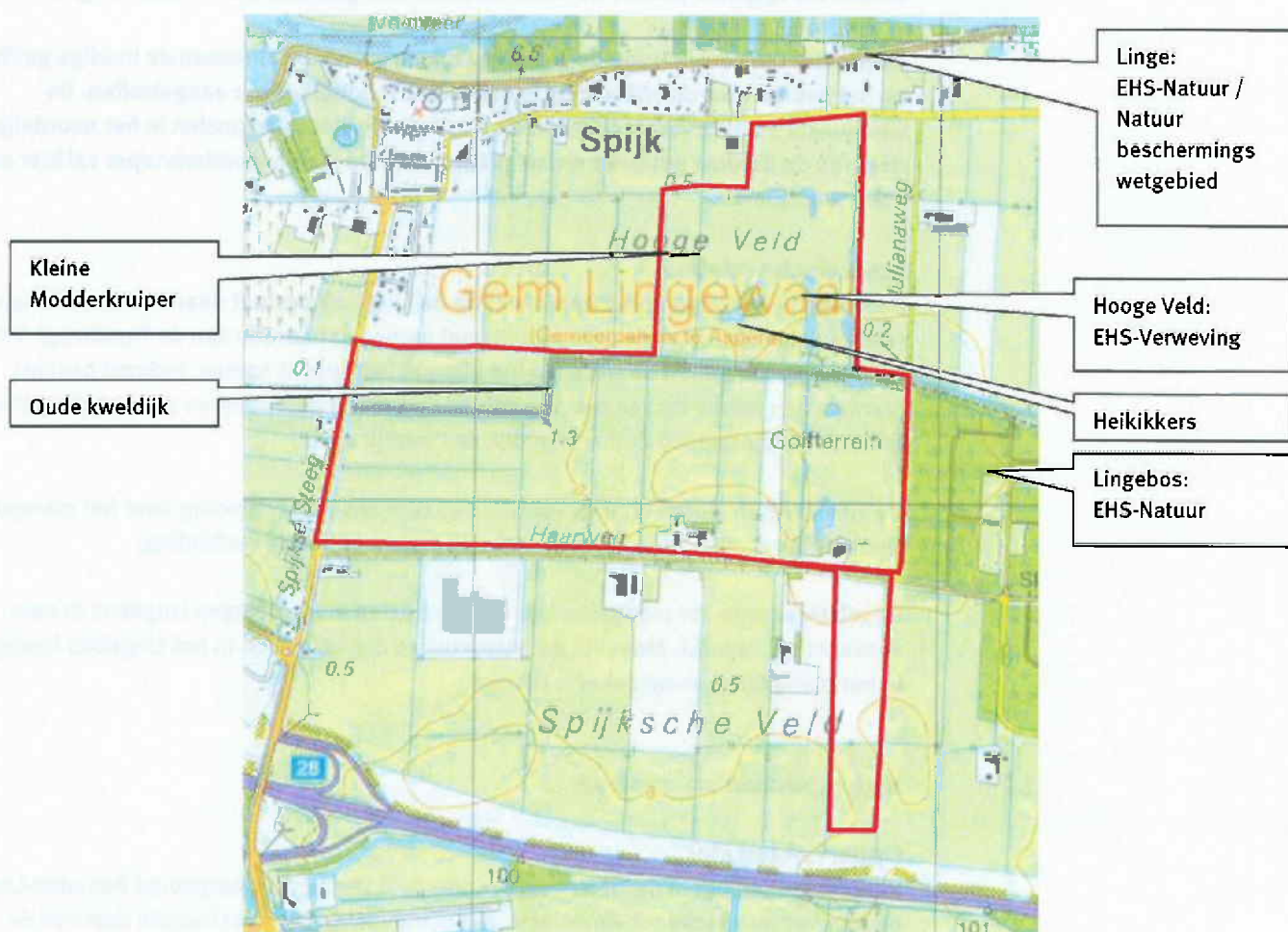
Beschermde gebieden

Het plangebied ten noorden van de Tiendweg is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur "EHS-verweving". Het EHS-Verwevingsgebied heeft de natuurdoeltypen komlandschap, randen en zomen en stapsteen amfibie (poelen). Het Lingebos ten oosten en de Linge ten noorden van de golfbaan zijn beide aangewezen als EHS-Natuur. De Linge is tevens natuurbeschermingswetgebied.

Het plangebied is niet in of nabij een gebied gelegen beschermd in het kader van de Habitat- en/of Vogelrichtlijn. Het dichtstbijzijnde Habitat- of Vogelrichtlijngebied is het op circa 2,5 km ten oosten van de golfbaan gelegen Habitatgebied Zuiderlingedijk-Diefdijk-Zuid. In dit gebied komen het Habitattype "voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland" en de Habitatsoorten Bittervoorn, Kleine modderkruiper en Kamsalamander voor.

Beschermde soorten

In het kader van de uitbreiding van golfbaan De Lingewaelsche is een ecologische inventarisatie verricht [Oranjewoud, 2006. De in het plangebied aanwezige flora- en fauna is geïnventariseerd. Daarnaast is op basis van biotoopkenmerken en literatuuronderzoek een inschatting gemaakt van potentieel aanwezige flora en fauna. De actuele en potentieel aanwezige natuurwaarden in het plangebied voor de uitbreiding van de golfbaan beperken zich voor het merendeel tot niet bedreigde en niet zeldzame flora- en faunasoorten.



Figuur 2.4 Natuurwaarden

In het plangebied komen voornamelijk agrarische percelen (weilanden) voor die intensief worden beheerd. Verder ligt er een aantal voedselrijke sloten. De steile taluds van de sloten hebben geen goed ontwikkelde oevertvegetatie. Langs de sloot langs de Tiendweg en de sloten rondom het huidige golfterrein zijn wel ontwikkelde oevertvegetaties aanwezig. Verder zijn rond het woonhuis aan de Haarweg en lokaal in opgaande begroeiing algemene bos- en struweelsoorten aanwezig.

Er zijn voornamelijk algemene soorten vogels, zoogdieren, amfibieën en vissen in het plangebied aangetroffen. Het betreffen algemene broedvogelsoorten, waaronder weidevogels, een aantal algemene soorten kleine zoogdieren, de Haas, de Egel en algemene amfibiesoorten.

De Kamsalamander komt in de omgeving van het plangebied voor (uiterwaarden Linge en wellicht ook Lingebos), maar is binnen het plangebied niet aangetroffen. Wel is in de poelen en randwateren op de bestaande golfbaan de Kleine watersalamander en Groene kikkers aangetroffen.

De huidige golfbaan vormt een potentieel leefgebied voor de Rugstreepad (ter plaatse van de bunkers, waterpartijen en roughs). De Rugstreepad is waargenomen in het Lingedal en ten oosten van het Lingebos. Het is echter niet duidelijk of de soort ook op de golfbaan voorkomt.

Op de bestaande golfbaan zijn acht Heikikkers waargenomen. De bestaande golfbaan en met name de ruige 'overhoekjes' blijken een goed landbiotoop voor de Heikikker. De enkele vrij liggende poelen worden met zekerheid gebruikt als voortplantingsbiotoop.

In de sloot ten noorden van de Tiendweg die de grens vormt tussen de huidige golfbaan en het gebied voor de uitbreiding is een kleine modderkruiper aangetroffen. De vangplaats staat in verbinding met de omringende sloten en poelen in het noordelijke deel van de huidige golfbaan en het plangebied. De kleine modderkruiper zal hier ook zeker voorkomen.

Ecologische relaties

De sloten in het plangebied wateren af op de Linge. Er bestaat daarmee een ecologische relatie tussen de Linge en deze sloten (met name ten noorden van de Tiendweg). Vissen uit de Linge kunnen in de sloten in het plangebied terecht komen. Indirect bestaat hiermee een relatie tussen het plangebied en het ten noordoosten van het plangebied gelegen Habitatgebied Zuiderlingedijk en Diefdijk zuid.

De Tiendweg en sloten erlangs vormen een ecologische verbinding door het plangebied. Onduidelijk is of soorten ook echt gebruik maken van deze verbinding.

De relatie tussen het plangebied en het ten oosten ervan gelegen Lingebos is naar verwachting beperkt. Mogelijk dat vleermuizen die verblijven in het Lingebos foerageren in het plangebied, maar zeker is dit niet.

