ARKELSEDIJK

Gorinchem

Bestemmingsplan

21 november 2024

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	21 november 2024
PROJECT	Vervolgwerk bestemmingsplan Arkelsedijk
PROJECTLEIDER	M.M.W. Backx
OPDRACHTGEVER	Gemeente Gorinchem
PROJECTNUMMER	20210413.001
AUTEURS	M.C. Lammens, M.M.W. Backx
PLANSTATUS	Ter vaststelling



DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**11**
1.1	Aanleiding	11
1.2	Ligging plangebied	12
1.3	Geldend bestemmingsplan	13
1.4	Leeswijzer	14
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**15**
2.1	Ontstaansgeschiedenis	15
2.2	Huidige situatie	16
2.3	Beoogde ontwikkeling	21
Hoofdstuk 3	**Ruimtelijk beleidskader**	**31**
3.1	Rijksbeleid	31
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	33
3.3	Gemeentelijk beleid	41
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**47**
4.1	Inleiding	47
4.2	Milieueffectrapportage	47
4.3	Geluid	50
4.4	Verkeer en parkeren	56
4.5	Water	64
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	73
4.7	Bodem	77
4.8	Ontplofbare Oorlogsresten	78
4.9	Externe veiligheid	79
4.10	Bedrijven en milieuhinder	82
4.11	Ecologie	87
4.12	Klimaat en duurzaamheid	91
4.13	Stikstof	93
4.14	Luchtkwaliteit	94
4.15	Kabels en leidingen	96
4.16	Bezonning	96

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 97
5.1 Algemeen 97
5.2 Bestemmingsregels 97
5.3 Algemene regels 98
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 99
6.1 Financiele uitvoerbaarheid 99
6.2 Participatietraject 99

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	**Mer-beoordelingsbesluit**
Bijlage 2	**Mer-beoordelingsnotitie**
Bijlage 3	**Akoestisch onderzoek**
Bijlage 4	**Eindrapport variantenstudie verbinding Arkelsedijk-Spijksedijk Gorinchem**
Bijlage 5	**Variantenstudie ontwikkeling Lingeoever**
Bijlage 6	**Verkeerseffecten plan Lingeoever**
Bijlage 7	**Mobiliteitsvisie**
Bijlage 8	**Cultuurhistorisch onderzoek**
Bijlage 9	**Cultuurhistorisch onderzoek fabrieksgebouwen De Vries Robbé**
Bijlage 10	**Memo transformatie erfgoed**
Bijlage 11	**Archeologisch onderzoek**
Bijlage 12	**Bodemonderzoek TTE (2019)**
Bijlage 13	**Milieuhygiënisch vooronderzoek Arkelsedijk**
Bijlage 14	**Verkennend bodemonderzoek Arkelse onderweg**
Bijlage 15	**Historisch Vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten LingeOever**
Bijlage 16	**Historisch Vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten wegtracé**
Bijlage 17	**QuickScan Ontplofbare Oorlogsresten Arkelse Onderweg 32**
Bijlage 18	**QRA Corbion**
Bijlage 19	**Beknopte verantwoording groepsrisico**
Bijlage 20	**Geuronderzoek Purac Biochem**
Bijlage 21	**Quickscan Wet natuurbescherming**
Bijlage 22	**Nader onderzoek vleermuizen**
Bijlage 23	**Ecologische QuickScan Arkelse Onderweg 32**
Bijlage 24	**Ecologische Quickscan Spijksedijk**
Bijlage 25	**Nader ecologisch onderzoek**
Bijlage 26	**Voortoets stikstofdepositie**

Bijlage 27	**Stikstofonderzoek**
Bijlage 28	**Ladderonderbouwing**
Bijlage 29	**Participatieverslag LingeOever**
Bijlage 30	**Notitie toelichting Waterschap Rivierenland**
Bijlage 31	**Kaart Nieuwe Hollandse Waterlinie**
Bijlage 32	**Memo volumeberekening winterbed**
Bijlage 33	**Berekening oppervlakte verharding**
Bijlage 34	**Nota overlegreacties**
Bijlage 35	**Bezonningsstudie**
Bijlage 36	**Parkeeronderzoek Lingewijk**
Bijlage 37	**Nota van beantwoording zienswijzen**

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**179**
Artikel 1	Begrippen	179
Artikel 2	Wijze van meten	184
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**185**
Artikel 3	Detailhandel	185
Artikel 4	Gemengd	187
Artikel 5	Groen	188
Artikel 6	Verkeer	189
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	190
Artikel 8	Water	191
Artikel 9	Wonen - 1	192
Artikel 10	Wonen - 2	194
Artikel 11	Leiding - Water	197
Artikel 12	Waarde - Archeologische verwachting hoog PM1	199
Artikel 13	Waarde - Archeologische verwachting laag AP	202
Artikel 14	Waarde - Archeologische verwachting middelmatig LMNT	205
Artikel 15	Waterstaat - Waterberging	208
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	210
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**213**
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	213
Artikel 18	Algemene bouwregels	214
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	215
Artikel 20	Parkeerregels	216
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	217
Artikel 22	Algemene wijzigingsregels	218
Artikel 23	Algemene afwijkingsregels	219
Artikel 24	Overige regels	220
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**223**
Artikel 25	Overgangsrecht	223
Artikel 26	Slotregel	224

Bijlagen regels

Bijlage 1	**Staat van horeca-activiteiten**

TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In toekomstvisie GO2032 is opgenomen hoe Gorinchem versterkt kan worden. Hierin worden onder andere de bereikbaarheid en beoogde groei van inwoners aangekaart als aandachtspunt. De 'Vleugels van de Stad' (Schelluinsestraat, Stationsomgeving en Westelijke Lingeoever) worden als transformatiegebieden genoemd. Aan de Arkelsedijkse (Westelijke Lingeoever) beschikte Deli Home over loodsen waarvan zij afscheid wilden nemen. Zij hebben na een positief gemeentelijk besluit, om het gebied te herontwikkelen naar een woongebied, de grond verkocht aan een projectontwikkelaar. Hierna is gestart met het opstellen van een kaderdocument en zijn de haalbaarheid en randvoorwaarden behandeld. De kaderstellende notitie 'Kaderdocument voor het transformatiegebied Arkelsedijk in Gorinchem' is in oktober 2019 door de raad vastgesteld. Hierdoor wordt de Arkelsedijk in feite het eerste project die binnen de Vleugels wordt gerealiseerd.
De ontwikkeling van de Lingeoevers bij de Arkelsedijk zoals onder andere is opgenomen in GO2032 is vervolgens nadrukkelijk onderdeel geworden van de ontwerp 'Gorcumse Omgevingsvisie'.

De huidige woningvoorraad van Gorinchem sluit niet aan op de toekomstige woningvoorraad. De vergrijzing en het aantal 15-30 jarigen neemt namelijk toe in Gorinchem. Echter is dit niet terug te zien in de woningmarkt. Met de beoogde ontwikkeling wordt hierop ingezet door de beperkte woningvoorraad uit te breiden met een divers aanbod van koop- en huurappartementen. De ontwikkeling gaat hand in hand met de realisatie van een nieuwe oost-westverbinding over de Linge en het creëren van een groene verbinding langs de Linge die de ecologische structuren van het het historisch centrum verbinden met het noordelijk gelegen Natura 2000-gebied.

Het gebied is momenteel voornamelijk bestemd als bedrijventerrein. Hierbinnen is woningbouw niet mogelijk waardoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Ook de brug is niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen.

Het plangebied is opgenomen in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. Dat betekent dat in aanvulling op de Wro nadere regels gesteld kunnen worden voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In dit bestemmingsplan zijn in dat kader extra regels opgenomen. In hoofdstuk 5 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is centraal gelegen in Gorinchem aan de rivier de Linge. Ten zuiden van het plangebied is de historische vestingstad te vinden. De omliggende wijken zijn Lingewijk, Laag Dalem en Wijdschild.

Noordelijk wordt het plangebied begrensd door het industriecomplex Corbion en ten zuiden door het terrein van de brandweerkazerne. Aan de oostelijke zijde stroomt de Linge en westelijk, aan de andere kant van de Arkelsedijk, is de Lingewijk gelegen.

Het plangebied wordt in hoofdzaak gevormd door de locatie met de voormalige bedrijfsgebouwen van De Vries Robbé. Onderdeel van het plangebied is ook een klein gedeelte van de Lingewijk. Het gaat hier om de locatie van de supermarkt 'Nettorama' en bijbehorende parkeerplaats. Ten slotte behoort een deel van de Linge en de Spijksedijk tot het plangebied. Dit voor de realisatie van een nieuwe brug. Dit betreft de noordoostelijke hoek van het plangebied. De realisatie van het de brug is voorwaardelijk voor de realisatie van de nieuwe woonwijk.



Figuur 1.1: Ligging plangebied in Gorinchem (bron: Rijnboutt)

1.3 Geldend bestemmingsplan

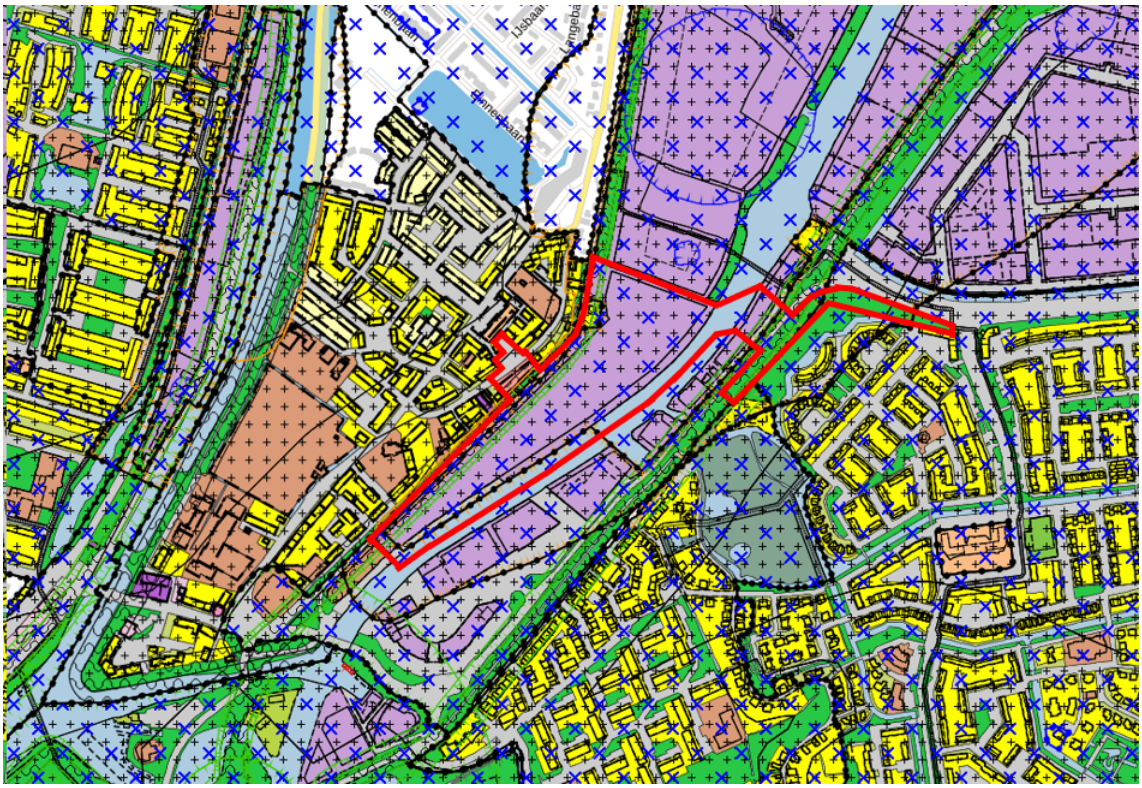
Binnen het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Bedrijventerreinen en stationsomgeving' (vastgesteld 2014-06-26), 'Lingewijk-Zuid' (vastgesteld 2013-06-27) en 'Bestemmingsplan Laag Dalem' (vastgesteld 2013-06-27). In de bestemmingsplannen zijn meerdere enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen aanwezig.

