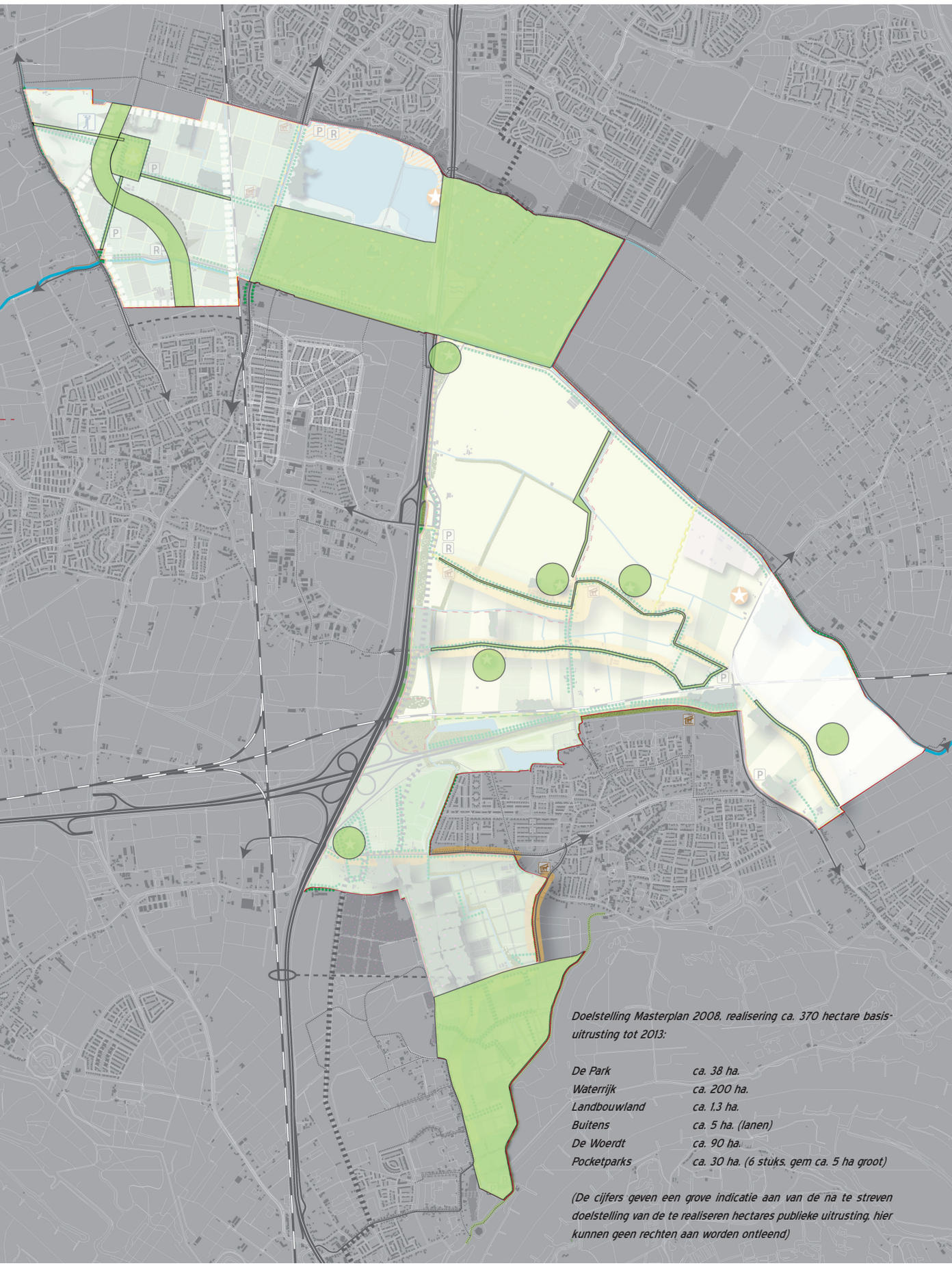
5. UITVOERINGSPARAGRAAF



Doelstelling Masterplan 2008, realisering ca. 370 hectare basis-uitrusting tot 2013:

De Park	*ca. 38 ha.*
Waterrijk	*ca. 200 ha.*
Landbouwland	*ca. 1.3 ha.*
Buitens	*ca. 5 ha. (lanen)*
De Woerdt	*ca. 90 ha.*
Pocketparks	*ca. 30 ha. (6 stuks, gem ca. 5 ha groot)*

(De cijfers geven een grove indicatie aan van de na te streven doelstelling van de te realiseren hectares publieke uitrusting, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend)

Uitvoeringskaart tot 2013

5. UITVOERINGSPARAGRAAF

5.1 Algemeen

Het realiseren van de in dit document verwoorde visie kost tijd en geld. De gemeente doet dat ook niet alleen, maar samen met andere overheden en private partijen. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat structuurvisies dienen in te gaan op de wijze waarop de gemeente(raad) zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling "te doen verwezenlijken", ook wel de uitvoeringsparagraaf genoemd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens op een aantal aspecten van de uitvoering ingegaan, te weten:

- Programmatische aspecten;
- Fasering;
- De bij de realisatie betrokken partijen;
- Financieel-economische uitvoerbaarheid;
- Kostenverhaal.

5.2 Programmatische aspecten

Park Lingezegen is een ontwikkeling die invulling geeft aan verschillende opgaven. Het gebied is aangewezen als Rijksbufferzone, het gebied dient voor het begrenzen van de verstedelijking. Daarnaast wordt er invulling gegeven aan de versterking van de omgevingskwaliteit.
Het plangebied is 1.500 hectare groot en opgedeeld in meerdere deelgebieden. De invulling van de deelgebieden is beschreven in hoofdstuk 4.

Binnen het park wordt een aantal nieuwe functies mogelijk gemaakt en een aantal bestaande functies krijgen de mogelijkheid de bestemming te transformeren naar een andere bestemming dan wel een uitbreidingsmogelijkheid, te weten:

- In De Park ligt het Kasteelterrein, deze open plek krijgt een recreatieve functie. Op korte termijn kan het gebruikt worden als evenemententerrein of voor een tijdelijke expositie. Op de langere termijn kan ruimte gegeven worden aan de ontwikkeling van bebouwing t.b.v. een culturele of recreatieve functie (paviljoenachtig museum).
- In Waterrijk wordt ruimte geboden om een recreatieve trekker te ontwikkelen binnen een zgn. recreatiestrip.
- In De Buitens komt een locatie ten westen van de Karstraat in aanmerking voor het ontwikkelen van een recreatieve publiekstrekker.
- In De Buitens wordt, ter hoogte van de afslag Elst/A325, de mogelijkheid geboden een kleinschalige recreatieve voorziening te realiseren.
- In De Park heeft een private partij een perceel waarop bebouwing aanwezig is. Het is mogelijk om beperkt bebouwing toe te voegen dan wel te transformeren tot een kleinschalige voorziening t.b.v. recreatie, horeca, educatie, vergaderen, etc.
- Uitbreiding golfbaan in De Park, voor deze locatie worden geen bouwmogelijkheden gecreëerd.