2.2.6 Waterstructuur en -systeem

Oppervlaktewater

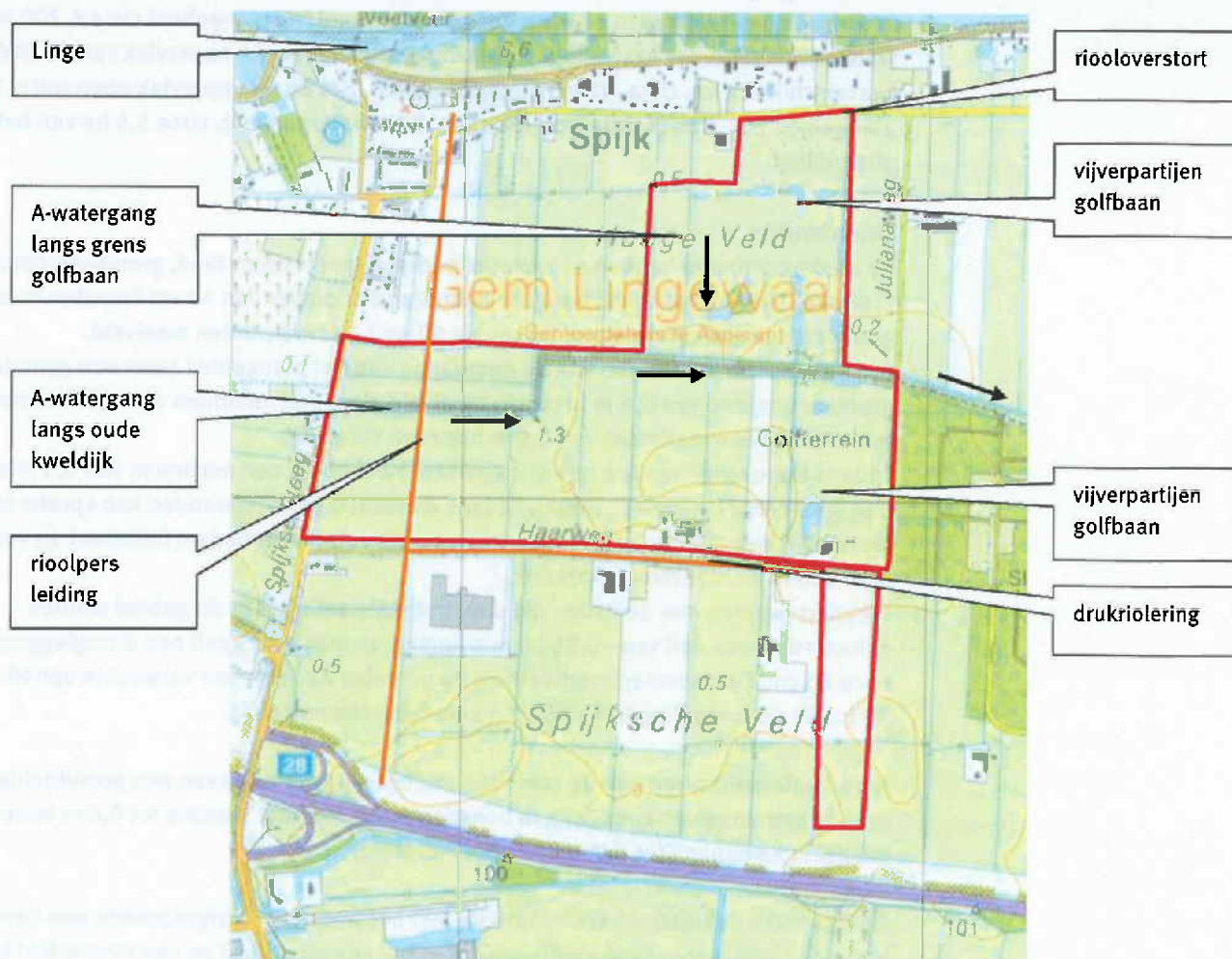
Het plangebied ligt in de Tielerwaard, onderdeel van het stroomgebied Beneden-Linge binnen het waterschap Rivierenland. Het plangebied ligt in het laagste deel van de Tielerwaard. De hoogte in het plangebied is circa NAP 0 tot + 0,5 m.

De Tiendweg centraal in het plangebied ligt op circa NAP + 1,3 m. A15 en Lingedijk respectievelijk ten zuiden en noorden van het plangebied liggen aanzienlijk hoger, de Lingedijk op circa NAP + 6,5 m.

In het plangebied ten noorden van de Haarweg wordt een peil van NAP - 0,85 m tot NAP - 0,95 m gehanteerd. Ten zuiden van de Haarweg wordt een peil van NAP - 1,0 m tot NAP - 1,2 m gehanteerd. In het plangebied komt een uitgebreid slotenstelsel voor. In de praktijk ligt het winterpeil 0,1 tot 0,2 m lager dan het zomerpeil, dus tussen de NAP - 0,95 m en NAP - 1,05 m.

De watergang ten noorden langs de Tiendweg is een hoofdwatgang (A-watgang). Dit geldt ook voor de watergang langs de westzijde van het noordelijk deel van de bestaande golfbaan (zie figuur 2.5). In het plangebied komen daarnaast diverse B- en C-watgangen voor.

De A- watergang ten noorden van de Tiendweg is aangewezen als KRW-waterlichaam [mededeling Waterschap Rivierenland].



Figuur 2.5 Watergangen en -partijen
(pijlen geven afstroomrichting in A-watgangen aan)

Behalve de sloten komt er in het plangebied weinig oppervlaktewater voor. Op de bestaande golfbaan liggen enkele waterpartijen met een totaaloppervlak van ongeveer 1,5 ha, circa 5% van het totaaloppervlak van de golfbaan.

In de omgeving van de golfbaan komen de volgende oppervlaktewateren voor:

- de Linge: ten noorden van het plangebied;
- recreatievijver in het Lingebos (ten oosten van het plangebied).

Deze recreatieplas is hydrologisch geïsoleerd van het regionale watersysteem.

Inundatiekans

Waterschap Rivierenland doet momenteel onderzoek naar de kans op overstroming in de Tielerswaard, waar ook het plangebied voor golfbaanuitbreiding deel van uitmaakt. Het gebied voldoet aan de norm voor het huidige gebruik, grasland dat het maximaal 1x per 10 jaar overstroomt. Voorlopige rekenresultaten laten zien dat het gebied ook grotendeels voldoet aan de strengere normen 1x per 25 jaar, 1x per 50 jaar en 1x per 100 jaar. Uitzondering zijn de lagere delen langs de watergangen. De resultaten zijn echter nog niet definitief.

Waterberging

In de huidige situatie is in de watergangen in en rond het plangebied circa 6.200 m³ waterbergingsruimte beschikbaar, dat overeenkomt met een oppervlak van 31.000 m² (waterschijf 0,2 m), circa 4% van het plangebied. Het totaal oppervlak open water in het plangebied is 4,5 ha (1,5 ha waterpartijen, 3 ha watergangen), circa 5,5 ha van het plangebied.

Grondwater

De kleikomgronden hebben een relatief ondiepe grondwaterstand, grondwatertrap II of III [Stiboka, 1981]: gemiddeld hoogste waterstand ondieper dan 40 cm beneden maaiveld, gemiddeld laagste waterstand tussen de 50 en 120 cm beneden maaiveld.

Grondwaterstandmetingen aan de noordzijde van het plangebied laten een gemiddelde grondwaterstand van 0,4 m beneden maaiveld zien, met minimum van 0,1 m beneden maaiveld en een maximum van 0,9 m beneden maaiveld.

Tijdens hoge rivierstanden treedt (beperkte) kwel op tot een maximum van 0,5 mm per dag [gemeente Lingewaal, 2004]. Tijdens extreem lage rivierstanden kan sprake zijn van (beperkte) wegzijging: het verschijnsel waarbij water in de bodem infiltreert en vervolgens naar elders wordt getransporteerd.

Dit komt overeen met de peilen die door het waterschap voor dit gebied worden gehanteerd: een peil van -0,85 bij een ligging op maaiveld geeft een drooglegging van circa 85 cm. De ontwateringsdiepte op de percelen zal door een verwachte opbolling van 30 tot 50 cm hoger liggen op 35 tot 55 cm beneden maaiveld.

Grondwaterpeilbuizen aan de zuidzijde van het plangebied geven een gemiddelde grondwaterstand van circa 0,75 m beneden maaiveld, met maxima tot 0,6 m beneden maaiveld en minima tot 0,9 m beneden maaiveld.

Op basis van de beschikbare informatie met het waterschap afgesproken een Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 0,3 m beneden maaiveld en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) van 0,8 m beneden maaiveld.

De voor de landbouw gehanteerde drooglegging is circa 70 cm beneden maaiveld.

Het plangebied is niet in of nabij grondwaterbeschermingsgebied [Provincie Gelderland, 2005] of hydrologisch kwetsbaar natuurgebied [mededeling Waterschap Rivierenland] gelegen.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit hangt samen met de bodemkwaliteit, het omliggende rivierwater en het landbouwgebruik. In het slootwater en grondwater wordt een hoog nutriëntengehalte verwacht, met verhoogde concentraties nitraat en fosfaat. Dit hangt samen met de inlaat van rivierwater en met het agrarisch gebruik van het gebied.

De waterkwaliteit in de A-watgangen is niet bekend, maar is naar verwachting vergelijkbaar met de waterkwaliteit in de Linge.