Grotendeels bestaat het plangebied uit de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. Verder zijn de volgende enkelbestemmingen ook binnen de plangrenzen te vinden:

- Detailhandel
- Groen
- Verkeer
- Verkeer - Verblijf
- Water
- Wonen

In de bestemmingsplannen gelden bij de Arkelsedijk en de Spijksedijk de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn ook bestemd zijn voor instandhouding en beheer van waterstaatsdoeleinden.

Verder zijn in de bestemmingsplannen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting hoog PM1' en 'Waarde - Archeologische verwachting middelmatig LMNT' te vinden. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden.



Figuur 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplannen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Naast deze bestemmingsplannen zijn er nog drie andere bestemmingsplannen in het plangebied aanwezig:

- Paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 2019-11-28);
- Zone industrielawaai bestemmingsplan Bedrijventerreinen en stationsomgeving, thematische herziening (vastgesteld 2014-06-26);
- Thematische herziening zelfstandige afhaalzaken (vastgesteld 2016-06-16).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de ruimtelijke analyse van het plangebied aan de orde en wordt het initiatief beschreven. Vervolgens wordt de ontwikkeling in hoofdstuk 3 aan het actuele en relevante beleidskader getoetst. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten en de bijbehorende onderzoeken beschreven. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

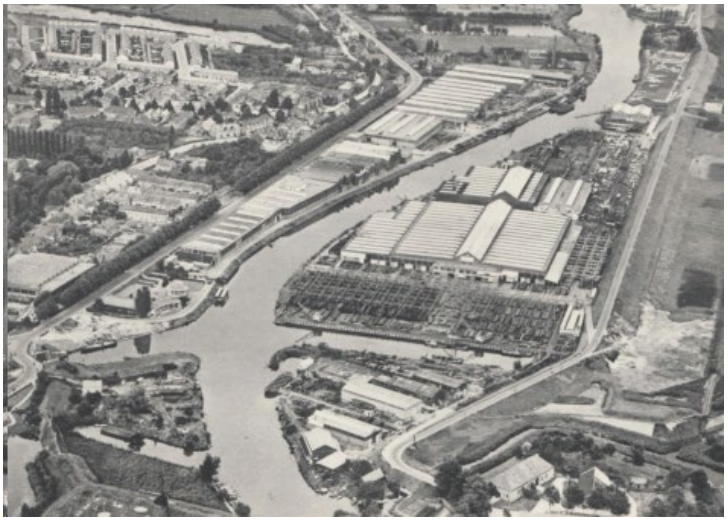
2.1 Ontstaansgeschiedenis

Bij de uitmonding van de Linge in de Boven-Merwede is rond de 11e eeuw Gorinchem ontstaan als kleine nederzetting van boeren en vissers. In de 17e eeuw bloeide de stad op en bereikte Gorinchem een inwoneraantal van 7.000. Aan het einde van de 19e eeuw ontstonden grote fabrieken zoals De Vries Robbé. Het gemeentebestuur legde industrieterreinen aan en de eerste uitbreidingen buiten de wallen werden gebouwd zoals de wijken West en Lingewijk voor de arbeiders.



Figuur 2.1: Gorinchem omstreeks 1850 met in rood het plangebied (bron: topotijdreis.nl)

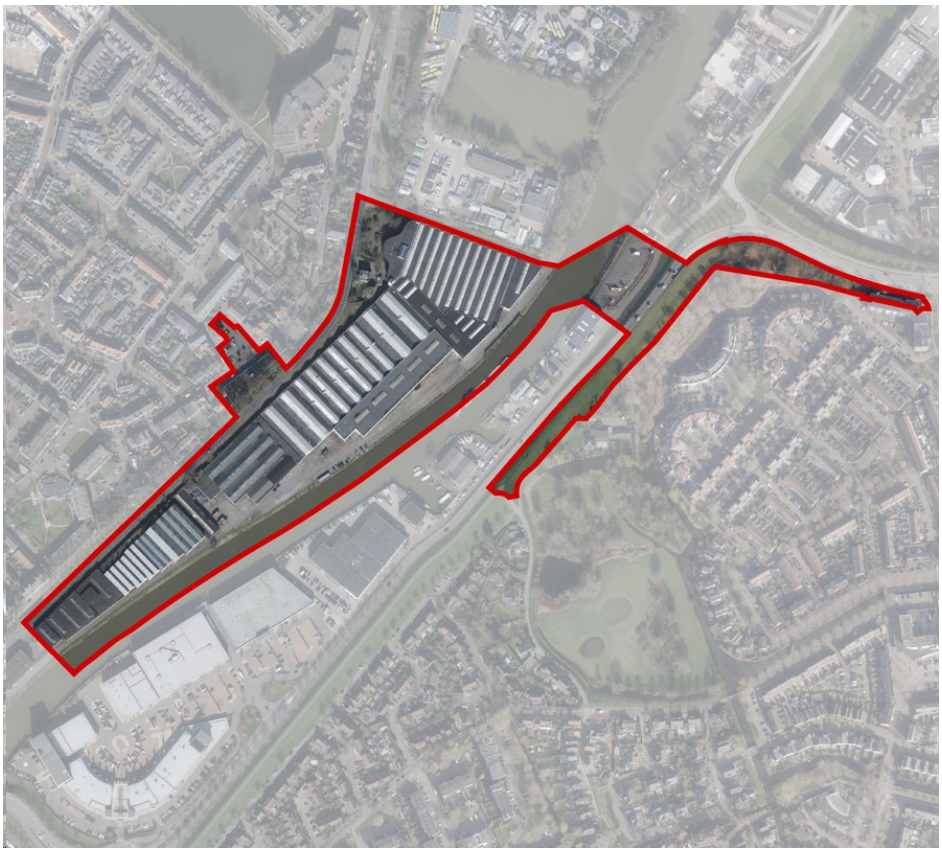
Op de plaats van het huidige bedrijventerrein, gelegen in het plangebied, werd in 1881 invulling aan de locatie gegeven met een aantal loodsen, kappen en een constructiewerkplaats. Tegelijk met de bouw van het eerste fabrieksgebouw aan de Linge rond 1910, werden de eerste woningen gebouwd in de Lingewijk. In 1912 was de fabriek al vol in gebruik, waarna in 1928 de eerste uitbreiding plaatsvond in de vorm van een nieuw, van elektriciteit gebruik makend kantoor, ontworpen door Dirk Roosenburg. Velen jaren is er gewerkt in dit kantoor, maar werd rond 2000 gesloopt omdat op die plek het nieuwe politiebureau gebouwd zou gaan worden. In de Lingewijk werd in 1963 een radiatorenfabriek gebouwd door De Vries Robbé. In 1976 ging de staalfabriek failliet en de fabriek gelegen in Lingewijk werd in 1981 gesloten door een financieel slechte situatie, waardoor het bedrijf De Vries Robbé ophield te bestaan. Het bedrijfsmatig gebruik van het plangebied werd wel voortgezet, in de vorm van distributie en opslag.



Figuur 2.2: Historische foto bedrijvigheid De Vries Robbé

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is centraal gelegen in Gorinchem en is ingeklemd tussen de Arkelsedijk en de Linge. Het plangebied ligt grotendeels buitendijks. De Arkelsedijk is een weg gelegen op een waterkering, ingericht voor auto's, die in noordelijke richting naar de op- en afrit van de A15 gaat en ten zuiden naar Eike's Hof rotonde waarna in oostelijke, zuidelijke of westelijke richting de weg vervolgd kan worden. De Linge is de rivier die aftakt van het Pannerdenschkanaal, het Amsterdam Rijnkanaal kruist en vervolgens overgaat in de Boven-Merwede. Een gebrek aan oost-west verbindingen over de Linge zorgt voor grote verkeersdruk op Eike's Hof rotonde.



Figuur 2.3: Ligging plangebied (bron: Arcgis luchtfoto 2022)

Het plangebied kent duidelijke plangrenzen met een tweetal uitstulpingen (hierna 'Nettorama locatie' en 'Linge/Spijksedijk'). In de huidige situatie is het bedrijf Deli home gevestigd. De loodsen ter plaatse worden door Deli home gebruikt als opslaglocatie van goederen als bijvoorbeeld deuren, trappen en hout. Door de indeling en monofunctionele invulling van het plangebied wordt het in de huidige situatie alleen gebruikt door werknemers en eventueel voor onderhoud. Het plangebied kent hierdoor weinig dynamiek.



Figuur 2.4: Aanzicht vanaf noordelijke punt plangebied in zuidelijke richting



Figuur 2.5: Aanzicht vanaf westelijke grens in noordoostelijke richting

(Voormalige) Nettorama locatie

Een van de uitstulpingen van de plangrenzen is de Nettorama locatie. Deze locatie is gelegen in de Lingewijk, noordwestelijk gelegen van de Arkelsedijk en omvat de supermarkt 'Nettorama' en de aangrenzende parkeerplaats. De supermarkt wordt op deze locatie beëindigd en de functie verplaatst zich naar de nieuwe woonwijk LingeOever.



Figuur 2.6: Uitsnede plangrens 'Voormalige Nettorama locatie'



Figuur 2.7: Supermarkt 'Nettorama' en aangrenzende parkeerplaats



Figuur 2.8: Supermarkt 'Nettorama' gezien vanaf de Arkelsedijk

Linge/Spijksedijk

De tweede uitstulping steekt de Linge over naar de Spijksedijk. Tussen de Spijksedijk en de Linge is een voormalig vrachtwagenparkeerterrein te vinden, zoals te zien is in figuur 2.9 en 2.10. In de huidige situatie wordt dit terrein verhuurd door de gemeente voor bedrijfsmatige opslag.



Figuur 2.9: Uitstulping plangrens 'Linge/Spijksedijk'



Figuur 2.10: Spijksedijk en parkeerplaats

Bereikbaarheid
Het bedrijventerrein dat binnen de plangrenzen ligt is hoofdzakelijk ingericht voor motorvoertuigen. De verkeersstroom van bedrijvigheid, en andere functies zorgen voor verkeersdruk op de omliggende wegen door een gebrek aan oost-westverbindingen over de Linge. Fietsend is het plangebied slecht te bereiken, omdat het niet toegestaan is om op de Arkelsedijk te fietsen ter hoogte van het plangebied. Aan de zuidzijde is het plangebied lopend te bereiken door een voetpad. Verder zijn er enkele voetgangersovergangen over de Arkelsedijk die direct naar bebouwing leiden en niet verder het plangebied in gaan.

Omliggende wijken
Het plangebied grenst aan drie verschillende wijken: Lingewijk, Laag Dalem en Wijdschild.

Lingewijk
Aan de overzijde van de Arkelsedijk ligt de Lingewijk-Zuid. De wijk is een van de eerste uitbreidingswijken van Gorinchem en bestaat uit een mix van luxe en eenvoudige woningen. Door het hoogteverschil van ruim 5 meter tussen het maaiveld van De Lingewijk en de Arkelsedijk zijn veel van deze woningen intern geörienteerd.

Laag Dalem
Laag Dalem is een wijk waar voornamelijk woningen zijn. Het gaat hier om eengezinswoningen die vrijstaand zijn, maar ook geschakeld, tweekappers en in vorm van rijen. Verder zijn in de wijk nog enkele kleinschalige appartementencomplexen en zorgwoningen te vinden.

Wijdschild
In de woonwijk Wijdschild zijn drie verschillende deelgebieden aan te wijzen. Het grootste deelgebied is 'Planmatige woongebieden'. Er is in dit deelgebied in stedenbouwkundig opzicht veel gebruik gemaakt van stempels. Er zijn voornamelijk eengezinswoningen die gerealiseerd zijn tussen 1960 en 1990.

Functies
In het noorden wordt het plangebied begrensd door het industriële bedrijf Corbion. Dit bedrijf richt zich op de productie van biologische voedingsingrediënten en biochemicaliën. De zuidelijke zijde van het plangebied grenst direct tegen Brandweer Kazerne Gorinchem.

Verder zijn rondom het plangebied nog andere verschillende functies te vinden. Het gaat hierbij om onderwijs, sport, winkelen, gezondheid/zorg, maatschappelijk/dienst en industrie. Zoals in figuur 2.11 te zien is, ligt direct aan de andere kant van de Linge een aantal grotere winkels, bouwmarkten en kantoren. De omringende wijken Laag Dalem, Lingewijk en Wijdschild hebben meerdere voorzieningen op wijkniveau zoals: maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, sportlocaties en enkele zorgvoorzieningen.