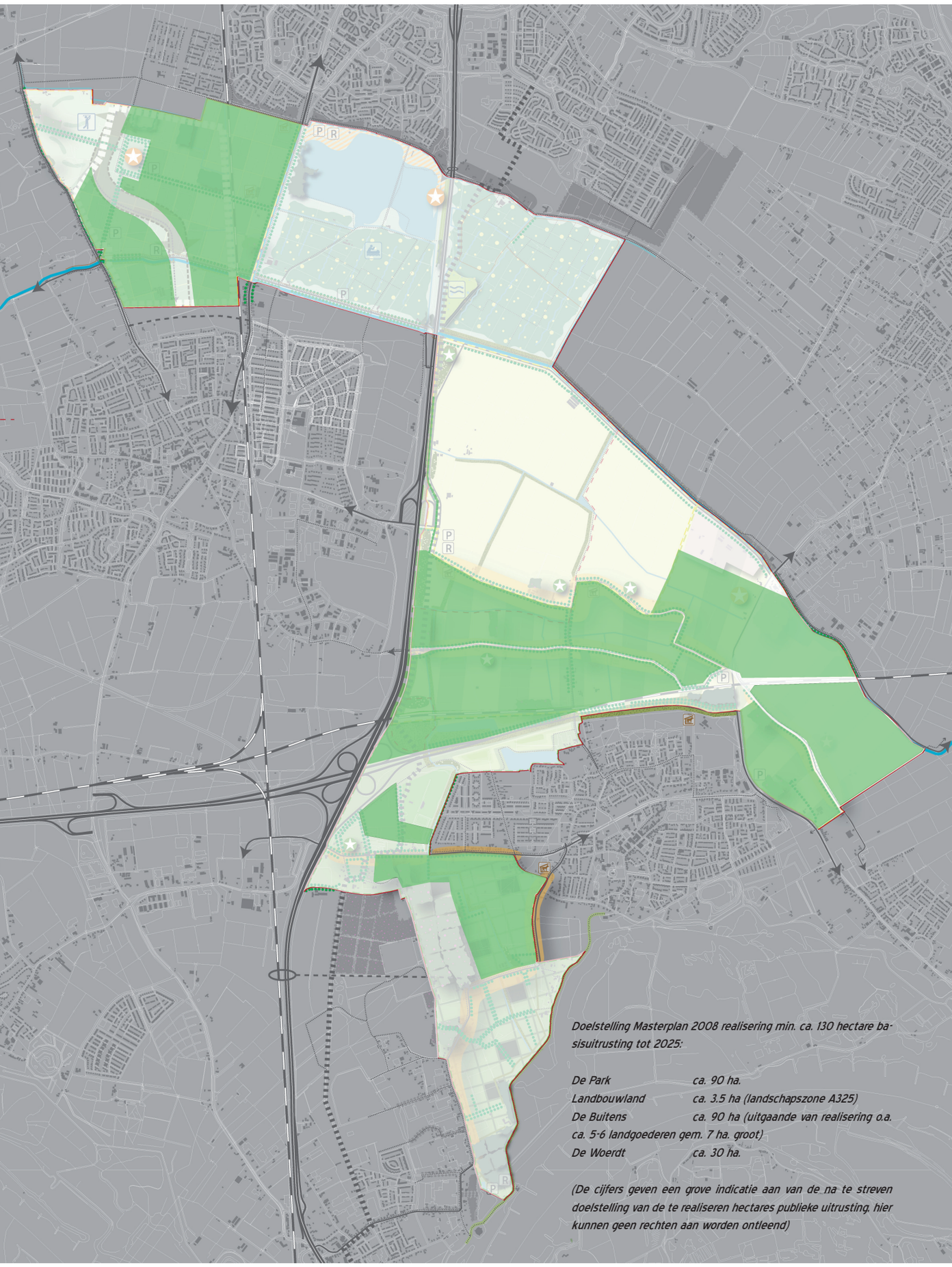
5.3 Fasering

De structuurvisie wordt in twee fasen uitgevoerd. Tijdens de eerste fase van 2009 - 2013 worden de publieke functies gerealiseerd (groen, paden, waterberging e.d.). Dit betreft de basisuitrusting van het park. Vooral tijdens de tweede fase van 2014 tot 2025 worden de private ontwikkelingen tot uitvoering gebracht.