Riolering

Ten noordoosten van het plangebied ligt een riooloverstort van de Spijk, die afwatert op de watergang aan de oostzijde van de bestaande golfbaan (een B-watergang) (figuur 2.5). Voor de afvoer van afvalwater uit het bestaande golfpaviljoen is een drukriolering langs de Haarweg aangelegd met een diameter van 63 mm (zie figuur 2.5).

Door het westelijk deel van het plangebied loopt in noord-zuid richting een rioolpersleiding van het waterschap (zie figuur 2.5).

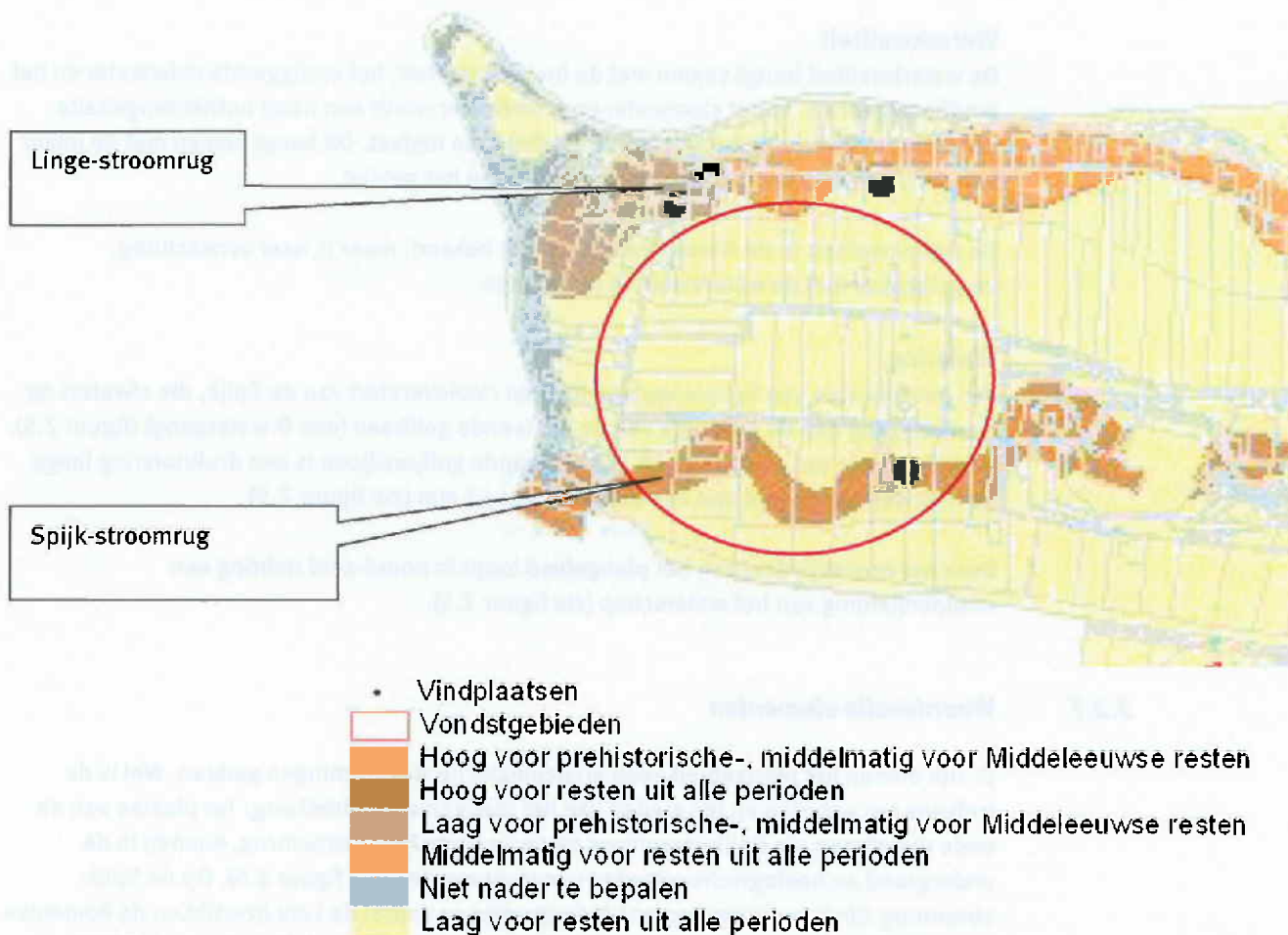
2.2.7 Waardevolle elementen

Er zijn binnen het plangebied geen archeologische waarnemingen gedaan. Wel is de trefkans ten noorden en ten zuiden van het plangebied middelhoog. Ter plaatse van de oude rivierlopen, de Spijk-stroomrug en de Gorkum-Arkel-stroomrug, kunnen in de ondergrond archeologische waarden verwacht worden (zie figuur 2.6). Op de Spijk-stroomrug zijn bewoningssporen uit de IJzertijd en vooral de Late IJzertijd en de Romeinse tijd mogelijk waarneembaar. Een archeologisch veldonderzoek [Oranjewoud, 2006] ter plaatse van de ondiepe Spijk stroomrug heeft bovenstaande verwachting ontkracht: er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Op de Gorkum-Arkel stroomrug zijn bewoningssporen uit het Neolithicum en de Bronstijd te verwachten, hoewel er ook elders van deze stroomrug nog geen archeologische resten bekend zijn.

De belangrijkste cultuurhistorische waarde van het gebied is de historisch-geografische ontwikkeling: weerspiegeld in een verkaveling vanaf de Middeleeuwen vanuit de voormalige Tiendweg (nu Tiendweg). Bij de ruilverkaveling is de Tiendweg in zijn oorspronkelijke staat gehandhaafd en in het streekplan benoemd als lijnelement met hoge cultuurhistorische waarde.

Ten noorden van het plangebied ligt de cultuurhistorische waardevolle lintbebouwing langs de Spijkse Kweldijk waaronder een aantal beschermde monumenten. Ten westen van het plangebied ligt de cultuurhistorisch waardevolle Spijkse Steeg. De lokale ontsluitingsweg Haarweg is van recentere datum en heeft minder cultuurhistorische waarde.



Figuur 2.6 Uitsnede gaafheidskaart Lingewaal-Geldermalsen [Gemeente Geldermalsen en Lingewaal, 2005]

2.3 Functionele structuur

Het plangebied heeft een overwegende agrarische functie. Het oostelijk en het zuidelijk deel van het plangebied wordt voornamelijk gebruikt als grasland voor grondgebonden veeteelt. In het westelijk deel van het plangebied ligt aan de Haarweg een voormalig boerenbedrijf met bijbehorende bebouwing. Deze boerderij wordt niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Het agrarisch bedrijf is inmiddels verplaatst. De bedrijfswoning wordt momenteel bewoond en zal als beheerderswoning bij de golfbaan worden gebruikt.

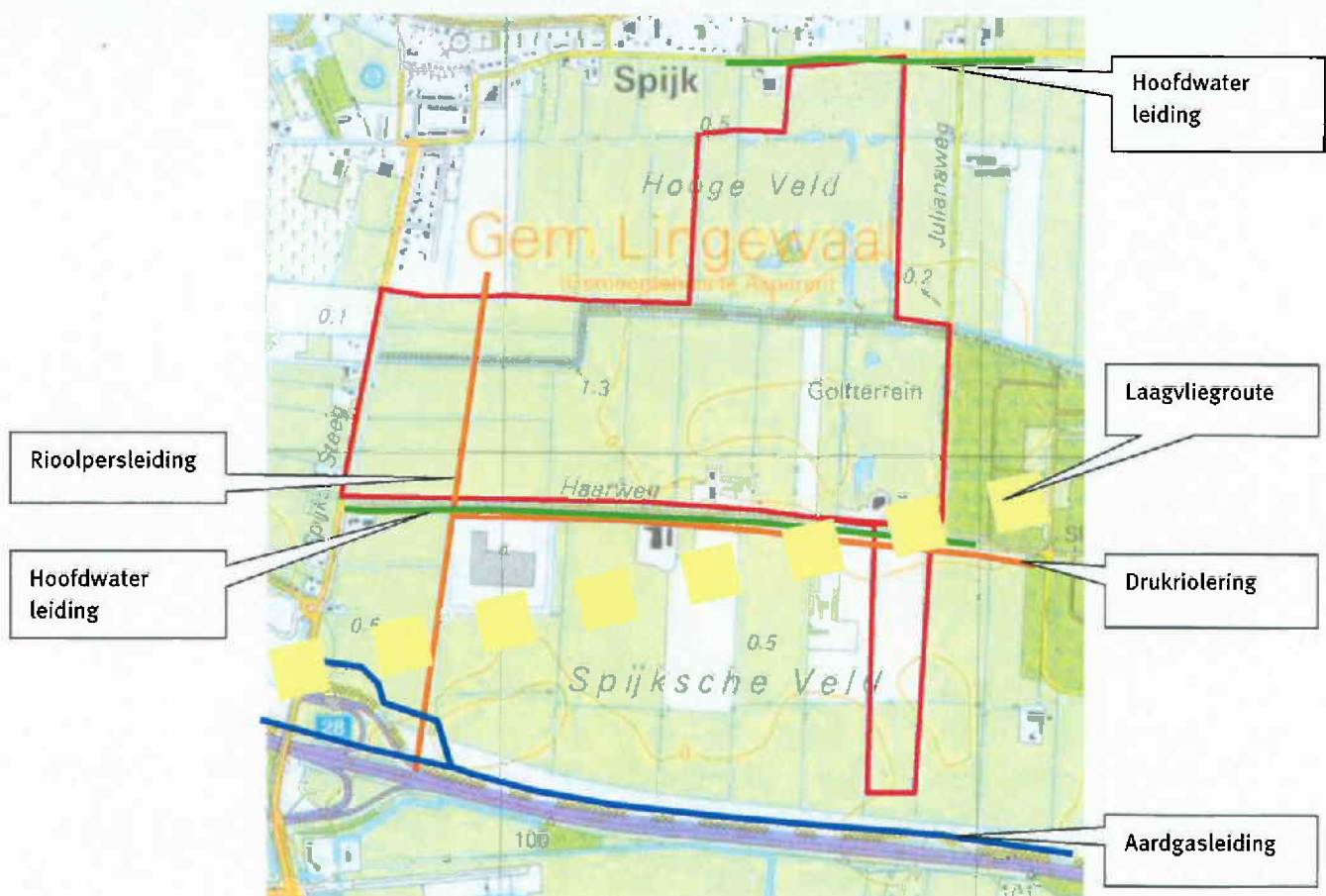
Het gedeelte van het plangebied waarop de bestaande 9 holes golfbaan De Lingewaelsche is aangelegd wordt exclusief gebruikt voor het uitoefenen van de golfsport. Het golfterrein is niet openbaar toegankelijk, enkel voor bezoekers die in het bezit zijn van het vereiste speelniveau.