Figuur 2.11: Functies rondom het plangebied (bron: Stedenbouwkundig plan, Rijnboutt)

2.3 Beoogde ontwikkeling

Met de nieuwe wijk LingeOever wordt inpassing en aansluiting gevonden met de bestaande structuren van de Lingewijk en Wijdschild. Dit wordt gedaan door nieuwe bebouwing en groen aan te brengen en verbinding met het water en door het doorbreken van de huidige visuele barrière van de vele industriële bebouwing. Er vindt een verdichting plaats die hogere gebouwen kent dan de Lingewijk, Wijkschild en Laag Dalem, maar qua verhouding past in het buitendijkse gebied aan de Linge. Cultuurhistorisch waardevolle elementen worden zo mogelijk behouden. De woonwijk wordt rechtstreeks ontsloten op de weg die tussen de Arkelsedijk en de nieuwe brug gaat lopen.


Figuur 2.12: De nieuwe wijk LingeOever in vogelvluchtperspectief

Er wordt een diversiteit in de hoogte van de 15 verschillende woonblokken gecreëerd, waardoor de rechtlijnigheid doorbroken wordt en er op verschillende hoogten diverse uitzichten ontstaan. De hoogtes verschillen tussen 4 en 8 bouwlagen waardoor de LingeOever vanuit aangrenzende wijken zichtbaar zal zijn. Doordat de lagere gebouwvolumes aan de dijkzijde geplaatst worden, is de overgang tussen de Lingewijk en de nieuwe wijk rustig en gelijkmatig.

Tussen deze 15 woonblokken worden maximaal 500 woningen verdeeld. Deze woningen zullen een mix zijn van koop- en huurwoningen. Minimaal 10% van de woningen zullen sociale huurwoningen worden. Daarnaast worden op de Nettorama locatie ten hoogste 12 woningen gerealiseerd.



Figuur 2.13: Indicatieve verdeling woonsegmenten

Verbindingen

Verbinding Arkelsedijk-Spijksedijk

In relatie met de ontwikkeling van LingeOever wordt ten noorden van het plangebied een nieuwe brug over de Linge gerealiseerd die de Arkelsedijk met de Spijksedijk verbindt. Deze brug is noodzakelijk om de verkeersdruk door auto's op de rotonde Eike's hof niet verder te verhogen. Daarbij is de nieuwe brug een belangrijk kader van de gemeenteraad om medewerking aan de beoogde woningbouw aan de Arkelsedijk te verlenen. Deze nieuwe verbinding over de Linge is niet alleen toegankelijk voor motorvoertuigen, maar ook voor voetgangers en fietsers. De brug is gerealiseerd voordat de woningen in gebruik genomen worden.

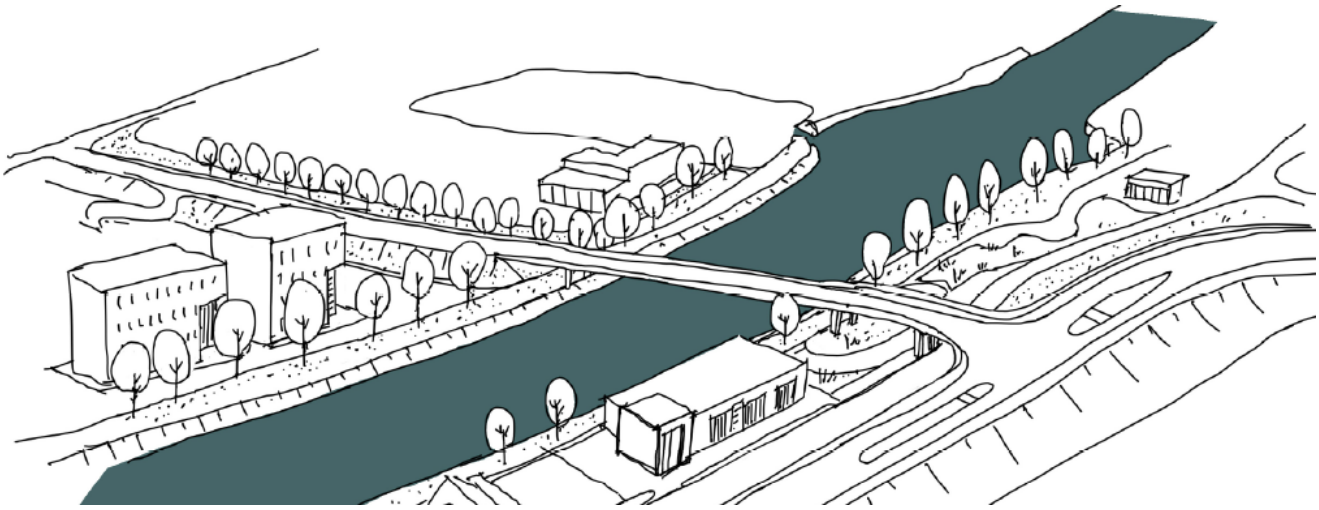
Voor de keuze van de brugverbinding Arkelsedijk-Spijksedijk is een uitgebreid proces doorlopen. De oorspronkelijke voorkeursvariant bestond uit een boogbrug met een vrije overspanning van ca. 80 meter die schuin oversteekt. Het profiel bestond uit een rijbaan met twee losliggende fietspaden en een voetpad. In verband met het minimaliseren van de dekdikte zijn de bogen tussen de fietspaden en de rijbaan in gepositioneerd. Tijdens de uitwerking is duidelijk geworden dat het taakstellend budget niet reëel was voor dit ontwerp.

Er moest worden afgeweken van de randvoorwaarden om tot een haalbaar en meer betaalbaar concept te komen. Hiertoe is vervolgens een longlist van 4 hoofdvarianten gemaakt. De hoofdvarianten hebben te maken met de positie van de brug:
1. Binnen het vastgestelde zoekgebied
2. Haakse oversteek in combinatie met de uitkoop van Corbion
3. Afsnijden van een hoek van het terrein van Corbion
4. Oeververbinding naast de Gamma

Met behulp van de 4 hoofdvarianten en 5 thema's zijn er in totaal 19 subvarianten samengesteld, beoordeeld middels het beoordelingskader zoals is opgenomen in de variantenstudie verbinding Arkelsedijk-Spijksedijk (zie bijlage 4).

Vervolgens zijn twee hoofdvarianten gekozen: De landschappelijke variant (variant 1) en de stedelijke variant (variant 2). Per hoofdvariant zijn er sub-varianten gedefinieerd die zich met name onderscheiden in het toegepaste profiel.

<u>Variant 1</u>
Deze variant betreft de landschappelijke variant waarbij de Linge schuin wordt overgestoken zodat Noordzij kan blijven bestaan.



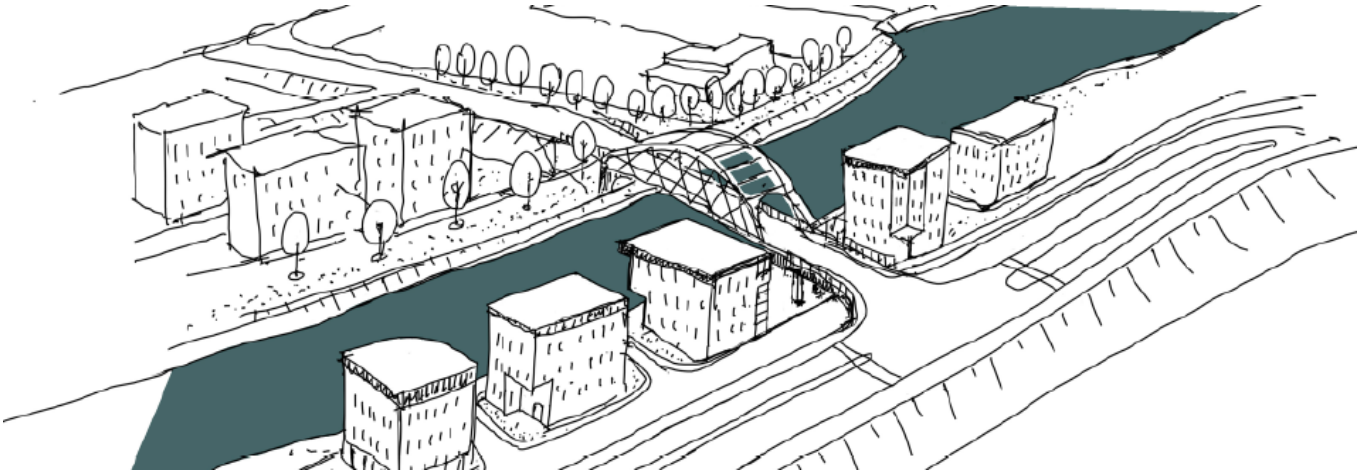
Variant 1, landschappelijke variant (bron: IV-infra, 2023)

De oeververbinding is gelegen binnen het zoekgebied en heeft twee dwangpunten. Het dwangpunt op de westoever betreft de perceelgrens van Corbion en op de oostoever betreft het de minimale afstand die benodigd is om met de onderweg langs de Spijksedijk weer op hoogte te komen. De twee dwangpunten bepalen de ligging van de brug over de Linge en dicteren, samen met de grens van de nieuwbouwlocatie "Lingeoever" de verdere ligging van de oeververbinding.

Variant 2

Variant 2 is ontstaan vanuit de gedachte dat een haakse oversteek van de Linge de overspanning van de brug en daarmee de kosten zou minimaliseren. Uitgangspunt hierbij was dat Noordzij kan worden verplaatst zonder dat dit kosten met zich mee brengt. De kosten voor het verhuizen van het bedrijf Noordzij aan de Spijksedijk zouden worden gecompenseerd door het feit dat de achterblijvende grond kan worden herontwikkeld voor woningbouw.

Daarnaast past deze oversteek meer bij een beter stedelijke inpassing van de nieuwe oeververbinding. Mede ook aangezien deze variant door het verdwijnen van Noordzij kansen biedt voor een herontwikkeling aan de oostoever van de Linge.



Variant 2, stedelijke variant (bron: IV-infra, 2023)

Keuze variant

Hoofd variant 2 komt te vervallen zodat Noordzij op de huidige locatie kan blijven. Variant 2 maakt de afhankelijkheid van verplaatsing van Noordzij erg groot en dit kan de planning en de haalbaarheid van het project ernstig in gevaar brengen. Daarnaast vervalt het verwachte financiële voordeel van een kortere overspanning van het brugdek over de Linge doordat de uitplaatsingskosten volledig op het project drukken.

Dan blijft alleen variant 1 met de drie sub-varianten over. Een uitgebreide toelichting op de varianten is opgenomen in bijlage 4. Variant 1C scoort op het thema verkeer aanzienlijk beter dan de varianten 1A en 1B. Bij alle andere thema's is de score nagenoeg gelijk. De keuze voor variant 1C is dan ook vanzelfsprekend te noemen.