5.4 De bij de realisatie betrokken partijen

In de structuurvisie worden verschillende soorten projecten beschreven, waaronder de aanleg van groene, blauwe, landschappelijke/ecologische en infrastructurele voorzieningen. In hoofdstuk 4 is per deelgebied beschreven welke voorzieningen worden mogelijk gemaakt in de structuurvisie. Het beleid van de gemeente is erop gericht om de uitvoering zo veel mogelijk samen met andere overheden en belanghebbenden te doen. De gemeente zal daartoe actief op zoek gaan naar uitvoeringspartners. Particuliere initiatieven die passen binnen deze visie zullen door de gemeente worden ondersteund.

Daarnaast biedt de structuurvisie ook ruimte voor rode ontwikkelingen, te weten bebouwing voor bijvoorbeeld wonen, cultuur of recreatie. Hieronder wordt ook Rood voor Rood en Rood voor Groen verstaan. Deze ontwikkelingen zullen met name door private partijen (bijvoorbeeld de grondeigenaren en/of projectontwikkelaars) worden gerealiseerd. De gemeente zal over deze rode ontwikkelingen met de betreffende initiatiefnemers een overeenkomst trachten te sluiten waarin afspraken over onder andere de vergoeding van de door de gemeente gemaakte kosten en de in deze structuurvisie opgenomen randvoorwaarden worden gemaakt. De rode ontwikkelingen worden via een wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingsplannen opgenomen of worden buitenplans geregeld waarbij de structuurvisie het kader vormt.



Doelstelling Masterplan 2008 realisering min. ca. 130 hectare basisuitrusting tot 2025:

De Park	*ca. 90 ha.*
Landbouwland	*ca. 3.5 ha (landschapszone A325)*
De Buitens	*ca. 90 ha (uitgaande van realisering o.a. ca. 5-6 landgoederen gem. 7 ha. groot)*
De Woerdt	*ca. 30 ha.*

(De cijfers geven een grove indicatie aan van de na te streven doelstelling van de te realiseren hectares publieke uitrusting, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend)

Uitvoeringskaart tot 2025

5.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Voor de aanleg van groene, blauwe, landschappelijke/ecologische en infrastructurele voorzieningen worden door het rijk, de provincie, de stadsregio, het waterschap en diverse gemeenten gezamenlijk een bijdrage geleverd van 68,4 miljoen Euro. De gemeente Lingewaard levert hieraan een bijdrage van € 2,5 miljoen en de gemeente Overbetuwe levert hieraan een bijdrage van € 3,5 miljoen. De gezamenlijke bijdrage is niet toereikend voor de aanleg van de voorzieningen zoals opgenomen in hoofdstuk 4. Voor de ontwikkeling van Park Lingezegen is een bestuursovereenkomst getekend waarbij genoemde partijen een bijdrage doen in de uitvoering van het park. De partijen zijn ieder zelf verantwoordelijk voor het eventueel (deels) verhalen van deze bijdragen op profijthebbende locaties.

De gemeente wenst de door haar gemaakte en aan de rode ontwikkelingen toe te rekenen kosten te verhalen op de initiatiefnemers van de rode ontwikkelingen. Op grond van afdeling 6.4 Grondexploitatie van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die 1 juli 2008 in werking is getreden, heeft de gemeente mogelijkheden het verhalen van deze kosten af te dwingen. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de regeling en de toepassing daarvan door de gemeente.

5.6 Kostenverhaal; bovenwijkse voorzieningen

Als een bestemmingsplan, projectbesluit of wijzigingsplan de bouw, uitbreiding of verbouw van woningen, kassen of andere hoofdgebouwen mogelijk maakt, dan kan dit ertoe leiden dat de gemeente kosten moet maken. Te denken valt bijvoorbeeld aan het opstellen van het ruimtelijk plan, de aanleg van voorzieningen en andere kosten als genoemd op de zogenaamde kostensoortenlijst. De voorzieningen zijn omschreven in artikel 6.2.5 Bro; het gaat dan om onder andere nutsvoorzieningen, riolering, infrastructuur, OV, groenvoorzieningen, verlichting, speel- en sportvoorzieningen, (gebouwd) parkeren en noodzakelijke voorzieningen in verband met milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid. De gemeente mag deze kosten op de initiatiefnemer verhalen als voldaan wordt aan drie criteria:

1. Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen.
2. Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband zijn tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van dat plan.