De Tiendweg splitst de golfbaan in twee delen. Over de Tiendweg loopt een wandelroute. Deze voor iedereen toegankelijke wandelroute maakt een oost-west verbinding mogelijk tussen de Spijkse Steeg en het Lingebos.

Naast recreatieve doeleinden herbergt de golfbaan ook een horecafunctie in de vorm van een café/restaurant. Op het golfterrein is aan de oostkant een clubhuis gevestigd. Hierbij liggen enkele parkeerplaatsen, welke ontsloten worden op de Haarweg.

In het plangebied komt een aantal kabels en leidingen voor (zie figuur 2.7). Haaks op de Haarweg en het westelijk deel van het plangebied ligt een rioolpersleiding. De diepteligging van de rioolpersleiding is circa 1 m - maaiveld. Parallel aan de Haarweg ligt een drukrioolleiding van het plangebied. Verder ligt aan de noordzijde parallel aan de Spijksse Kweldijk een hoofdwaterleiding.

Ten slotte ligt het zuidelijk deel van het plangebied onder een laagvliegroute voor militaire luchtvaart. Het is in de laagvliegroute, met aan weerszijden een beschermingszone van 1.000 nautische meters, aan hefschroefvliegtuigen (helikopters) en propellorvliegtuigen toegestaan lager te vliegen dan de minimum vlieghoogte. Op basis van het beleid van het ministerie van Defensie gelden er geen beperkingen ten aanzien van bouwhoogten van bouwwerken onder de laagvliegroute.



Figuur 2.7 Kabels en leidingen en begrenzing laagvliegroute

De afbeelding toont een plan van de Golfbaan De Lingewaelsche. Het plan is verdeeld in verschillende zones en gebieden. De afbeelding is een tekening van een golfbaan met verschillende zones en gebieden. Het plan is verdeeld in verschillende zones en gebieden. De afbeelding is een tekening van een golfbaan met verschillende zones en gebieden. Het plan is verdeeld in verschillende zones en gebieden.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voor zover relevant het beleidskader toegelicht, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen.

3.2 Europees en rijksbeleid

3.2.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en Het Structuurschema Groene Ruimte.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

Het plangebied is niet in of nabij een gebied gelegen beschermd in het kader van de Habitat- en/of Vogelrichtlijn. Het dichtstbijzijnde Habitat- of Vogelrichtlijngebied is het op circa 2,5 km ten oosten van het plangebied gelegen Habitatgebied Zuiderlingedijk-Diefdijk-Zuid. In dit gebied, gelegen langs rivier de Linge komen het Habitattype "voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland" en de Habitatsoorten Bittervoorn, Kleine modderkruiper en Kamsalamander voor.

De Oeverlanden langs de Linge is tevens natuurbeschermingswetgebied. Het gebied overlapt grotendeels met Habitatgebied Zuiderlingedijk-Diefdijk-zuid.

3.2.2 Flora en faunawet

De Flora- en faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland. Beschermden soorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De werkingssfeer van de Flora- en Faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de "natuurtoets".

Indien zich beschermde soorten in het plangebied bevinden, treedt een afwegingskader in werking waarin de natuurwaarden worden gewogen met de voorgenomen plannen. De uitkomst van de natuurtoets kan aanleiding geven om de voorgenomen plannen bij te stellen of de uitvoering aan voorwaarden te verbinden.

In alle gevallen dat beschermde waarden door de realisatie van een project worden aangetast, dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. Indien ontheffing wordt verleend kunnen aan de projectuitvoering voorwaarden worden verbonden (o.a. ten aanzien van de uitvoering).

Ten behoeve van de uitbreiding van de golfbaan is een natuurtoets uitgevoerd. In paragraaf 5.12 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

3.2.3 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken is het volgens het huidige beleid verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.9 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

3.2.4 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd, waarbij het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt gehonoreerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water.

Het landschap in Nederland staat onder druk. Vroegtijdige aandacht voor de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp is daarom nodig. Het (cultuur)landschap is een belangrijk uitgangspunt voor de (her)inrichting van Nederland. Het rijk hecht aan borging en ontwikkeling van gebieden en structuren met zowel (inter)nationaal erkende als voor Nederland kenmerkende landschappelijke waarden. Het nationaal beleid richt zich met name op het behoud en de versterking van de gebiedseigen kernkwaliteiten van (inter)nationaal waardevolle landschappen. Landschappelijke kwaliteiten van Nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk worden versterkt (behoud door ontwikkeling). De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor gebiedsontwikkeling. Binnen nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt. Momenteel wordt het nationaal landschapsbeleid verder uitgewerkt in de Nota Landijs. De Lingewaelsche ligt niet in, maar wel nabij beoogd Nationaal Landschap Rivierengebied, met als kernkwaliteiten:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- samenhangend stelsel van rivier-uiterwaard-oeverwal-kom;
- samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank- kwelzone-oeverwal-rivier (minder van toepassing op de Lingewaelsche).

In de Nota Ruimte is geen specifiek beleid ten aanzien van golfbanen geformuleerd.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 *Streekplan Gelderland*

Op 29 juni 2005 is onder het motto "Kansen voor de regio's" het nieuwe streekplan voor de provincie Gelderland, vastgesteld. Centrale doelstelling van het streekplan is de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen "gebruikswaarde", "belevingswaarde" en "toekomstwaarde". Gebruikswaarde ontstaat bij meervoudig ruimtegebruik, waarbij de functies elkaar bij voorkeur versterken, maar in ieder geval niet hinderen. Belevingswaarde wordt bepaald door ruimtelijke variatie tegen de achtergrond van karakteristieke kenmerken zoals afleesbaarheid van cultuurhistorie. Toekomstwaarde heeft betrekking op milieukwaliteit, duurzaamheid, robuustheid en flexibiliteit in de tijd. Onderstaand worden voor de voorgenomen golfbaanuitbreiding de belangrijkste aspecten uit het streekplan verwoord.

In het streekplan behoort de gemeente Lingewaal tot de regio Rivierenland. Het plangebied ten zuiden van de Tiendweg is aangewezen als "multifunctioneel gebied / multifunctioneel platteland". "Multifunctioneel gebied" beslaat een groot deel van de provincie Gelderland. Het omvat steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctionele platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. De vitaliteit van de multifunctionele gebieden moet worden bevorderd onder andere door nieuwe economische dragers. Dit levert geen beperkingen voor de uitbreiding van de golfbaan.

Het plangebied ten noorden van de Tiendweg is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur "EHS-verweving" en is bovendien aangewezen als "karakteristiek open komgebied". Het EHS-Verwevingsgebied heeft de natuurdoeltypen komlandschap, randen en zomen en stapsteen amfibie (poelen). Ten aanzien van EHS-verwevingsgebieden wordt in het streekplan gesteld dat deze van belang zijn voor soorten die gebonden zijn aan gebieden waarin veel natuurelementen en natuurkwaliteiten verweven zijn met agrarisch en ander gebruik van het cultuurlandschap. In EHS-verweving is natuur de belangrijkste functie. Grondgebonden land- en tuinbouw vervult een blijvende rol in het duurzaam beheer van cultuurgrond en de daarmee verweven natuurwaarden. EHS-verwevingsgebieden bieden wel ruimte voor onder andere recreatieve ontwikkeling, regulier recreatief gebruik kan worden voortgezet.