Ecologische verbinding

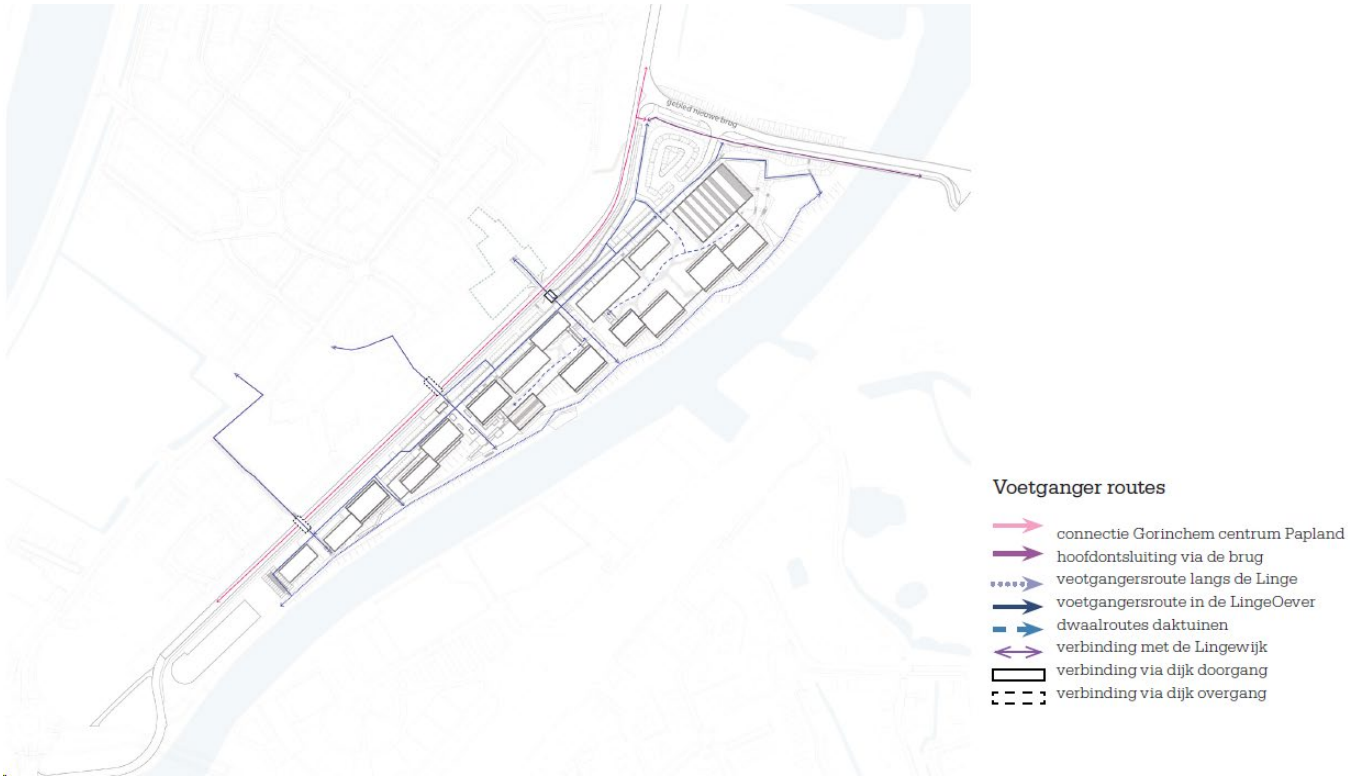
In het plangebied wordt langs de gehele oever van de Linge een groene boulevard gerealiseerd van minstens 15 meter breed die aansluit op omliggende ecologische structuren waardoor er een ecologische route ontstaat tussen het historisch centrum en het Natura 2000-gebied, dat noordelijk gelegen is van het plangebied. Deze groene oeverpark heeft een recreatief karakter en er loopt een route voor voetgangers vanaf de nieuwe verbindingsweg tot aan de brandweer kazerne.



Figuur 2.14: Groene verbinding historisch centrum met Natura 2000-gebied

Voetgangers
Het plangebied wordt goed toegankelijk gemaakt voor voetgangers. Daarnaast komt er een een tweetal aansluitingen op de hoofdontsluiting die via de brug loopt.

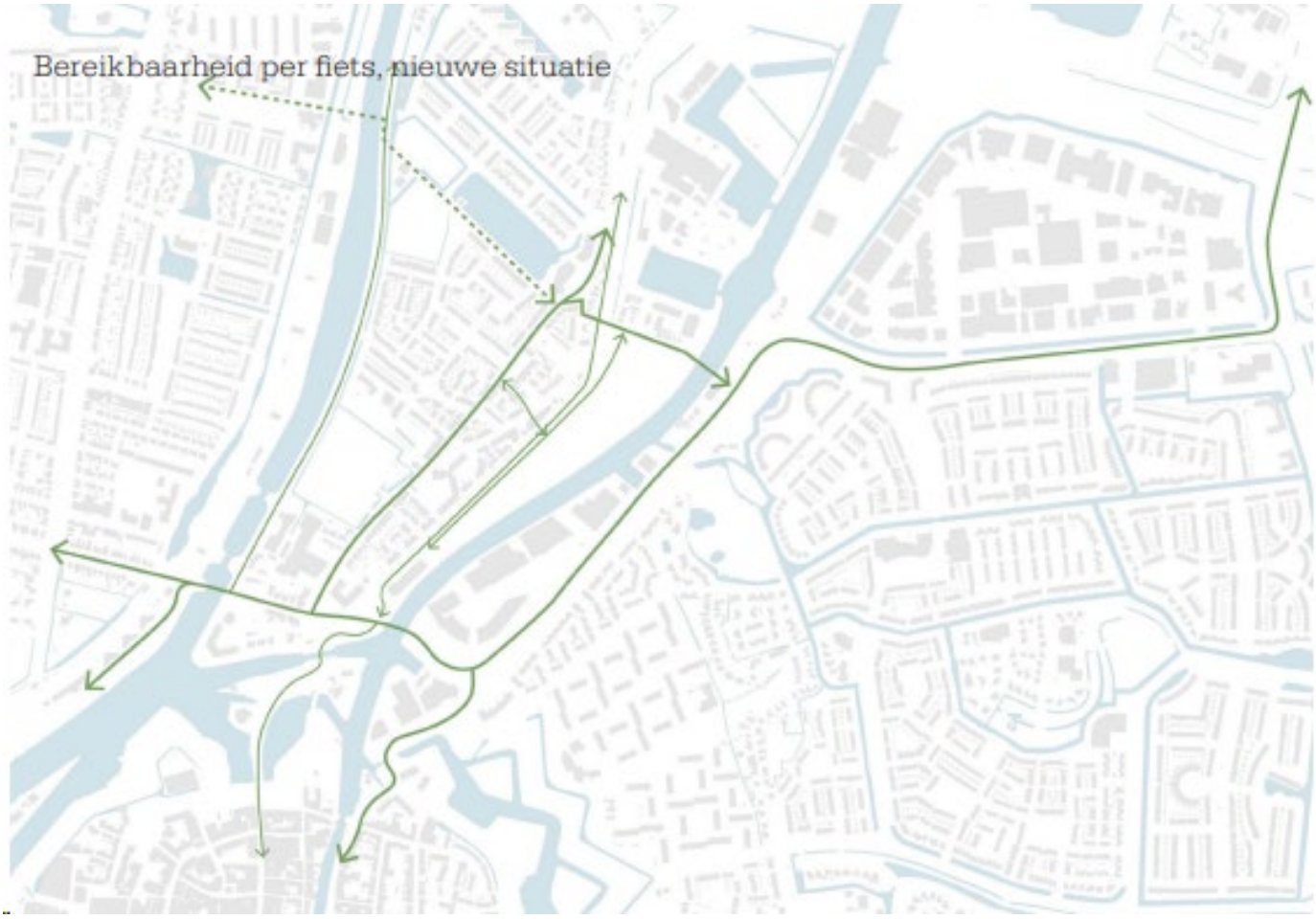
Richting de Lingewijk wordt een drietal verbindingen gerealiseerd voor voetgangers. De noordelijkste en de zuidelijkste van deze verbindingen zijn trappen die de hoogte verschillen tussen de Arkelsedijk en de daarnaast gelegen wijken overbruggen. De middelste verbinding is een doorsteek van de dijk ter hoogte van de 'Nettorama-locatie'.



Figuur 2.15: Voetganger routes naar omgeving

Fietsers

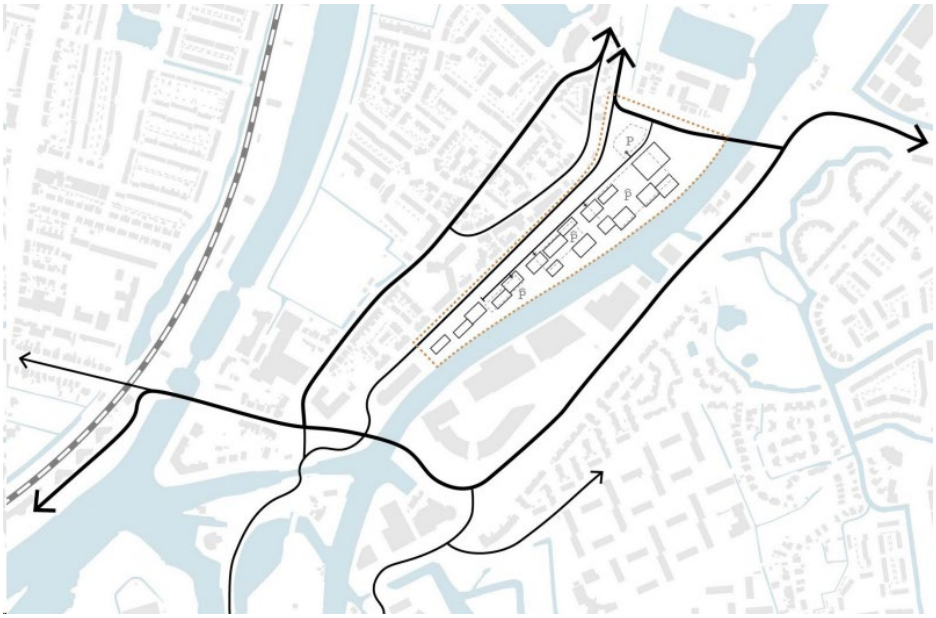
LingeOever is op drie verschillende manieren bereikbaar voor fietsers vanuit de omgeving, zoals te zien is in figuur 2.16. Zo is er de dijkdoorsteek van de Arkelsedijk die de Lingewijk met LingeOever verbindt. In het noorden is er een fietsverbinding met de nieuwe brug over de Linge. Deze fietsverbinding houdt een zuidoostelijke richting aan en heeft ter hoogte van de brandweerkazerne een verbinding met het zuidelijk aangrenzende deelgebied.



Figuur 2.16: Bereikbaarheid per fiets

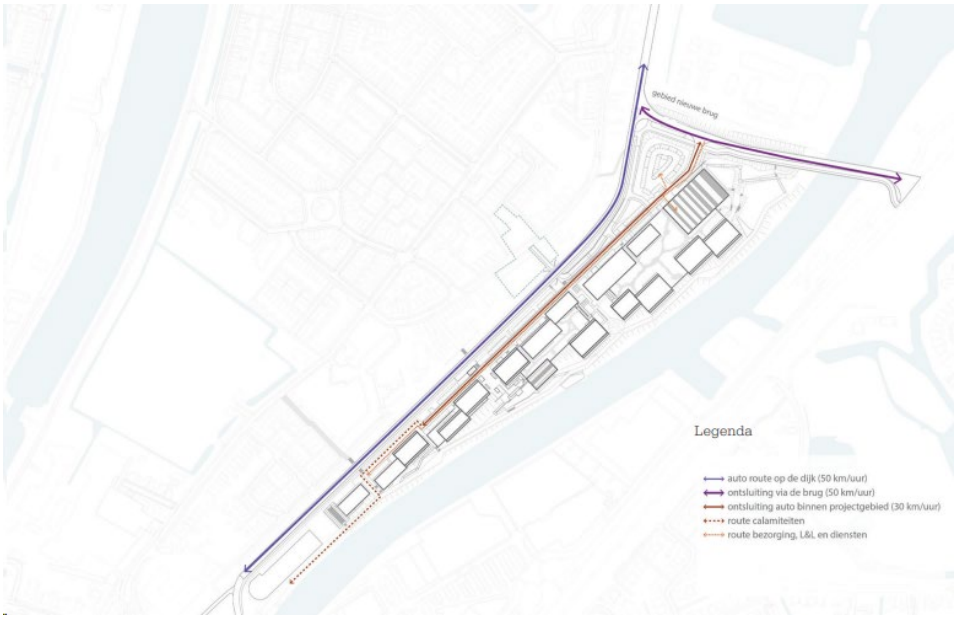
Openbaar vervoer
Op de Arkelsedijk is een bushalte aanwezig. Hier halteert lijn 80 die Vianen met Gorinchem verbindt. Vanaf deze bushalte kan station Gorinchem worden bereikt.

Gemotoriseerd verkeer
LingeOever is voornamelijk autovrij en wordt ontsloten door één doodlopende hoofdstraat. Deze hoofdstraat is een gecombineerde weg voor zowel auto's als fietsers en de toegestane maximum snelheid is er 30 km/u.



Figuur 2.17: Bereikbaarheid per auto

De hoofdstraat wordt ontsloten op de nieuwe verbindingsweg die in oostelijke richting over de nieuwe brug richting de Spijksedijk gaat en in westelijke verbinding richting op de Arkelsedijk eindigt. In geval van nood wordt de gehele wijk ook vanuit het zuiden toegankelijk voor nood- en hulpdiensten, zoals te zien is in figuur 2.17.