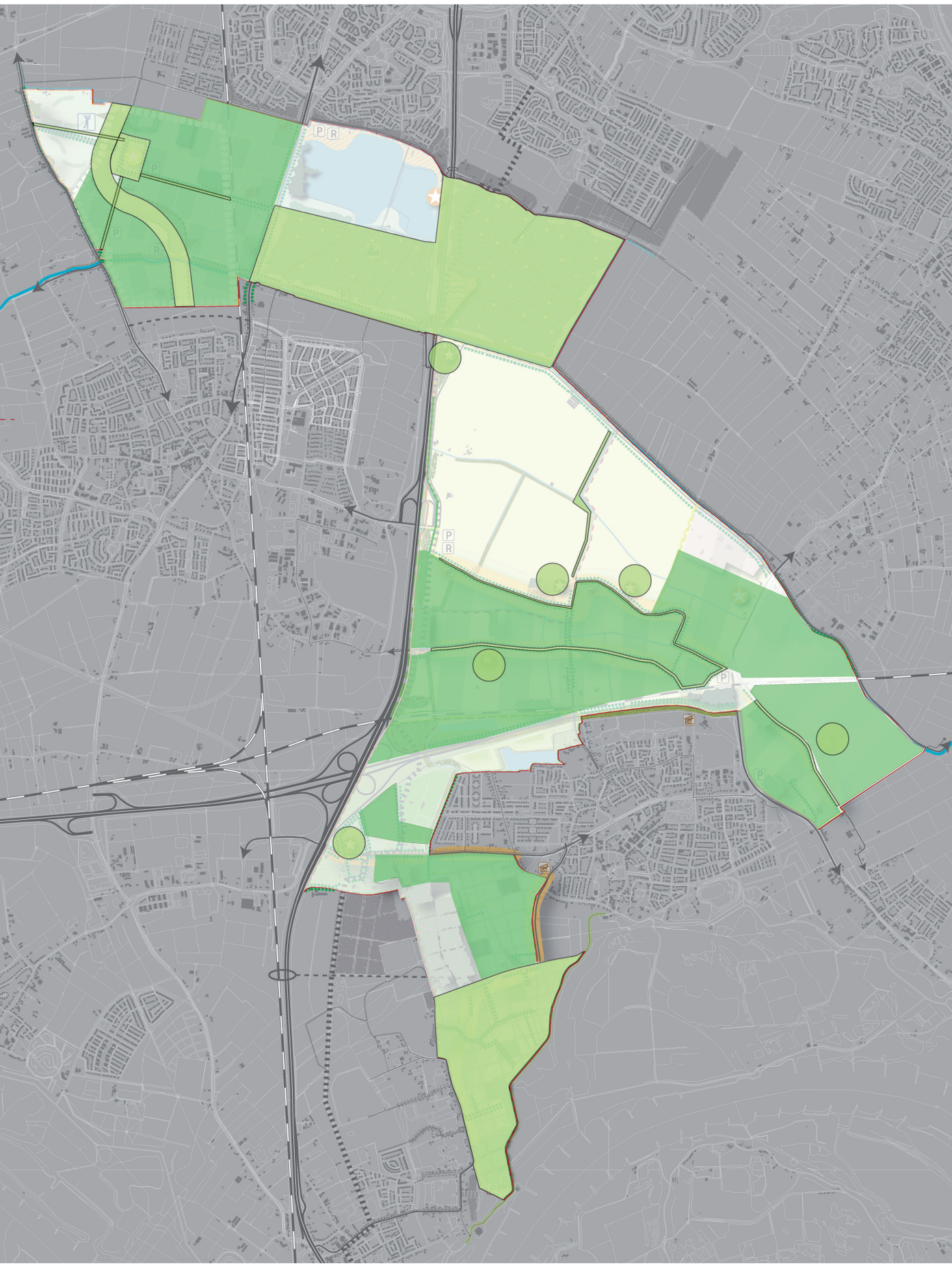
Voorzieningen die ten behoeve van de ontwikkeling van een plangebied worden aangelegd, of deze voorzieningen zich nu binnen of buiten het plangebied bevinden, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Als een anterieure overeenkomst wordt gesloten, dan zal met de initiatiefnemer worden afgesproken dat de initiatiefnemer deze voorzieningen zelf realiseert en bekostigt.