Binnen de EHS geldt de "nee, tenzij" benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Als wezenlijke kenmerken in dit deel van de golfbaan worden met name de landschappelijke kenmerken gezien, openheid en kleinschaligheid, samen met de ecologische waarden van de sloten en de potentie van het gebied voor amfibieën. De te beschermen en te behouden wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS zullen in 2006 als streekplanuitwerking worden vastgesteld. Door de realisatie van de golfbaan wordt de openheid van het gebied enigszins verminderd en verdwijnt er een aantal sloten, maar er is geen sprake van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken van dit EHS-verwevingsgebied. Hierdoor is de uitbreiding van de golfbaan mogelijk binnen het EHS-verwevingsgebied.

Voor "karakteristieke open kommen" geldt speciale provinciale aandacht vanwege de visueel-landschappelijke kwaliteiten en de over het algemeen hoge aardkundige, archeologische en historisch geografische waarden. Het open karakter moet gehandhaafd blijven.

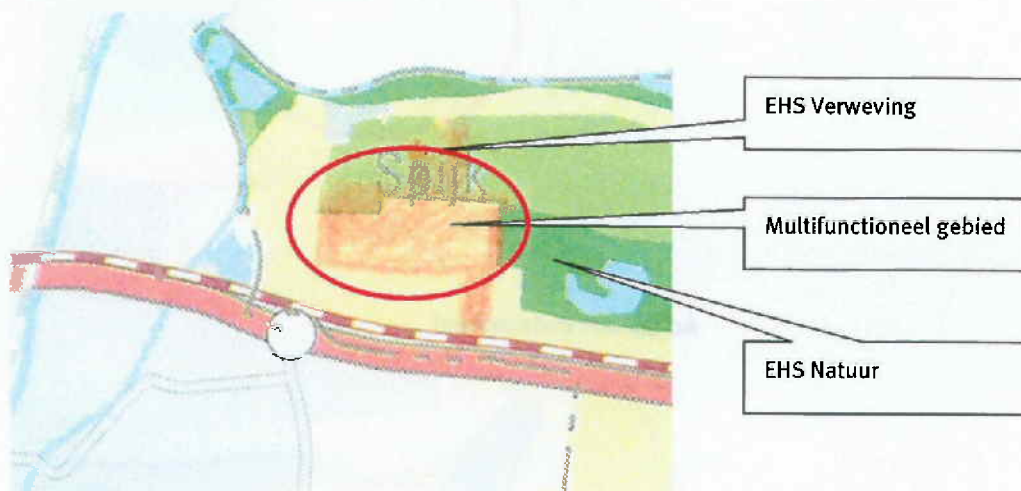
Initiatieven voor toeristisch-recreatieve voorzieningen dienen te worden beoordeeld op de mate van aansluiting bij de regionale gebiedskenmerken en hun bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatieve product. De uitbreiding van de golfbaan sluit aan bij de wens van de gemeente om het landschap te weren van opdringende verstedelijking en verrommeling. Daarnaast past de golfbaan binnen de behoeftewens aan meer toeristische recreatieve voorzieningen, zoals voorzieningen voor individuele sportbeoefenaars en actieve vormen van recreatie.

De inrichting van de golfbaan zal zo optimaal mogelijk aansluiten op de open en kleinschalige karakter van de het Lingelandschap. De golfbaan wordt niet compleet afgeschermd van de omgeving. Het blijft, zoals al op de bestaande golfbaan, mogelijk door de golfbaan heen te kijken. De hagen en bosschages krijgen een licht karakter.

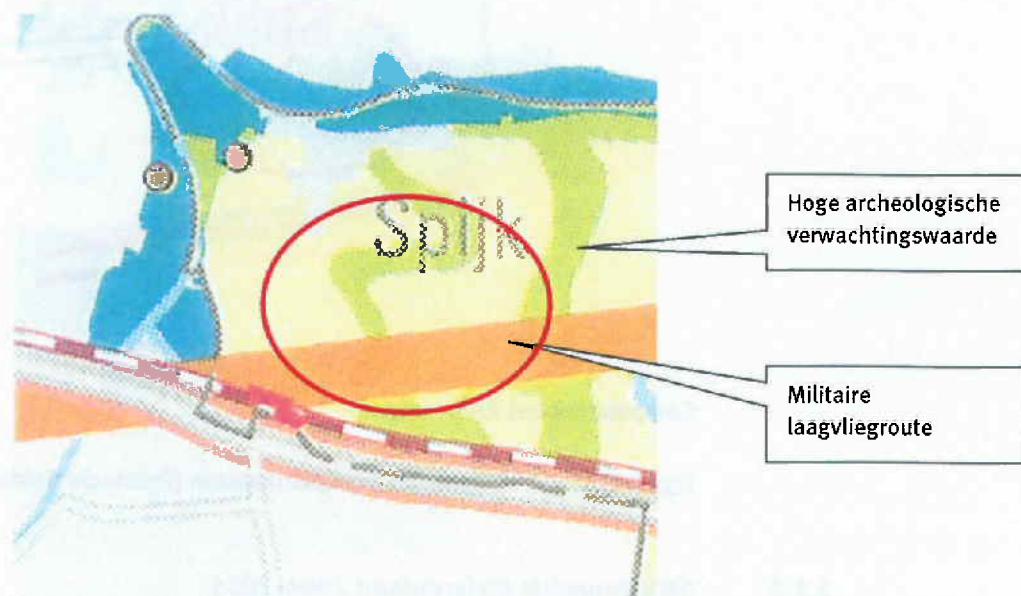
De provincie wil extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Als grondgedachte voor het beleid in het landelijk gebied wordt daarom gesteld dat extensieve vormen van recreatie en toerisme zich in het algemeen goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Uitgangspunt is dat initiatieven voor uitbreiding van bestaande bedrijven of nieuwvestiging worden gerelateerd aan de kenmerken van de omgeving en aan hun bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatieve product. Gemeenten dienen aan te geven in hoeverre initiatieven voor intensievere vormen van recreatie aansluiten bij de omgeving.

Verkeersafwikkeling en de mate van (boven)lokale uitstraling op mens en milieu dienen daarbij in ogenschouw te worden genomen. Nieuwe initiatieven mogen geen belemmeringen opwerpen voor de huidige bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de directe omgeving.

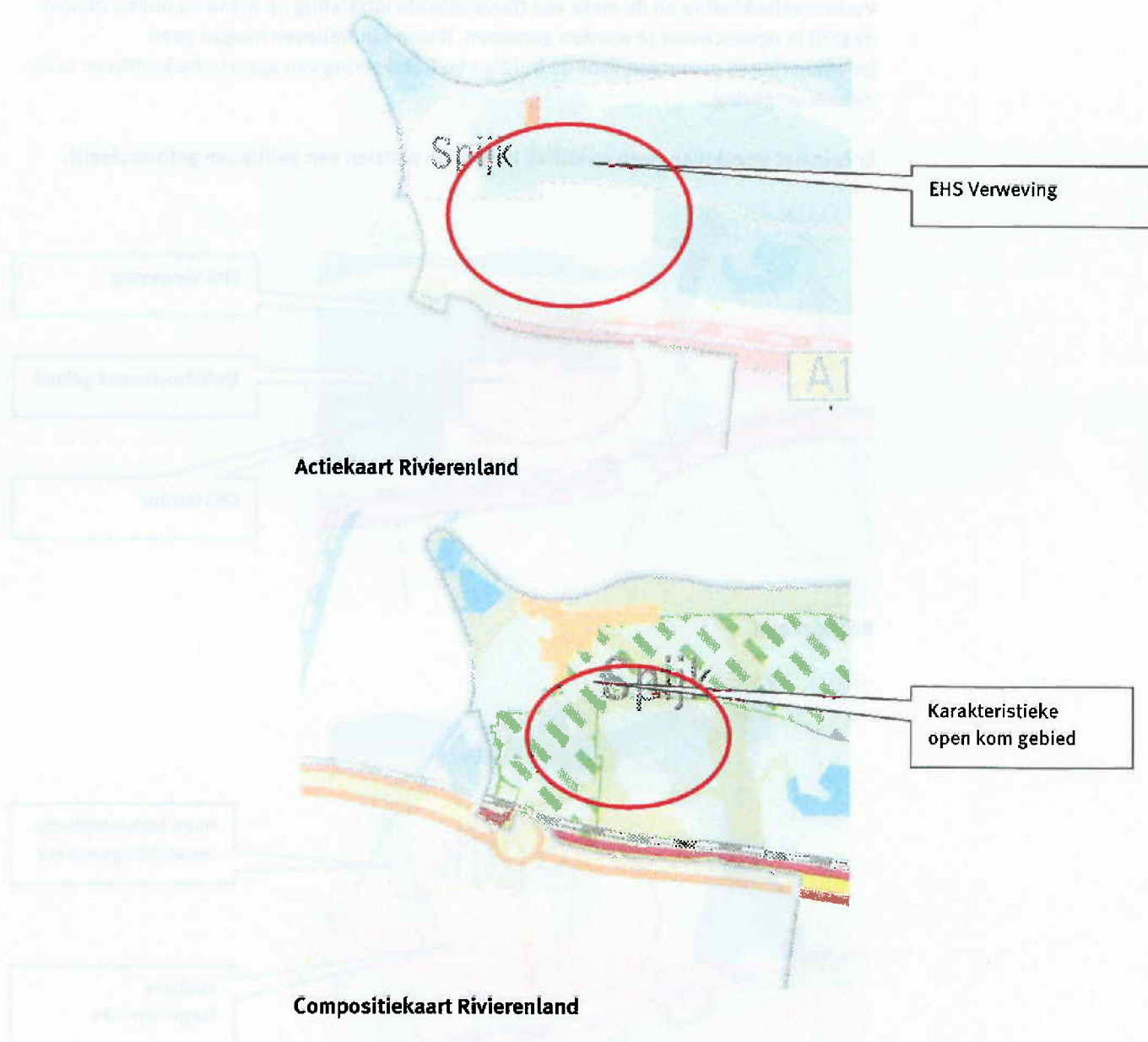
Er is in het streekplan geen specifiek beleid ten aanzien van golfbanen geformuleerd.