Figuur 2.18: Ontsluiting gemotoriseerd verkeer LingeOever

Functies

Om de woonwijk tot een levendig stuk stad te maken worden er meerdere functies gerealiseerd. Het plangebied wordt primair getransformeerd naar een woonmilieu waar met enkele voorzieningen, maar vooral veel openbare ruimte, een aantrekkelijk gebied ontstaat om te ontmoeten, recreëren en verblijven. Niet alleen voor de nieuwe bewoners, maar ook voor bewoners van Lingewijk en passanten en bezoekers uit de stad.

Noordelijk in het plangebied gelegen wordt een supermarkt gerealiseerd. In de huidige situatie is er een vestiging van 'Nettorama' in de Lingewijk. Wanneer gerealiseerd verplaatst deze supermarkt functie zich naar LingeOever. Verder wordt er langs de Linge een horecagebouw gerealiseerd in een bestaand gebouw. Ter hoogte van de dijkdoorsteek en de zuidelijke dijkovergang wordt ruimte gereserveerd voor voorzieningen.



Figuur 2.20: Functies in het plangebied

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.
Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de ‘nationale belangen’. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen

Wonen is voor dit project het meest relevant. Tot 2030 moeten er ongeveer 900.000 woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de fysieke leefomgeving. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Toetsing

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding. Het mogelijk maken van de nieuwe woningen en het verplaatsen van een supermarkt in het bestaand stedelijk gebied van Gorinchem past binnen het rijksbeleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de doorwerking van de Rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. De geconsolideerde versie is van januari 2020.

Toetsing

Het plangebied ligt buiten het rivierbed (onderdeel grote rivieren). Er is geen strijdigheid met de regels in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 sub 2)

Ieder plan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Voor projecten binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Volgens jurisprudentie is in beginsel pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij plannen voor meer dan 11 woningen of een functiewijziging vanaf 500 m^2 bvo. Het geldende bestemmingplan is vertrekpunt in de beoordeling of iets een stedelijke ontwikkeling is.

Toetsing

In dit geval worden maximaal 512 woningen mogelijk gemaakt op een locatie die geen woonbestemming heeft. In dit geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast wordt de verplaatsing en uitbreiding van een bestaande supermarkt mogelijk gemaakt. De planologische mogelijkheden op de huidige locatie (circa 840 m^2 bvo) worden verplaatst naar een nieuwe locatie waar in totaal maximaal 2.000m^2 bvo wordt mogelijk gemaakt. Omdat de toevoeging groter is dan 500 m^2 bvo is ook voor deze functie sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied.
Gelet op het bovenstaande is de behoefte beschreven. De behoefte is beschreven in bijlage 28.
Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van een grote woningbehoefte en aan verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt.

Conclusie
Er is sprake van een grote woningbehoefte in de regio en in Gorinchem.
Er is daarnaast behoefte aan verplaatsing en uitbreiding van de bestaande supermarkt.
Dit project past binnen de regionale afspraken. Het Rijksbeleid staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid wordt gevormd door de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening die per 1 april 2019 in werking zijn getreden, en daarna op verschillende momenten zijn geactualiseerd. Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot één integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. Met haar Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft men richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven.

De provincie heeft 7 vernieuwingsambities geformuleerd als stip op de horizon:
1. Samen werken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een concurrerend Zuid-Holland
5. Versterken natuur in Zuid-Holland
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland

Hierna wordt ingegaan op de voor dit plan meest relevante beleidsambities.

Verstedelijking
De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving.

Wonen

Voorzien in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen in Zuid-Holland is van provinciaal belang. Omdat het aanbod van woningen onvoldoende aansluit op de vraag en de ontwikkelingen op de woningmarkt zich niet beperken tot gemeente- en/of regiogrenzen is een samenhangende aanpak op bovenlokale en bovenregionale schaal noodzakelijk. Ook hebben de woonopgaven nauwe samenhang met andere (ruimtelijke) opgaven op het vlak van bijvoorbeeld regionale economie, groen en recreatie en infrastructuur.

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van woningcorporaties. Gemeenten maken daartoe in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's.
Het plan voor de Arkelsedijk is opgenomen in het door de provincie aanvaarde regionale woningbouwprogramma. Met opstelling van het regionale Woningbouwprogramma Alblasserwaard 2021–2030 heeft tevens de regionale afstemming plaatsgevonden. Dit woningbouwprogramma is door de provincie aanvaard blijkens de brief van Gedeputeerde Staten d.d. 7 december 2021. Het woningbouwprogramma van 2022 is tevens aanvaard door Gedeputeerde Staten, waarvan blijkt uit de brief van 24 januari 2023.

Toekomstbestendig bouwen

De provincie wil zorgen voor een toekomstbestendig ingericht bebouwd gebied dat zorgt voor een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient (in toenemende mate):

- energieneutraal te zijn, door optimaal in te zetten op besparing van elektriciteits- en warmte/koeltevraag, het benutten van rest- en aardwarmte en zoveel mogelijk in eigen (lokale) hernieuwbaar opgewekte elektriciteit te voorzien;
- klimaatbestendig en waterrobuust te zijn ook op slappe ondergrond. Daarmee wordt bedoeld dat het nieuw ingerichte gebied en de omgeving goed blijft functioneren in extreme weersomstandigheden. Klimaatadaptief bouwen is daarom de norm in Zuid-Holland;
- uit te gaan van natuurinclusief bouwen om daarmee de biodiversiteit en variatie aan biotopen voor de stedelijke soorten in het bebouwde gebied duurzaam te behouden en te versterken;
- circulaire oplossingen te bieden bij realisatie en beheer door een verantwoord materiaalgebruik en het hanteren van de ontwerpprincipes modulariteit en losmaakbaarheid, zodat er kan worden ingespeeld op een veranderde behoefte in de toekomst;
- een gezonde en veilige leefomgeving te bevorderen; die een gezonde leefstijl ondersteunt, met een beweegvriendelijke leefomgeving voor sport en beweging stimuleert en waarin een goede milieukwaliteit wordt beschermd en bevorderd.

Ruimtelijke kwaliteit
De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde.

De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden, omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in standhouden van de specifieke waarden.

Toetsing
Met de transformatie van een bedrijventerrein naar wonen en voorzieningen binnen bestaand stedelijk gebied wordt binnenstedelijke ruimte beter benut. Dit geeft invulling aan de visie.

Op basis van de bij de visie behorende kwaliteitskaart is het plangebied aangemerkt als 'steden en dorpen'. De herontwikkeling van het plangebied voldoet aan de voor dit profiel geldende uitgangspunten. Daarnaast wordt voldaan aan de regionale woningmarktafspraken. De ontwikkeling van het plangebied voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland
In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke plannen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande artikelen relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit
Ruimtelijke kwaliteit is van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 6.9). In dit artikel wordt verwezen naar de beleidskeuze landschap iun de omgevingsvisie. De provincie zet in op het versterken en benutten van de verschillen tussen de vier groepen landschappen: kustlandschap, veen(weide) landschap, deltarivierenlandschap en stedelijk landschap.

Algemeen geldende richtpunten ruimtelijke kwaliteit zijn:
- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen
- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand. Het gaat hierbij om aardkundige waarden die door de natuur tot stand zijn gekomen.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Genoemde archeologische waarden betreffen door de mens gemaakte fenomenen.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de structuur van het landschap.
- Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij bestaande landschappelijk structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de groenblauwe structuur
- Waar mogelijk worden de cultuurhistorische waarden meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Algemene richtpunten voor stedelijk gebied zijn:

- De meeste verstedelijkte landschappen zijn niet meer kenmerkend door het onderliggende landschapstype, maar door de tijdsgeest waarin de stedenbouwkundige structuur ontworpen is.
- Onderliggende landschapskenmerken en cultuurhistorische elementen en - lijnen in het stedelijk weefsel maken de steden uniek en 'leesbaar'. Zij helpen bij de oriëntatie.
- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Het bundelen van economische kansen rondom toplocaties en tegelijkertijd het beter benutten van bestaande werklocaties voor een divers portfolio aan werk- en woonmilieus met oog op functiemenging en ruimte voor bedrijvigheid in de stad.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het tegengaan van bodemdaling.

Specifieke richtpunten voor verstedelijking zijn:

- Verstedelijking vindt vooral binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en binnen invloedsgebied van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) plaats.
- Aandacht voor een koppeling met het Landschapspark versterkt het groene netwerk van Zuid-Holland waardoor de leefkwaliteit van bewoners en werknemers wordt verbeterd.
- Naoorlogse wijken nabij HOV-knopen bieden kansen voor verstedelijking en herstructurering. Deze wijken hebben vaak nog veel potentie, zien verschillende opgaven op zich afkomen en kunnen een kwaliteitsimpuls gebruiken.
- De provincie stuurt daarom op meer ruimte voor betaalbare bedrijfsruimte in woningbouwplannen en omgekeerd op meer woningbouw boven bedrijven in monofunctionele bedrijventerreinen. Hiermee wordt nabijheid van wonen, werken en voorzieningen gecreëerd. Dit draagt bij aan de opgave om gezondheid, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.
- De provincie stuurt op binnenstedelijke verdichting van de naoorlogse wijken in overleg met gemeenten, corporaties en andere partijen. Kansen voor wonen, werken en voorzieningen worden bekeken in samenhang met bereikbaarheid, het verbeteren van de leefomgeving en de ruimtelijke kwaliteit, sociale achterstanden en duurzaamheid. Door te sturen op de synergie tussen de verschillende deelopgaven kan verstedelijking een integrale kwaliteitsverbetering bereiken die in deze wijken nodig is.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur. Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.

Toetsing

Het op deze plek mogelijk maken van een hoogstedelijk woonmilieu en voorzieningen past binnen de identiteit van de stad. Er is sprake van herstructurering en verdichting binnen de bestaande stad, passend binnen de stedenbouwkundige structuur.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

De ladder voor duurzame ontwikkeling uit het Besluit ruimtelijke ordening is geïncorporeerd in artikel 6.10 van de provinciale omgevingsverordening. Dit houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een verantwoording moet bevatten dat sprake is van een actuele, zo nodig regionaal afgestemde, behoefte die binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien wordt.

Toetsing
Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de verordening waarop de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is. De benodigde verantwoording is opgenomen in paragraaf 3.1.3. De locatie ligt binnen bestaand stadsgebied. Het programma is regionaal afgestemd (Regionale Realisatie Agenda Wonen, maart 2023). De locatie Arkelsedijk is met 500 woningen opgenomen in Bijlage 3: "lijst van 100+ plannen in cat. 1 en aanvaard door de provincie van de samenwerkende regio's". Ook is in Gorinchem sprake van voldoende sociale huurwoningen, conform regionale afspraken.

Artikel 6.10b Parkeernorm sociale huur
De provinciale omgevingsverordening bevat een maximale parkeernorm voor sociale huurwoningen die moet worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen, tenzij sprake is van gemeentelijke parkeerbeleid.

Toetsing
In paragraaf 4.4. getoetst aan parkeerbeleid van gemeente. Zie verder paragraaf 4.4.

Artikel 6.10d Bereikbaarheid
Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet rekening houden met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid. Dit is onderbouwd in paragraaf 4.4.

Artikel 6.10f Functiemenging
Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functies wonen of bedrijven, moet rekening houden met de mogelijkheden voor functiemenging.

Toetsing
In dit bestemmingsplan is functiemenging mogelijk, maar ligt de focus op de grote woningbehoefte.

Artikel 6.10h Kansen voor biodiversiteit
Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, betrekt daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit.

Toetsing
Zie paragraaf 4.11.

Artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering
In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten minste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte, droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

Toetsing
Op de waterhuishoudkundige situatie wordt nader ingegaan in paragraaf 4.5. Zie over klimaat ook (zie paragraaf klimaat en duurzaamheid 4.12).

Artikel 6.12 Bedrijventerrein

In een bestemmingsplan dat gehele of gedeeltelijke transformatie van een bedrijventerrein naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden of reeds heeft plaatsgevonden. Planologische compensatie is nodig bij een watergebonden bedrijventerrein. Compensatie kan achterwege blijven als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Compensatie van feitelijk gebruik en m² voor m² is mogelijk mits wordt voldaan aan een evenwichtige balans in vraag en aanbod, vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinenvisie.