Voorzieningen kunnen ook worden gerealiseerd ten behoeve van meerdere plangebieden. In dit geval spreken we van bovenwijkse voorzieningen. Dan is het derde criterium van belang.

3. Proportionaliteit: indien meerdere gebieden baat hebben bij een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) worden verdeeld.

Bij het aangaan van een anterieure overeenkomst met een initiatiefnemer of bij het opstellen van een bestemmingsplan met bijbehorend exploitatieplan wordt de verdeling van de kosten van deze werken, maatregelen of voorzieningen over de plangebieden die hiervan profijt hebben, inzichtelijk gemaakt en worden de op grond daarvan toe te rekenen kosten verhaald op het exploitatiegebied.

Als er sprake is van bouwplannen en van kosten, dan moet tegelijk met het ruimtelijke plan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit exploitatieplan bevat een opsomming van de kosten en een verdeling van de kosten over de bouwplannen in het bestemmingsplan. Bij het verlenen van een bouwvergunning wordt dan een financieel voorschrift opgenomen dat de initiatiefnemer zijn aandeel in de kosten moet betalen. Als niet betaald wordt, heeft de gemeente de mogelijkheid dwangmiddelen toe te passen.



Gecombineerde uitvoeringskaart tot 2013-2025

In het exploitatieplan kunnen tevens voorschriften worden opgenomen over de aanleg van het openbaar gebied en de nutsvoorzieningen en, indien gewenst, over sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap.

Een exploitatieplan is niet nodig als de gemeente zelf de grond uitgeeft waarop de bouwplannen worden gerealiseerd, omdat zij dan haar kosten kan verdisconteren in de uitgifteprijs.
Een exploitatieplan is ook niet nodig als de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan een overeenkomst over grondexploitatie heeft gesloten met de initiatiefnemers. Deze overeenkomst regelt de vergoeding van de door de gemeente gemaakte kosten en, indien nodig, eisen aan het openbaar gebied en de nutsvoorzieningen en de overdracht van het openbaar gebied. Deze overeenkomst kan ook afspraken bevatten over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Hierover gaat de volgende paragraaf.

5.7 Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen en de relatie tot de structuurvisie

Een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage die de gemeente en de initiatiefnemer op basis van vrijwilligheid afspreken. Het gaat hierbij niet om kostenposten die genoemd zijn op de kostensoortenlijst, maar om een bijdrage aan belangrijke, fysieke maatschappelijke functies als bijvoorbeeld natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen. Anders dan bij het verhalen van kosten gelden de drie criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet voor bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Om een bijdrage te mogen vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen is slechts van belang dat er op een hoger schaalniveau sprake is van samenhang tussen de betreffende (opbrengstgevende) ontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd. De ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd dient te zijn vastgelegd in een vastgestelde structuurvisie.

Rood voor Rood en Rood voor Groen
In paragraaf 3.3.4 en 4.5.6 zijn Rood voor Rood en Rood voor Groen regelingen beschreven. De rode c.q. groene tegenprestatie is een ruimtelijke ontwikkeling. Deze tegenprestaties hebben tot doel het verbeteren en versterken van de landschappelijke kwaliteiten in het gebied.