Beleidskaart



Signaleringskaart



Figuur 3.1 Uitsnede streekplankaarten [Provincie Gelderland, 2005]

3.3.2 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De Structuurvisie Rivierenland (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers (uiterwaarden, dijken, oeverwallen, kommen en het cultuurhistorisch landschap) die de eigenheid van het landschap bepalen. Deze ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen zodat het landschap versterkt wordt dan wel behouden blijft.

De regio Rivierenland wil haar achterstand in de ontwikkeling van recreatie en toerisme ten opzichte van vergelijkbare regio's in Nederland inlopen. De goede bereikbaarheid van de regio is daarbij een pré.

De regio wil toeristisch-recreatieve activiteiten en ontwikkelingen begeleiden, zodat de kwaliteiten van het rivierengebied niet worden aangetast. Grootschalige ontwikkelingen passen daar niet in.

3.3.3 Panorama Krayenhoff, De Nieuwe Hollandse Waterlinie: Gebiedsvisie-Zuid

In de Panorama Krayenhoff (2004) en de Gebiedsvisie-Zuid, het ontwikkelingsperspectief voor de Hollandse Waterlinie (2002), valt het plangebied binnen het ecologisch cluster Biesbosch. Hier wordt (verdere) verdichting van het landschap voorgesteld. De mogelijkheid van uitbreiding van recreatie en de golfbaan worden genoemd en passen binnen de voorgestelde visie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Lingewaal

Op 12 februari 2004 heeft de gemeenteraad van Lingewaal het structuurplan vastgesteld. De kern van de lange termijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Lingewaal is: "Ontwikkeling van Lingewaal tot een vitale linie, die door zijn ruimtelijke kwaliteit een weerbare en leefbare omgeving biedt".

Het ruimtelijk beleid is daarom gericht op het duurzaam vormgeven van een herkenbaar cultuurhistorisch waardevol landschap, tezamen met behoud en zo mogelijk versterking van de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied (zie figuur 3.2).

Voor het plangebied en de golfbaan relevante onderdelen van de visie zijn:

- vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van zowel het landelijk als het stedelijk gebied van Lingewaal;
- vorming van een duurzame buffer tegen oprukkende verstedelijking vanuit de Randstad;
- mede vormgeving aan het project De Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- behoud en versterking van de herkenbare ontginningsgeschiedenis en het kenmerkende cultuurhistorisch waardevolle landschapspatroon van uiterwaarden, oeverwallen en komgronden, als vitaal onderdeel van het Nationaal Landschap Rivierenland;
- ontwikkeling van een veerkrachtig watersysteem met een groter waterbergend vermogen, mede ter versterking van de bufferfunctie, de herkenbaarheid van het landschapspatroon en de Hollandse Waterlinie, zo mogelijk uitgevoerd in combinatie met natuur, recreatie en landbouw;
- verbetering van de ecologische kwaliteit door het versterken van robuuste ecologische zones en verbetering van de verbindingen daartussen;
- bieden van planologische condities voor de ontwikkeling van een duurzame landbouw en actief beleid voeren waar terugtrekken van de landbouw plaatsvindt;
- versterking van het toeristisch recreatief product, met de Hollandse Waterlinie als verbindend concept.



Figuur 3.2 Uitsnede Structuurplan Lingewaal: ruimtelijk ontwikkelingsbeeld 2015 [gemeente Lingewaal, 2004]

Voor de komgronden wordt specifiek gesteld: "Behoud van het halfopen groene landschapskarakter, met in het westen een actieve interventiestrategie om met nieuwe duurzame dragers de kwaliteiten van het gebied te benutten en dreigende verstedelijking tegen te gaan". De komgronden zijn de meest kwetsbare gebieden in Lingewaal die tegelijkertijd onder de zwaarste druk staan. Kwetsbaar omdat openheid als voornaamste kwaliteit onvoldoende weerstand garandeert tegen verstedelijking. Maar ook kwetsbaar, omdat de rundveehouderij als voornaamste functie zich terugtrekt. Cruciaal is een duurzame inrichting van de komgronden met economisch voldoende sterke functies.

Centraal daarin staat het behoud van het halfopen groene karakter van het landschap. Vooral op de westelijke komgronden zal met nieuwe duurzame dragers de gebruiks- en belevingswaarde moeten worden vergroot.

Bij het vergroten van de gebruiks- en belevingswaarde is een belangrijke rol weggelegd voor een sterkere recreatieve ontwikkeling, met de Nieuwe Hollandse Waterlinie als samenhangend regionaal concept. Naast vergroting van het recreatieareaal en kwaliteitsverbetering van de huidige gebieden, zet Lingewaal in op de ontwikkeling van routestructuren voor wandelen, fietsen en kanovaren. Dit gaat samen met een groter en gevarieerder aanbod van horeca, verblijfsvoorzieningen en aanvullende voorzieningen.

In het structuurplan Lingewaal is de beleidsinzet voor recreatie en toerisme als volgt omschreven:

- versterking dag- en verblijfsrecreatie door verbetering en uitbreiding van het Lingebos en de golfbaan, inclusief realisatie van verblijfsaccommodatie bij de golfbaan;
- verbetering routestructuur en voorzieningen voor extensieve vormen van recreatie met de Hollandse Waterlinie als centraal thema;
- stimulering van water- en natuurontwikkeling als bondgenoten.

Ontwikkelingsvisie Lingewaal-west

Voor Lingewaal-West is in 2001 vooruitlopend op het Structuurplan voor het westelijk deel van Lingewaal een ontwikkelingsvisie geformuleerd. De gemeente constateert voor het westelijk deel van Lingewaal enerzijds een dreiging van verstedelijking vanuit Gorinchem en anderzijds kansen om nieuwe kwaliteiten toe te voegen aan het gebied. Lingewaal-West wordt als buffer gezien tussen de Randstad en de Betuwe. Vanuit Gorinchem neemt de verstedelijking toe in de vorm van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen. In de gemeente Lingewaal is ook al sprake van opkomende bedrijvigheid. Verstedelijking bedreigt de karakteristieke landschappelijke waarden van Lingewaal-West. De gemeente kiest voor een actieve ontwikkelingsstrategie, omdat beleid gericht op behoud alleen naar verwachting onvoldoende bescherming biedt. Naast het beschermen van het gebied tegen bedreigingen van buitenaf biedt een actieve ontwikkelingsstrategie ook mogelijkheden het gebied duurzaam in te richten ten behoeve van landschap, natuur, recreatie, cultuurhistorie en waterberging.

Als doelstellingen zijn geformuleerd:

- vorming van een duurzame buffer tegen oprukkende verstedelijking vanuit de Randstad;
- het vinden van een zoekgebied voor het conserveren van gebiedseigen water en het bergen van neerslagoverschotten;
- vormgeving aan het project Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- uitbreiding van het recreatiegebied (met name golfbaan en bos) en recreatieve verbindingen;
- versterking van de ecologische kwaliteiten en verbindingen;
- verkenning van de mogelijkheden van agrarisch natuurbeheer in de zone ten noorden van het Lingebos.

Als integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie wordt gegeven:

Om de bijzondere kwaliteiten en potenties van het gebied te benutten en tegelijkertijd de dreigende verstedelijking tegen te gaan, zijn nieuwe duurzame dragers voor het buitengebied noodzakelijk.

Het gaat daarbij om economische sterke functies die bovendien gebaat zijn bij een hoogwaardige groenblauwe inrichting en een natuur- en milieuvriendelijk beheer. Het huidige agrarische grondgebruik kan niet voorzien in deze behoefte aan economische en ecologische duurzaamheid. Met name de vereiste van een meer natuurlijk waterbeheer met veel ruimte voor het Lingebos, de golfbaan en de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en natuurgebieden zijn in dit opzicht wel perspectiefrijk. Zij vormen daarom de voornaamste bouwstenen van de ontwikkelingsvisie.