Toetsing

Het grootste deel van het plangebied is aangemerkt als watergebonden bedrijventerrein.

Gelet op het feit dat het terrein voor een groot deel structureel leeg staat, is alleen feitelijke compensatie nodig van het nog in gebruik zijnde gedeelte. Dit betreft een binnenruimte van circa 12.000 m² (1,2 hectare), waar Deli Home nog tijdelijk een gedeelte van de bedrijfsactiviteiten in de houtbewerking uitvoert. Het gaat inclusief buitenruimte om 1,6 hectare wat gecompenseerd dient te worden.

Er is onderzocht of deze locatie lokaal kan worden gecompenseerd. Hiervoor is het bedrijventerrein Groote Haar aangedragen. Dit terrein van netto circa 37 hectare kent planologisch reeds een bedrijventerrein func-tie, maar is nog niet gerealiseerd. U heeft aangegeven dat dit terrein daarom niet als compensatie mag die-nen. Daarom is gekozen om de 1,6 hectare te compenseren met het regionale overschot op vraag en aanbod, zoals opgenomen in de Regionale Bedrijventerreinenvisie ZHZ 2023-2030. Met de aanvaardingsbrief van de Provincie Zuid-Holland hebben provincie en regio afgesproken om de balans tussen vraag en aanbod als totaal aan te houden; specificering naar segment is niet van toepassing. Per transformatie is wel regionale afstemming en een akkoord van de regio nodig. De provincie heeft ingestemd met de transformatie van de Arkelsedijk I en compensatie van de 1,6 verlieshectares door middel van het vastgestelde overschot op vraag en aanbod aan bedrijventerreinareaal in de Regionale Bedrijventerreinenvisie ZHZ 2023-2030. Dit verzoek is ook ter goedkeuring bij de regio voorgelegd. De regio heeft dit verzoek op 28 november 2023 goedgekeurd.



Figuur 3.1 Bedrijventerrein

Artikel 6.13 Detailhandel

Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:

- binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

De nieuwe detailhandel moet voldoen aan de volgende eisen:

- de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Omgevingsprogramma en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra;
- aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
- voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m^2 bruto vloeroppervlak moet advies worden gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Verplaatsing van detailhandel is toegestaan wanneer aan de volgende voorwaarden (Artikel 6.13 lid 2) wordt voldaan:

2a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Omgevingsprogramma en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra;

2b. aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;

2c. voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m2 bruto vloeroppervlak in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m2 bruto vloeroppervlak in de andere centra, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

De ontwikkeling voldoet hieraan. Hierna is deze voor de volledigheid concreet getoetst.

Toetsing

2a. In dit geval is sprake van de verplaatsing van een ‘overig aankoopcentrum’. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de provincie de mogelijkheid biedt om een 'overig centrum' op een andere centrale en goed bereikbare locatie binnen hetzelfde verzorgingsgebied te accommoderen. Deze situatie zou zich bijvoorbeeld voor kunnen doen op het moment dat meerdere locaties worden samengevoegd op een nieuwe locatie of bij opheffing en verplaatsing van een slecht functionerende aankoopplaats. In dit geval is sprake van een bestaande locatie met een niet toekomstbestendige maat.

Het gaat om herallocatie van een bestaande solitaire wijksupermarkt van circa 840 m2 bvo, waarbij de planologische mogelijkheden ook worden verplaatst. Er wordt in totaal maximaal 2.000 m2 bvo mogelijk gemaakt ten behoeve van een nieuwe moderne en volwaardige wijksupermarkt binnen hetzelfde verzorgingsgebied met een toekomstbestendige maat en een betere bereikbaarheid. De toevoeging betreft 1.160 m2 bvo.

De nieuwe solitaire supermarkt vervult de functie van centrale aankoopplaats in een nieuw, groter geworden, verzorgingsgebied. Het gebied aan de westzijde van de Lingewijk transformeert namelijk van een bedrijfslocatie naar een fors nieuw woongebied met circa 500 woningen, waardoor het aantal inwoners in het verzorgingsgebied en daarmee de behoefte aan een grotere supermarkt ook toeneemt. Het verzorgingsgebied betreft de buurten Lingewijk en Linge. Deze buurten tellen samen op dit moment ca. 2.875 inwoners. Na realisatie van het initiatief tellen de beide buurten samen ca. 4.000 inwoners.

Toetsing
In dit geval is sprake van herallocatie van een bestaande wijksupermarkt, waarbij de planologische mogelijkheden ook worden verplaatst. Er wordt in totaal maximaal 2.000 m^2 bvo mogelijk gemaakt. Advies van de adviescommissie detailhandel is niet noodzakelijk. Dit is in lijn met de verordening.

Artikel 6.22 Regionale waterkering

1. Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt als bedoeld in artikel 2.2, bestemt die waterkering als zodanig.
2. Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.
3. Voor het bepalen van de omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.
4. Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.
5. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Toetsing
In het bestemmingsplan is de regionale waterkering beschermd middels een dubbelbestemming. Daarnaast is de beschermingszone van de waterkering weergegeven middels een gebiedsaanduiding. Voor de beoordeling van de mogelijk te maken ontwikkelingen binnen het plangebied is advies gevraagd aan het waterschap Rivierenland.

3.2.3 Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2017-2020 (actualisatie 2017)

De regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (AV) wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied (vooral Molenwaard, Zederik, Giessenlanden) en een dynamische stedelijke zone (vooral Gorinchem, Leerdam, Hardinxveld-Giessendam). Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau.

De hoofdlijn van de visie luidt: een krachtige en sociale regio vormen die economisch, sociaal en ruimtelijk zo aantrekkelijk is dat inwoners, bedrijven en bezoekers er graag verblijven. De belangrijke uitgangspunten zijn:

- Geen getalsmatige verdeling vooraf per gemeente maar onderbouwen waarom een plan toegevoegde waarde
- heeft met de Mentality-milieus en woonmilieus als handreiking. Voor de gemeente Gorinchem zijn de belangrijkste doelgroepen OM (Opwaarts Mobielen), MB (Moderne Burgerij), NC (Nieuwe conservatieven) en GG (Gemaksgeorienteerden).
- Onderscheid maken tussen plannen met een duidelijk lokale en regionale functie;
- Plannen die mogelijk concurreren met andere plannen in het eigen dorp of in andere dorpen regionaal bespreken en komen tot afstemming in inhoud en fasering;
- Plannen met een lokale functie en plannen die al in aanbouw zijn niet regionaal bespreken.

Gorinchem vormt het dynamisch centrum in de regio AV en wordt aangemerkt als stedelijk gebied. De belangrijkste woonmilieus zijn Centrummilieu, Vinex en Verder, Woonwijk vooroorlogs.
Gorinchem is niet onderscheidend genoeg om stedelijk georiënteerde woonconsumenten van buiten de regio aan te trekken, maar vormt wel degelijk een onderscheidend woonmilieu binnen de regio zelf, waardoor Gorinchem in staat is om meer stedelijke georiënteerde bewoners van de AV aan zich te binden. De focus in Gorinchem ligt op het aantrekken van meer stedelijk georiënteerde doelgroepen vanuit andere gemeenten in de regio zelf, naast uiteraard het behouden van de woonkwaliteit voor huidige bewoners. Starters zijn een belangrijke doelgroep in Gorinchem.

Toetsing
Met dit plan kunnen meer stedelijk georiënteerde woonconsumenten en starters worden aangetrokken.

Met opstelling van het Woningbouwprogramma Alblasserwaard 2021 – 2030 en de gezamenlijke aanbieding hiervan aan Gedeputeerde staten heeft de regionale afstemming van dit plan plaatsgevonden. Dit woningbouwprogramma is aanvaard blijkens de hiervoor vermelde brieven van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

In maart 2018 heeft de gemeenteraad van Gorinchem de visie op de toekomst van stad omarmd (maar niet als beleid vastgesteld). De visie geeft middels 11 ambities aan hoe de stad in 2032 bekend wil staan en moet functioneren:
Gorinchem in 2032:

- Middelgrote stad, verbonden met Randstad en Brabant.
- Verbonden diverse samenleving.
- Verbonden wijken en voorzieningen.
- Centrumstad, verbonden met de omgeving.
- Verbonden samenleving en overheid.

De weg ernaartoe:

- Vernieuwen in de bestaande een nieuwe economie.
- Vernieuwende samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven.
- Vernieuwen door technologische innovatie te omarmen.
- Vernieuwen door te verduurzamen.
- Vernieuwen door aantrekkelijkheid voor jonge generatie.
- Vernieuwende open vesting.

Deze ambities zijn door de inwoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven en de omgeving (regio) met elkaar bepaald. Het zijn de ambities van de stad.

In december 2023 is de omgevingsvisie van Gorinchem vastgesteld door de gemeenteraad, waarin het bestaande beleid (waaronder de ambities van GO2032) en de Vleugels zijn opgenomen. De omgevingsvisie geeft een beeld van wat de stad tot 2050 wil bereiken in de fysieke leefomgeving. Het is een weerspiegeling van de gedeelde ambities en doelen op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid, economische groei en sociale samenhang. Het dient als kompas voor de besluitvorming en stippelt de koers uit naar een stad waarin iedereen zich thuis blijft voelen. Er zijn een aantal transformatielocaties aangewezen in de omgevingsvisie.

De transformatielocaties zijn:

- Lingeoevers incl. Arkelsedijk.
- Scheluinsestraat en stationsgebied
- Gorinchem Noord
- Binnenstad

Voor de gebieden in de 'Vleugels van de Stad' is ook een ontwikkelvisie in voorbereiding. Deze visie moet aansluiten bij de Omgevingsvisie en is een verdere uitwerking hiervan. Een ontwikkelstrategie op basis van deze visie met keuze op timing, rol gemeente en prioritering van deelgebieden wordt onderdeel van het programma stedelijk programmeren.

De eerste stap is het transformeren van het bedrijventerrein aan de Arkelsedijk naar een woongebied met flankerende bestemmingen, een langzaam verkeersverbinding richting de Lingewijk en een brug over de Linge.

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling van de LingeOever wordt mede invulling gegeven aan de ambitie om Gorinchem als woon- en werkstad een nieuwe boost te geven. De eerste stap in de vleugels van de stad is het transformeren van het bedrijventerrein aan de Arkelsedijk.

3.3.2 Woon- en transformatievisie Gorinchem (oktober 2019)

Gorinchem zet in haar woon- en transformatievisie in op het realiseren van een gelukkige en gezonde stad met gelukkige en gezonde inwoners. Een passende woning in een prettige omgeving is hierin een belangrijk onderdeel. Een passende woning in een prettige omgeving is hierin een belangrijk onderdeel. Gorinchem wil zich met haar stedelijk woonmilieu in een vooral landelijke regio verder ontwikkelen als groene en creatieve stad. De uiteindelijke ambitie van de woon- en transformatievisie is: 'gelukkig wonen in Gorinchem voor een diversiteit aan leefstijlen'. Daarbinnen zijn de volgende pijlers geformuleerd:

- Regionale woonstad: Open vesting.
- Een woning voor iedereen: Verbonden diverse samenleving.
- Veilige, leefbare, zorgzame omgeving: Zorgzame stad.
- Kwaliteit van wijken en woningen: Vernieuwen door te verduurzamen.

Alle pijlers hebben eigen doelen met actiepunten.

De gemeente wil nieuwe stedelijke woonmilieus, waaronder transformatie van de Linge-oevers naar een levendige (hoog) stedelijke ontwikkeling met hoogbouw.

Voor de verschillende wijken in Gorinchem is op basis van een afwegingskader aangegeven welke accenten extra aandacht vragen. Voor de Vleugels van Gorinchem (waaronder Lingeoevers / Arkelsedijk) gaat het om:

- Functiemenging
- Kansen benutten voor stedelijke leefstijlen
- Flexwonen
- Variatie in woningaanbod
- Ontmoetingsplek
- Toegankelijke/uitgankelijke woningen
- Wonen met zorg

Voor de vleugels van de stad gelden daarnaast nog de volgende doelstellingen:

- Passend bij het woonmilieu/leefstijl: focus op oranje / rood. Creatief, collectief, stedelijk, experimenteel.
- Wens voor levensloopbestendige woningen.
- Variatie in opbouw: alle segmenten – koop/huur (waaronder sociale huur, middenhuur en sociale koop), appartement/grondgebonden, starter/doorstromer. Ambitie is dat circa een kwart van het programma sociale woningen (huur en koop) betreft.