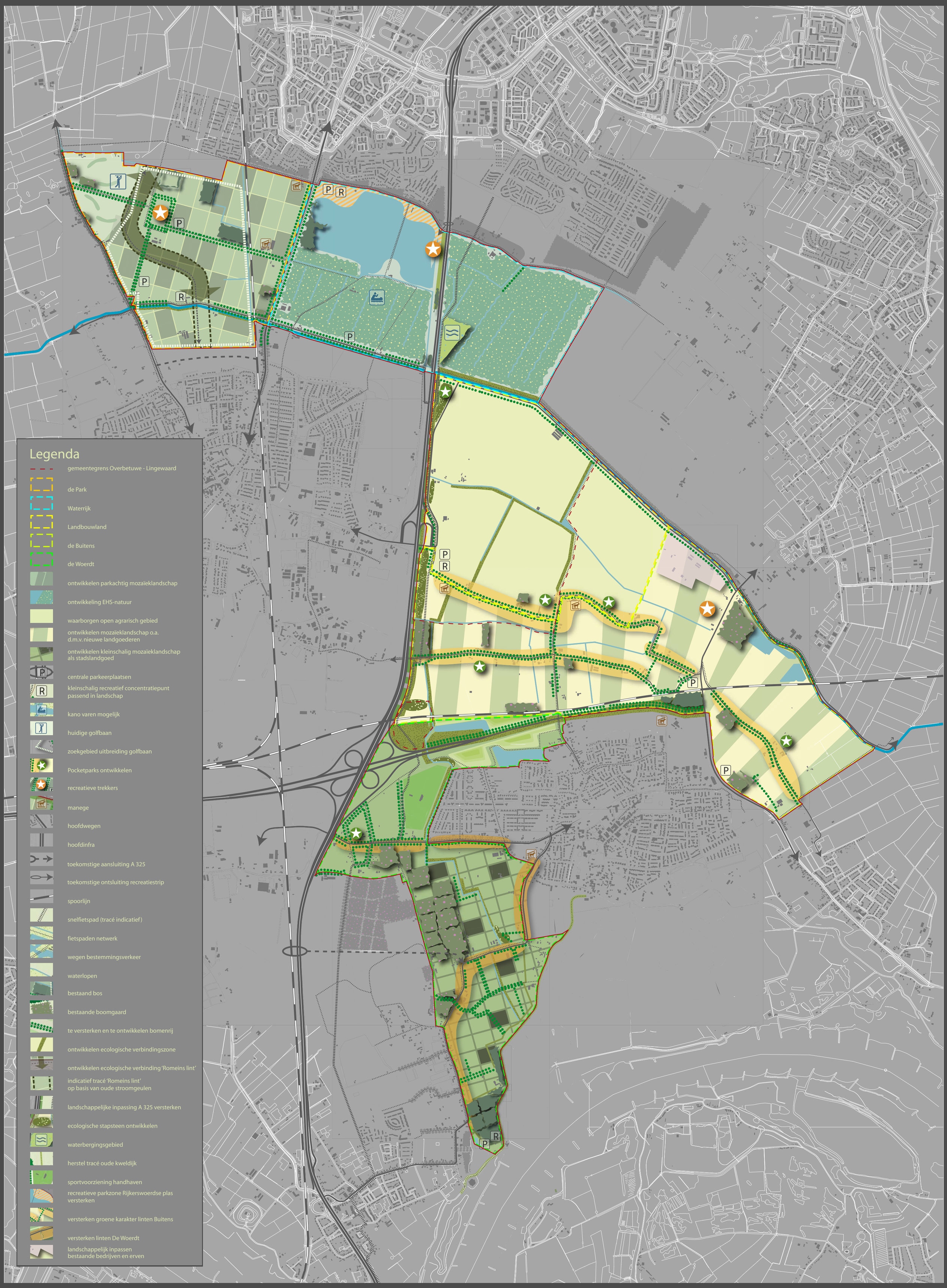
Gemeente Overbetuwe
In de Toekomstvisie+ worden de ruimtelijke ontwikkelingen beschreven waarvoor de gemeente Overbetuwe in anterieure overeenkomsten bijdragen wil bedingen. Ook de ontwikkeling van Park Lingezegen is in genoemde visie aangewezen als ruimtelijke ontwikkeling. De financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt berekend aan de hand van investeringsramingen. Op basis hiervan wordt per eenheid een bedrag toegerekend aan de ontwikkeling van de initiatiefnemer.
Zoals in de Toekomstvisie+ aangegeven is Park Lingezegen aanvullend op landschappen en routes die bij de realisatie van nieuwe woningen noodzakelijk zijn. Park Lingezegen maakt de gemeente Overbetuwe tot een meer aantrekkelijke gemeente voor de bewoners van de nieuw te realiseren woningen in de gemeente. Om deze reden wenst de gemeente een financiële bijdrage in de kosten van Park Lingezegen van partijen die woningbouw gaan realiseren op locaties in de gemeente Overbetuwe.