De visie is uitgewerkt in een zestal elementen, waarvoor projecten zijn benoemd:

- accentuering Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- een golfbaan met uitbreiding ten westen van het Lingebos;
- uitbreiding en herinrichting van het Lingebos;
- een open ruimte ten noorden van het Lingebos;
- nieuwe landgoederen langs de Linge;
- ruimte voor duurzame “verbrede” landbouw.

In de ontwikkelingsvisie zijn voor de aspecten water, natuur, landschap, cultuurhistorie, recreatie en landbouw randvoorwaarden beschreven voor de uitwerking van de doelstellingen.

3.4.2 Welstandsnota

De gemeenteraad van Lingewaal heeft op 12 februari 2004 de welstandsnota vastgesteld. De Woningwet bepaalt dat bij toetsing van bouwaanvragen aan de redelijke eisen van welstand teruggesproken moet worden op de in de welstandsnota vastgelegde criteria. In deze nota wordt aangegeven aan welke criteria bouwplannen worden getoetst en op welke accenten er in bepaalde gebieden of bij bijzondere objecten specifiek wordt gelet.

De gemeente hanteert algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria en welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Ten behoeve van de gebiedsgerichte welstandscriteria is de gemeente Lingewaal ingedeeld in 8 verschillende gebieden. Het plangebied valt onder de categorie recreatiegebieden en sportterreinen, waarvoor onderstaand specifiek gebiedsgericht welstandsniveau en enkele criteria gelden.

Welstandsniveau

De recreatiegebieden en sportterreinen zijn regulier welstandsgebied. De gemeente stelt geen specifieke eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en de welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen.

Welstandscriteria

Bebouwing en omgeving

- Zoveel als binnen het bestaande bebouwingspatroon met een goede landschappelijke inpassing acceptabel is;
- Voorzijde van de bebouwing gericht op de weg;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van het geheel.

Bebouwing op zich

- Gebouwen zijn vrijstaand;
- Op het terrein één hoofdmassa.

Materiaal, detaillering en kleur

- Detaillering en kleurgebruik is terughoudend en sober;
- Kleuren zijn gedekt en ingepast in het landschap;
- Bij voorkeur natuurlijke materialen.

De bebouwing op de golfbaan zal zoveel mogelijk worden ingepast in het landschap.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Programma

De voorgenomen uitbreiding van de golfbaan bestaat concreet uit:

- 18 holes, waarvan 9 kleinere holes;
- uitgebreide oefenfaciliteiten;
- een nieuwe driving range;
- oefenholes;
- nieuw golfpaviljoen met parkeergelegenheid;
- verblijfsaccommodatie (circa 40 kamers) ten behoeve van golfers ("golf lodge");
- een golfschool ("golf academy").

De bestaande golfbaan (uit 1997) wordt opnieuw vormgegeven en geïntegreerd in het nieuwe totaalontwerp. Het bestaande golfpaviljoen (uit 2001) wordt geïntegreerd in de golfschool. Omdat de bestaande golfbaan in zijn geheel wordt heringericht en geïntegreerd in het nieuwe totaalontwerp wordt het hele plangebied beschouwd als ontwikkelingslocatie.

De uitbreiding van de golfbaan vindt plaats op circa 50 ha grond, die al volledig in eigendom is van de initiatiefnemers. Het totaaloppervlak van de golfbaan wordt circa 80 ha. In dit hoofdstuk worden eerst de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp beschreven. Daarna worden de diverse onderdelen van de golfbaan beschreven.

Ambitie en visie

De initiatiefnemers streven naar een hoogwaardige baan, die tot de beste in Nederland zal gaan behoren. Bij het ontwerp van de golfbaan is inpassing in het karakteristieke open landschap als uitgangspunt genomen. De ontwerpvisie is gebaseerd op het concept 'inland links': een relatief open baan met weinig bebossing en een beperkt reliëf. Gezien het karakter van het landschap spelen ook water- en moeraspartijen een duidelijke rol in het ontwerp.



inland links golfbaan:

'links' banen behoren tot de oudste (Schotse) golfbanen: het zijn golfbanen aan de kust, vaak in duinen, op een zandige ondergrond, gebruik makend van het bestaande reliëf (weinig grondverzet) met weinig water en begroeiing. Aan de kust is de wind dan een belangrijke factor in de moeilijkheidsgraad van de baan; in duinen zijn daarnaast de kleine maar diepe bunkers, dichte rough en geaccidenteerde fairways uitdagingen voor de golfer.

Bij inland links is dit concept vertaald naar een binnenlandse ligging. Karakteristieke elementen zijn dan openheid, geringe hoogteverschillen en juist wel veel waterpartijen.

4.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Golfspporttechnisch

Uitgangspunt voor het ontwerp van de golfbaan is dat het een volwaardige moderne wedstrijd baan moet zijn met een hoogwaardig en aantrekkelijk ontwerp dat mogelijkheden biedt voor exploitatie en past in het landschap. Het ontwerp moet voldoen aan de eisen die er aan een moderne (wedstrijd)baan worden gesteld. Aandachtspunten bij het ontwerp vanuit golftechnisch opzicht zijn:

- aanbrengen van variatie. Variatie in de lengte van de holes maakt een golfbaan afwisselend en aantrekkelijk;
- afwisseling in windrichtingen, lengte, opzet, reliëf, hindernissen;
- zodanige situering van de holes dat een logisch verloop in het spel wordt ingebouwd;
- vermijden van te grote loopafstanden tussen holes alsmede tussen opeenvolgende holes tegen de spelrichting in;
- de slaglijnen tussen de holes moeten minimaal 60 m uit elkaar liggen;
- het clubhuis is begin- en eindpunt; ook de holes 9 en 10 eindigen bij voorkeur, respectievelijk beginnen bij voorkeur in de buurt van het clubhuis, zodat een natuurlijk rustmoment is ingebouwd.

Visueel-landschappelijk

Het ontwerp van de baan gaat uit van het concept van 'inland links'. Kenmerken hiervan zijn:

- natuurlijk karakter, aansluitend bij de omgeving;
- open karakter, passend bij het landschap;
- fairways met beperkt reliëf (vlak tot golvend);
- scheiding tussen de holes deels door beperkte hoogteverschillen (hogere delen beplant met grasachtige vegetatie) en deels door waterpartijen;
- gebiedseigen bomen en struiken;
- forse, niet vlakke greens met bunkers, hoogteverschillen en waterpartijen.

Het gaat om een vertaling van (open) golfbanen zoals die langs de (Engelse en Schotse) kust voorkomen. De beschikbare oppervlakte maakt het mogelijk om relatief ruime holes te maken, met veel aandacht voor een hoogwaardige inpassing in het landschap.

Milieutechnisch / ruimtelijk-planologisch

In diverse beleidsrapporten zijn randvoorwaarden geformuleerd voor de realisatie van de golfbaan. Daarnaast zijn uit diverse milieuonderzoeken en de inspraak op de startnotitie m.e.r. randvoorwaarden te formuleren. Tabel 4.1 geeft een overzicht van de belangrijkste randvoorwaarden en uitgangspunten.