Toetsing

Transformatie van verouderde bedrijventerreinen naar onder andere wonen is gewenst. De Linge-oevers zijn specifiek benoemd als transformatielocatie naar een stedelijk woonmilieu met hoogbouw. Dit plan geeft daar mede invulling aan.

3.3.3 Kaderdocument voor het transformatiegebied Arkelsedijk in Gorinchem (2019)

In dit document zijn de kaders geschetst vanuit de gemeente voor de gebiedsontwikkeling aan de Arkelsedijk:

- De eerste aanleiding heeft te maken met de toekomstvisie van de stad: GO2032. In deze toekomstvisie die de gemeente samen met bewoners, ondernemers en partners in de stad heeft ontwikkeld, staat het 'klaar zijn voor de toekomst' voor Gorinchem centraal. Dat betekent dat Gorinchem inzet op het versterken van de regionale economie en voorzieningen, maar ook op de bereikbaarheid van de stad met een inwoneraantal dat zowel in de stad als regionaal stijgt. Om die stijging op te vangen zijn ook extra woningen nodig die passen bij de vraag.
- Een tweede belangrijke aanleiding om na te denken over of en hoe de Arkelsedijk te ontwikkelen, is de motie van Van der Molen (Tweede Kamer) waarin de centrumfunctie van Gorinchem wordt aangekaart. Deze motie is ook de aanleiding geweest voor het onderzoek dat Berenschot heeft uitgevoerd en wat in het voorjaar van 2019 besproken is met de partners in de regio en met de Raad. De rode draad in het rapport 'Samen voor elkaar' is dat het niet zo zeer gaat om het wel of niet hebben van een centrumfunctie van de stad, maar om het versterken van de leefbaarheid van de regio met 120.000 inwoners en het behouden en versterken van de voorzieningen van Gorinchem voor de haar omliggende regio. Niet inzetten op de focus van centrumfunctie, maar wel op de leefbaarheid van een gebied / regio met 120.000 inwoners. Het gaat om de AV-regio, de regio Drechtsteden, de zuidvleugel van de Randstad en het verbeteren van de connecties met Brabant en Utrecht.
- De derde aanleiding is het Gorcums Akkoord 2018-2022 waarin de coalitie benadrukt te willen (her)ontwikkelen om te verbinden. De herontwikkeling van de Schelluinsestraat en Westelijke Lingeoever wordt daarin concreet genoemd. De gemeente heeft de ambitie om door te groeien om de veerkracht van de stad te vergroten en de vitaliteit van de voorzieningen op peil te houden. Er ligt een kans ruimte te bieden aan mensen die graag in een stedelijke omgeving en dichtbij voorzieningen willen wonen. Daarmee kan Gorinchem een groeisprong maken.

Naast de kaders zijn in het Kaderdocument ook randvoorwaarden vanuit de gemeente opgenomen voor de ontwikkeling. De 22 belangrijkste zijn opgesomd en hebben onder andere betrekking op het programma, de ontsluiting en de openbare richting. Deze randvoorwaarden en ambities zijn vervolgens uitgewerkt in een stedenbouwkundige vertaling die te zien is in figuur 3.2.



Figuur 3.2: Stedenbouwkundige vertaling randvoorwaarden en ambities Kaderdocument

Toetsing

Het kaderdocument heeft als basis gediend voor het stedenbouwkundig plan. Vervolgens is het stedenbouwkundig plan vertaald in het bestemmingsplan. Hiermee wordt invulling gegeven aan de door de gemeente genoemde kaders en randvoorwaarden gericht op de bereikbaarheid en het versterken van woningvoorraad en de voorzieningen in Gorinchem.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de sectorale aspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Milieueffectrapportage

4.2.1 Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Op grond van het Besluit m.e.r. moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

4.2.2 Onderzoek

Op basis van het Besluit m.e.r. is hieronder onderzocht voor welke onderdelen van het plan een m.e.r.-plicht, m.e.r.-beoordelingsplicht of dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

D 11.2: Stedelijk ontwikkelingsproject

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2) dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van circa 500 woningen en bijbehorende commerciële functies waaronder een supermarkt. De totale oppervlakte van het plangebied is circa 9,5 hectare. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

D 3.2 Waterkering

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van werken inzake kanalisering of ter beperking van overstromingen, met inbegrip van primaire waterkeringen en rivierdijken.

Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling wordt een doorgang door de waterkering gemaakt. Hiervoor dient de waterkering aangepast te worden. De Arkelsedijk is een regionale rivierdijk. Voor een aanpassing aan een waterkering geldt geen drempelwaarde daarom is een (formele) m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Aanleg weg

Onderdeel van de herontwikkeling van het gebied is de aanleg van een nieuwe brug over de Linge. Deze weg voldoet niet aan de definitie van een autoweg en daarmee ook niet aan de omschrijving van wegen in de categorieën C1.2, C1.3, D1.1 of D1.2. In het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) bestaat geen categorie voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van wegen die niet voldoen aan de omschrijving van de wegen in de categorieën C1.2, C1.3, D1.1 of D1.2. In de Europese richtlijn wordt in categorie II.10e echter de 'aanleg van wegen' aangewezen als activiteit waarvoor beoordeeld moet worden of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Op grond van de Europese aanwijzing moet in de procedure voor plannen en besluiten voor deze wegenprojecten rekening worden gehouden met een m.e.r.-beoordeling. Gezien het feit dat op grond van de Nederlandse regelgeving geen verplichtingen gelden, kan deze beoordeling vormvrij worden uitgevoerd.

Voor de beoogde ontwikkelingen is een (formele) m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen (12 december 2023, zie bijlage Bijlage 1) op basis van de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling (december 2023) in Bijlage 2. Na het besluit zijn de onderzoeken waarop de notitie is gebaseerd deels gewijzigd. Verder zijn opmerkingen gemaakt over cumulatie met andere projecten. Hieronder wordt ingegaan op de wijzigingen:
Cumulatie: In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende woningbouw projecten gepland. Dit zijn de volgende projecten: Lingehorst met 177 woningen (Arkelse Onderweg), Speeltuinlocatie met 64 woningen, Locatie Merwedekanaal met 8 woningen, Linge II Zuid met 50 woningen. In Gorinchem zijn verspreid nog andere woningbouwontwikkelingen in ontwikkeling zoals Mollenburg, herontwikkeling Wellant, Hoog Dalem. Deze ontwikkelingen zitten reeds in het verkeersmodel en zijn grotendeels al planologisch mogelijk. Eventuele cumulatieve effecten zijn daarmee in beeld.

- Natuur (gebiedsbescherming): De stikstofberekening is in juni 2024 geactualiseerd waarop de voortoets (juni, 2024) is aangepast. De veranderingen in de resultaten hebben geen gevolgen voor de conclusie en de analyse die is opgenomen in de mer-beoordeling op het gebied van natuur.
- Natuur (soortenbescherming): In de mer-beoordeling wordt verwezen naar een ecologisch onderzoek dat nog uitgevoerd moet worden voor de aanleg van het fietspad. Dit onderzoek is onderhand uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat PM resultaten onderzoek. Voorafgaand aan eventuele werkzaamheden voor de aanleg van het beoogde fietspad dient nader onderzoek naar de steen- en boommarter plaats te vinden. De mogelijke aanwezigheid van deze soorten staat niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg. De analyse uit de mer-beoordeling blijft daarmee ongewijzigd.

- Bodem en water: In de notitie is uitgegaan dat de legger voor de waterkering aangepast moet worden dit is niet meer het geval. De legger wordt niet verlegd maar het uitgangspunt dat de waterkering waterveilig wordt ontworpen blijft bestaan en de beoordeling dat de beoogde ontwikkeling geen belangrijk negatief effect heeft op de waterveiligheid blijft gelijk.
- Verkeer: In de mer-beoordeling is uitgegaan van het verkeersonderzoek Goudappel van november 2023. Dit onderzoek is geactualiseerd en daarnaast is de parkeerbalans geactualiseerd. Dit leidt niet tot een ander conclusie voor de kenmerken van dit milieueffect.
- Geluid: Het geluid onderzoek is aangepast aan de de actualiseerde verkeersgegevens. Hierdoor zijn de hogere waarden die in de mer-beoordeling zijn genoemd ook veranderd. De conclusie van de effectbeoordeling blijft gelijk namelijk dat zal worden voldaan aan het hogere waarden beleid en een belangrijk negatief effect uitgesloten kan worden. De te nemen maatregelen en aangepaste hogere waarden zijn opgenomen in paragraaf 4.3 Geluid.
- Risico's voor de menselijke gezondheid (geur): In deze paragraaf in de mer-beoordeling wordt gesteld dat de beoogde woningen buiten de geur contour van Corbion ligt. Hiernaar is nader onderzoek (zie voor toelichting paragraaf verricht waaruit blijkt dat ter plaatse van de beoogde sprake is van een aanvaardbare geurbelasting. De conclusie uit de mer-beoordeling blijft daarmee ongewijzigd.
- Bezonning: Bezonning is niet meegenomen in de mer-beoordeling omdat hiervoor geen belangrijke effecten verwacht werden. Hiervoor is nadien wel onderzoek naar uitgevoerd zie paragraaf bezonning. Hieruit blijkt dat het planvoornemen voldoet aan de strenge TNO norm maar de maximale invulling van het bestemmingsplan hier niet aan voldoet maar wel voldoet aan de lichte TNO norm. Gezien voldaan wordt aan de lichte TNO norm en het planvoornemen voldoet aan de strenge TNO norm kunnen belangrijke negatieve effecten waarvoor een MER noodzakelijk is uitgesloten worden.

Uit de analyse blijkt dat de conclusies van de mer-beoordelingsnotitie niet wijzigen. Het plan blijft binnen de kaders van het mer-beoordelingsbesluit van december 2023. Een nieuw mer-beoordelingsbesluit is niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Onderdeel van de beoogde ontwikkeling is een aanpassing aan de waterkering. Daarom is voor het bestemmingsplan een (formele) m.e.r.-beoordeling nodig. Daarom is voor het bestemmingsplan een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 2. Het bevoegd gezag heeft op basis van de aanmeldnotitie een mer-beoordelingsbeslissing genomen om geen volledige m.e.r. procedure te doorlopen. Na het mer-beoordelingsbesluit zijn verschillende onderzoeken aangepast. Uit de analyse blijkt dat de aanpassingen geen gevolgen hebben op de conclusie van de mer-beoordelingsnotitie en daarmee blijft binnen de kaders van het mer-beoordelingsbesluit. Een nieuw besluit is dan ook niet noodzakelijk.

4.3 Geluid

4.3.1 Toetsingskader

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Deze bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan de gemeente een hogere grenswaarde toestaan, de zogenaamde "hogere waarde". De hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk zijn. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Voor een 'wijziging van een weg' geldt aanvullend de voorwaarde dat de toename niet meer dan 5 dB mag zijn. De genoemde niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat er rond bedrijventerreinen waar, op grond van een geldend bestemmingsplan, zogeheten 'grote lawaaimakers' zijn toegestaan, een geluidzone dient te zijn vastgesteld. Met grote lawaaimakers wordt een categorie van bedrijven bedoeld waarvan kan worden uitgegaan dat het geluid nog op grote afstanden goed hoorbaar is. Bovendien is het gezien de aard van de werkzaamheden ingewikkeld om het geluid te reduceren. Het kan bijvoorbeeld gaan om werkzaamheden die in de open lucht (moeten) plaatsvinden. Buiten de geluidzone mag de gezamenlijke geluidsbelasting (gerekend op 5 m hoogte), als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde bedrijventerrein, niet hoger zijn dan 50 dB(A). Dit wordt bij vergunningverlening in het kader van de Wet milieubeheer bewaakt. Binnen de geluidzone worden eisen gesteld aan de maximale geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige objecten. Bij nieuwbouw geldt een voorkeurswaarde van 50 dB(A). Is de geluidsbelasting boven deze waarde, dan kan onder voorwaarden een ontheffing van de voorkeurswaarde worden verleend tot en met maximaal 55 dB(A); in geval van bestaande bebouwing mag dit 60 dB(A) zijn.