5.8 Bovenplanse kosten

De wet geeft ook een regeling ten aanzien van bovenplanse kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro), deze komt er op neer dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie. Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. Bovenplanse kosten kunnen verhaald worden via het exploitatieplan, maar ook via een overeenkomst. De criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid zijn van toepassing. In dit geval zullen de gemeenten geen gebruik maken van de mogelijkheid om een fonds voor bovenplanse kosten in te stellen, omdat in deze structuurvisie geen projecten beschreven zijn die niet gekwalificeerd kunnen worden als een bovenwijkse voorziening maar wel voldoen aan genoemde criteria.

- gemeentegrens Overbetuwe - Lingewaard
- de Park
- Waterrijk
- Landbouwland
- de Buitens
- de Woerdt
- ontwikkelen parkachtig mozaïeklandschap
- ontwikkeling EHS-natuur
- waarborgen open agrarisch gebied
- ontwikkelen mozaïeklandschap o.a. d.m.v. nieuwe landgoederen
- ontwikkelen kleinschalig mozaïeklandschap als stadslandgoed
- centrale parkeerplaatsen
- kleinschalig recreatief concentratie-punt passend in landschap
- kano varen mogelijk
- huidige golfbaan
- zoekgebied uitbreiding golfbaan
- Pocketparks ontwikkelen
- recreatieve trekkers
- manege
- hoofdwegen
- hoofdinfra
- toekomstige aansluiting A 325
- toekomstige ontsluiting recreatiestrip
- spoorlijn
- snelfietspad (tracé indicatief)
- fietspaden netwerk
- wegen bestemmingsverkeer
- belemmering gemotoriseerd verkeer
- waterlopen
- bestaand bos
- bestaande boomgaard
- te versterken en te ontwikkelen bomenrij
- ontwikkelen ecologische verbindingszone
- ontwikkelen ecologische verbinding 'Romeins lint'
- indicatief tracé 'Romeins lint' op basis van oude stroomgeulen
- landschappelijke inpassing A 325 versterken
- ecologische stapsteen ontwikkelen
- ontwikkeling vochtig structuurrijk loofbos
- waterbergingsgebied
- herstel tracé oude kweldijk
- sportvoorziening handhaven
- recreatieve parkzone Rijkerswoerdse plas versterken
- ruimtelijk ensemble Rijkerswoerd waarborgen
- versterken groene karakter linten Buitens
- versterken linten De Woerdt
- landschappelijk inpassen bestaande bedrijven en erven

6. BIJLAGE: LEGENDA EN KAART



Structuurvisie Park Lingezegen

1 februari 2010

1.000 m — 10.000 m