Tabel 4.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Thema	Uitgangspunt
Landschap	<ul style="list-style-type: none"> - aansluiten bij het omliggende kleinschalige Lingelandchap en het Lingebos - behoud van de karakteristieke openheid en de zichtlijnen, met name in het deel van de golfbaan ten noorden van de Tiendweg - creëren van een duurzame buffer tussen het Lingelandchap en de verstedelijkingsdruk vanuit het westen
Cultuurhistorie	<ul style="list-style-type: none"> - aansluiten bij oorspronkelijke cultuurhistorische structuren - behoud en versterking van de Tiendweg (historische kweldijk) als karakteristieke cultuurhistorische structuur
Archeologie	<ul style="list-style-type: none"> - vermijden van bodemverstorende activiteiten, met name op de oeverwallen in de ondergrond van het plangebied (vooral in het zuidelijke en oostelijke deel van het plangebied)
Bodem	<ul style="list-style-type: none"> - streven naar gesloten grondbalans, in ieder geval streven naar voorkomen afvoer van grond buiten het plangebied - rekening houden met de zettingsgevoelige ondergrond
Water	<ul style="list-style-type: none"> - (niet onmogelijk maken van) creëren van waterbergingscapaciteit voor het conserveren van gebiedseigen water en het bergen van neerslagoverschotten ten minste 10% open water (gemeente Lingewaal) - aanleg van retentie ten compensatie van versnelde afvoer van verhard oppervlak: 436 m² per ha verhard oppervlak, is circa 22 % van het verhard oppervlak bij een peilstijging van 0,2 m, voldoende diep: minimaal 1 m bij laagste zomerpeil, vrijhouden 4 m obstakelvrije zone - aanleg van open water ter compensatie van demping sloten - streven naar oppervlaktewater van voldoende omvang: liever enkele grote waterpartijen dan vele kleintjes - zoveel mogelijk handhaven van A- en B-watergangen - handhaven afwatering riooloverstort Spijk - minimale afmeting A-watergang: talud 1:2, bodembreedte 0,7 m, diepte minimaal 1 m bij laagste zomerpeil - minimale afmeting B-watergang: talud 1:2, bodembreedte 0,5 m, diepte minimaal 0,5 m bij laagste zomerpeil - obstakelvrij houden van 4 m aan weerszijden van A-watergang - obstakelvrij houden van 1 m aan weerszijden van B-watergang - vastleggen A-watergang en 4 m zones in bestemmingsplan - (grond)waterneutraal bouwen: geen verlaging van de grondwaterstand, geen drainage onder GHG, geen afwenteling van waterproblemen op omgeving - het watersysteem moet aansluiten op de plaatselijke grond- en oppervlaktewaterstanden - afkoppeling regenwater van het verhard oppervlak op oppervlaktewater conform beslisboom BOR-G en WRW - werkzaamheden in 5 m zone boven rioolpersleiding in overleg met waterschap - zoveel mogelijk beperken van het gebruik van bemesting en bestrijdingsmiddelen: geen verslechtering van de waterkwaliteit - natuurvriendelijke inrichting waterpartijen en oevers watergangen (o.a. flauwe taluds, minimaal 1:5) - handhaving natuurvriendelijke oever aan zuidzijde Tiendweg - circulatie van water bevorderen, voorkomen doodlopende watergangen, voldoende diepte - duikers alleen ten behoeve van infrastructurele kruisingen, maximaal 12 m lang, minimale diameter 0,8 m
Natuur	<ul style="list-style-type: none"> - voorkomen van significante effecten op de ecologie in het EHS-verwevingsgebied ten noorden van de Tiendweg - benutten van aanwezige potenties, met name de natuurwaarden van water en oevers, o.a. de potentie om moerasachtige waterpartijen te creëren gevoed door lokale kwel - creëren van nieuw biotoop voor beschermde soorten als Modderkruiper en Heikikker - ontwikkeling van streekgebonden bosclementen (essen, iepen)

Thema	Uitgangspunt
Verkeer	<ul style="list-style-type: none">- ontsluiting via Haarweg- interne ontsluiting op de golfbaan- creëren van voldoende parkeerplaatsen op de golfbaan- voorkomen van verkeer- en parkeeroverlast in de omgeving van de golfbaan
Landbouw	<ul style="list-style-type: none">- geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving van de golfbaan
Recreatie	<ul style="list-style-type: none">- streven naar recreatief medegebruik- niet onmogelijk maken van een recreatieve verbinding van de Tiendweg aansluiten bij de ontwikkeling van het Lingebos

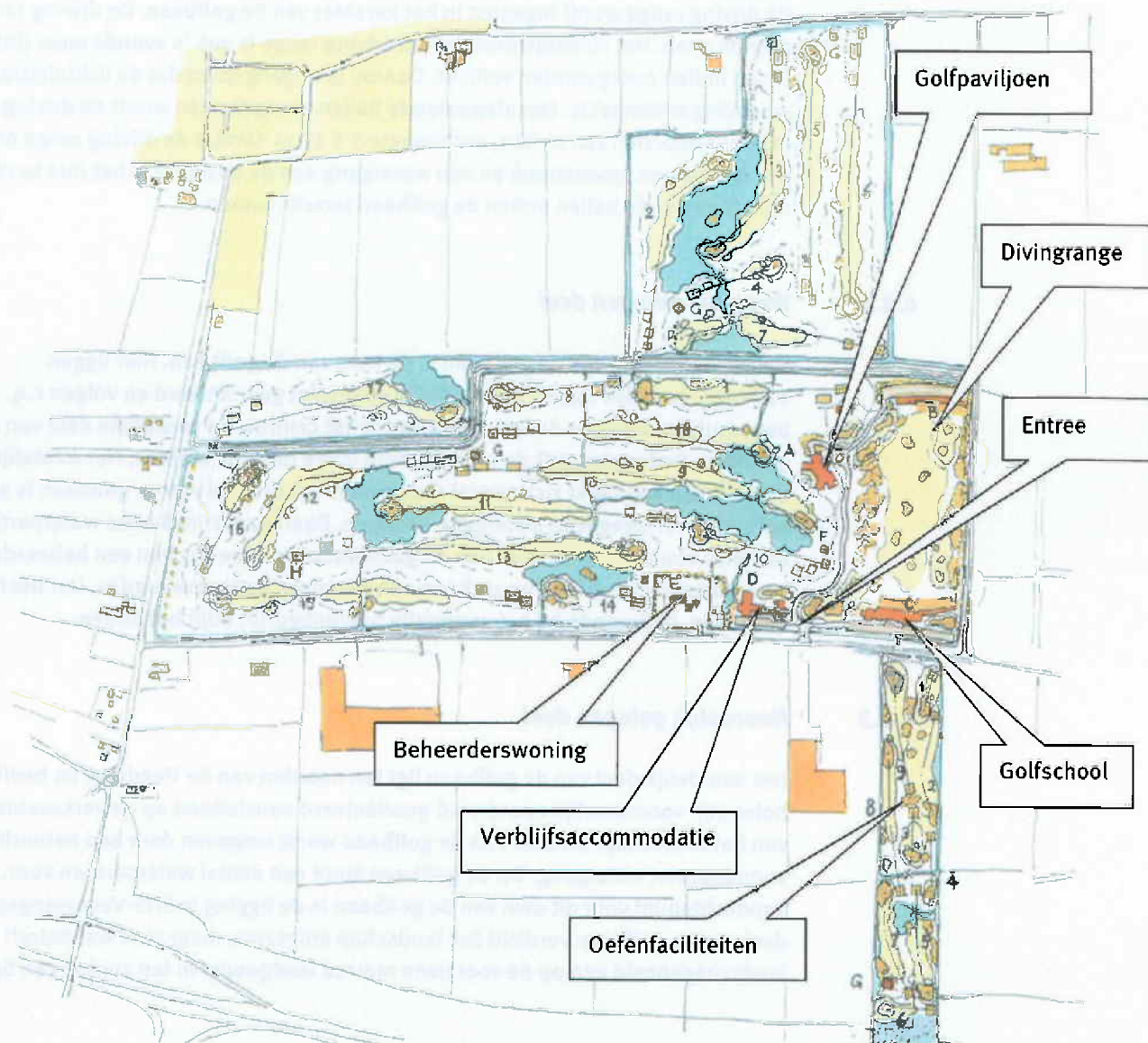
4.3 Totstandkoming ontwerp

Op basis van randvoorwaarden en uitgangspunten en een voorlopig ontwerp [IdeA, 2005] is door European Golf Design, in samenwerking met IdeA Architecten en Made in Scotland een masterplan / ontwerp voor Golfbaan de Lingewaelsche gemaakt [European Golf Design, IdeA Architecten en Made in Scotland, 2006]. Ter voorbereiding op het ontwerpproces is overleg gepleegd met betrokken partijen in het gebied, zoals de gemeente Lingewaal, de provincie Gelderland, Waterschap Rivierenland, Stichting tot Behoud van het Lingelandschap en de Regio Rivierenland.

4.4 Beschrijving golfbaan

Figuur 4.1 geeft een impressie van een mogelijk ontwerp voor de golfbaan. Globaal gezien bestaat de golfbaan uit vier delen:

1. het centraal gelegen deel met daarin het golfpaviljoen (inclusief ontsluiting), de golf lodge, de golf academy (inclusief bestaand golfpaviljoen), de parkeervoorzieningen en de driving range;
2. het westelijk gelegen deel met 12 holes en de beheerderswoning;
3. het noordelijk gelegen deel bestaande uit 6 holes;
4. het zuidelijk gelegen deel bestaande uit 9 oefenholes.



Figuur 4.1 Masterplan / ontwerp Golfbaan de Lingewaelsche
[EGD, IDeA, Made In Scotland, 2006]

4.4.1 *Centraal gelegen deel*

Het centrale deel van de golfbaan bevat alle voorzieningen van de golfbaan: golfpaviljoen (inclusief ontsluiting), de golf lodge, de golf academy (inclusief bestaand golfpaviljoen), de parkeervoorziening en de driving range. Op dit deel van de golfbaan vinden de meeste activiteiten plaats. Door de centrale ligging is de hinderuitstraling op de omgeving beperkt. De driving range en de golf academy worden omgeven door een groenstrook en een watergang.

Driving range

Centraal op de golfbaan ligt de driving range, waar golfers hun afslag (drive) kunnen oefenen. Vanaf de gedeeltelijk overdekte afslagplaatsen worden de golfballen de driving range opgeslagen. De afslagplaatsen bevinden zich zowel aan de noordzijde als de zuidzijde. Op deze manier wordt optimaal gebruik gemaakt van de driving range.