4.3.2 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de diverse bestaande gezoneerde wegen en een nieuwe weg. Deze wegen zijn geluidbronnen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is. Daarnaast worden bestaande wegen fysiek gewijzigd.

Daarom is akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ook de geluidsituatie van de Arkelse Onderweg, Hendrik Hamelstraat en de interne verkeersstructuur beschouwd.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is opgenomen in bijlage 3.In het onderzoek wegverkeerslawaai is rekening gehouden met worst case verkeersaantallen waarbij geen rekening is gehouden met eventuele maatregelen uit het mobiliteitsplan.

Uit het onderzoek blijkt dat:

Nieuwe weg versus bestaande woningen

- De geluidbelasting vanwege de nieuwe verkeersverbinding is op de bestaande woningen Arkelse Onderweg 42-44-66 en Arkelse Onderweg 52 hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
- Het toepassen van geluidreducerend asfalt SMA-NL8 G+ op de nieuwe verkeersverbinding tussen de Arkelsedijk en de aansluiting naar het plangebied is doelmatig gebleken. De gemeente zal deze maatregel uitvoeren waarmee het laten vaststellen van een hogere waarde en aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering niet nodig is.

Nieuwe weg versus nieuwe woningen

- Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde op de nieuwe woningen vanwege de nieuwe verkeersverbinding. Het vaststellen van hogere waarden is niet nodig.

Bestaande wegen versus nieuwe woningen

- Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde op het gehele plangebied vanwege de Lingebrug en de Newtonweg.
- De geluidbelasting vanwege de Spijksedijk en vanwege de Arkelsedijk is op de nieuwe woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
- Het laten vaststellen van hogere waarden vanwege de Arkelsedijk is nodig tot maximaal 54 dB, zie tabel 4.3.1 in de paragraaf onderbouwing hogere waarden. Ook vanwege de Spijksedijk is het laten vaststellen van hogere waarden nodig tot maximaal 49 dB.

Niet gezoneerde wegen versus nieuwe woningen

- Er wordt voldaan aan de richtwaarde vanwege de Hendrik Hamelstraat.
- Vanwege de Arkelse Onderweg en de interne weg door het plangebied wordt de richtwaarde overschreden.
- Maatregelen om de geluidbelasting vanwege deze wegen (Arkelse Onderweg en de interne weg) te reduceren zijn niet gewenst of niet doelmatig.

Aanleg kruispunt Arkelsedijk/ Nieuwe verkeersverbinding

- Er is op 14 bestaande woningen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder vanwege het realiseren van een t-aansluiting in de Arkelsedijk.
- Door het toepassen van geluidreducerend asfalt én het verplaatsen van de komgrens wordt de reconstructiesituatie voor deze woningen opgeheven. Deze maatregelen zijn momenteel in onderzoek, daarom worden vooruitlopend daarop hogere waarden vastgesteld.

Aanleg kruispunt Spijksedijk/ Nieuwe verkeersverbinding

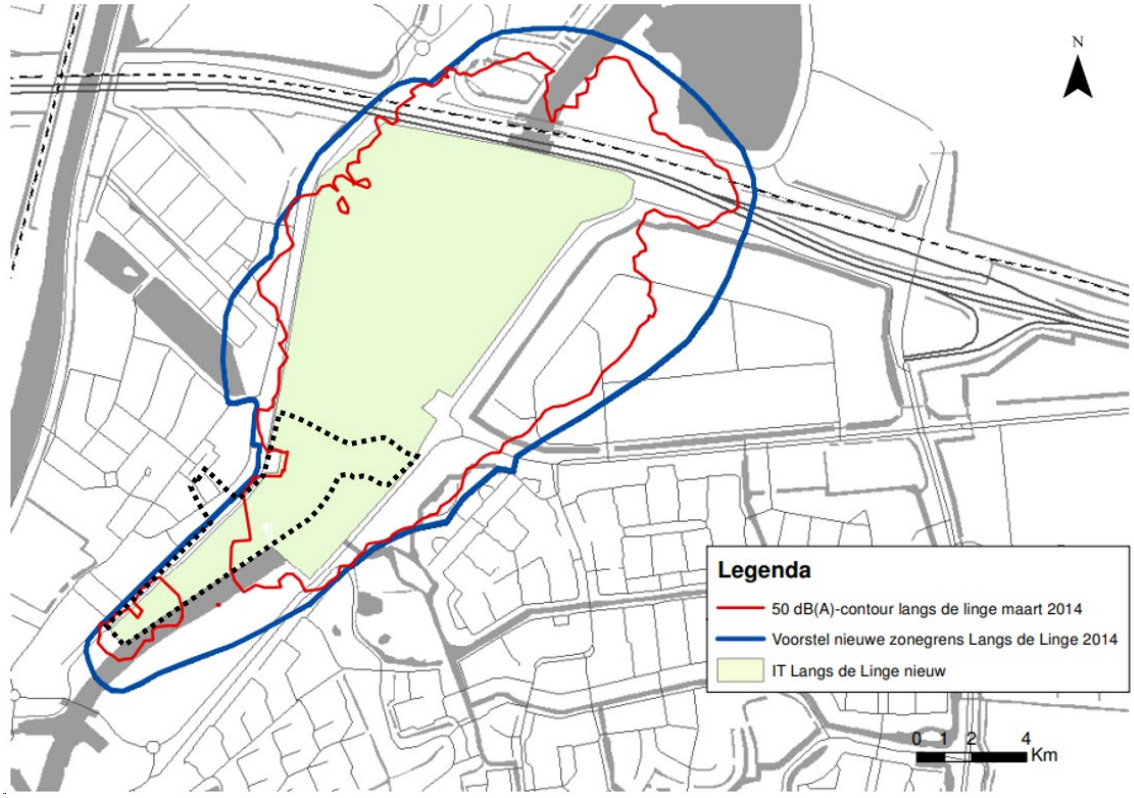
- Op woning Spijksedijk 40 sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder vanwege het realiseren van een t-aansluiting in de Spijksedijk.
- Geluidreducerend asfalt of het plaatsen van een geluidscherm zal worden toegepast, hierdoor wordt deze reconstructiesituatie opgeheven. Het laten vaststellen van een hogere waarde en aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering is niet nodig.

Uitstralingseffect

Er is sprake van een uitstralingseffect van de fysieke wijziging aan de Arkelsedijk en de Spijksedijk op de bestaande woningen langs de Newtonweg (tussen Spijksedijk – Ds. G.H. Kerstenlaan) en het noordelijkdeel van de Arkelsedijk, die buiten het onderzoeksgebied van de reconstructie liggen. Ondanks dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet verplicht is om geluidreducerende maatregelen te nemen, is het voorzien van de Arkelsedijk en de Newtonweg van geluidreducerend asfalt een doelmatige maatregel om een uitstralingseffect uit te sluiten.

4.3.3 Industrielawaai

In de huidige situatie is het plangebied (grotendeels) onderdeel van het geluidgezoneerde industrieterrein Langs de Linge. In figuur 4.3.1 is de huidige geluidzone van het geluidgezoneerde industrieterrein weergegeven.



Figuur 4.3.1 Huidige geluidzone Langs de Linge met plangebied zwart omkaderd (bron: bestemmingsplan 'Zone industrielawaai bestemmingsplan Bedrijventerreinen en stationsomgeving, thematische herziening', 2014)

Met dit plan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Woningbouw is niet toegestaan op een geluidgezoneerd industrieterrein. Voor de transformatie naar wonen wordt het plangebied onttrokken aan het gezoneerde industrieterrein. De aanpassing van de grens van het gezoneerde industrieterrein en de aanpassing van de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein vindt alleen plaats binnen het plangebied. In een later traject gaat er een verdere actualisatie plaatsvinden van de geluidzone. Voor het bestemmingplan moet getoetst worden aan de nieuwe geluidzone van het industrieterrein. Hiervoor is akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 3. Hierin zijn ook de cumulatieve effecten met het wegverkeerslawaai berekend.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de woningen binnen de nieuwe geluidzone niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Voor woningen/appartementen binnen de geluidzone wordt een generieke hogere grenswaarde vastgesteld van 55 dB(A). Deze waarde in combinatie met de opvulruimte (tot 50 dB(A)op de zonegrens) betekent dat er geen akoestische belemmeringen ontstaan voor de nog resterende bedrijven op het gezoneerde industrieterrein.

4.3.4 Onderbouwing hogere waarden

De akoestische rapporten voldoen aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en geven voldoende informatie over de akoestische situatie. Volgens de Wet geluidhinder en het ontheffingsbeleid moet onderzoek gedaan worden naar maatregelen die toegepast kunnen worden om de geluidbelasting op woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te beperken. Daarbij geldt een volgorde van de toe te passen maatregelen:

- Bronmaatregelen
- Overdrachtsmaatregelen
- Ontvangersmaatregelen

<u>Bronmaatregelen</u>

Als bronmaatregel vanwege wegverkeer kan gedacht worden aan snelheidsverlaging en/of toepassing van stillere wegdekken. Verlaging van de rijsnelheid op de wegen is niet gewenst, omdat deze in hun huidige gebruik een doorstroomfunctie hebben met een daarbij behorende verkeersintensiteit. Vanwege de bereikbaarheid voor hulpdiensten is het handhaven van dit snelheidsregime eveneens gewenst. Voor industrielawaai zijn bronmaatregelen niet aan de orde gelet op de vergunde geluidruimte voor de bedrijven.

Bestaande weg en nieuwe woningen

De Arkelsedijk is binnen de bebouwde kom reeds voorzien van geluidreducerend asfalt. Voor de Spijksedijk is het vervangen van de standaard asfaltverharding in een geluidreducerend asfalt wel een effectieve maatregel. Deze maatregel dient over meer dan van 200 meter getroffen te worden en is niet effectief voor de bovenste bouwlagen. De maatregelen is uit financieel oogpunt niet gewenst gelet op het aantal woningen dat het betreft. Bovendien niet doeltreffend vanwege het feit dat gecumuleerde geluidbelasting optreedt met industrielawaai.

Reconstructie

Voor de fysieke wijzigingen aan de Arkelsedijk en de Spijksedijk is bekeken of toepassen van geluidreducerend asfalt doelmatig is. Uit de berekening blijkt dat het toepassen van stillere wegdekverharding voor de Arkelsedijk niet voor alle woningen doelmatig is om te voldoen aan de startwaarde. Uit de berekening blijkt dat het verplaatsen van de komgrens niet doelmatig is. Er blijft een overschrijding van de startwaarde. Uit de berekening blijkt dat het toepassen van stillere wegdekverharding én het verplaatsen van de komgrens, voor alle woningen doelmatig is om te voldoen aan de startwaarde. Deze mogelijkheid wordt nader onderzocht. Voor nu worden hogere waarden vastgesteld.
Voor de Spijksedijk is het vervangen van asfalt doelmatig. Dit wordt uitgevoerd.

Overdrachtsmaatregel

Voor overdrachtsmaatregelen kan gedacht worden aan geluidschermen of het vergroten van afstanden tussen bron en ontvanger. Voor het vergroten van afstanden is fysiek weinig ruimte. Het plaatsen van een geluidscherm langs wegen is vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt veelal niet mogelijk/wenselijk. Voor industrielawaai zijn overdrachtsmaatregelen zoals een scherm niet doelmatig gelet op de afstand tussen de bedrijven en woningen en de ligging van enkele bedrijven (aan overzijde van Linge). Voor wegen is het hierna toegelicht.

Bestaande weg en nieuwe woningen

Het plaatsen van geluidschermen langs de Arkelsedijk zijn niet effectief, om ook de bovenste bouwlagen te bereiken zijn relatief hoge schermen nodig. Bovendien heeft vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt een open karakter richting de Arkelsedijk de voorkeur.

Reconstructie

Bij de Spijksedijk is een van een scherm van een scherm van 1 meter hoog een effectieve maatregel. Aangezien het om één woning gaat is deze maatregel financieel niet doeltreffend en bovendien vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst.

Ontvangersmaatregelen

Voor een deel van de nieuwe woningen is het is niet mogelijk om zodanige geluidsmaatregelen te treffen dat vanwege het wegverkeerslawaai en industrielawaai aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. De gevels moeten zodanig ontworpen worden dat de woningen voldoen aan de eisen uit het gemeentelijk ontheffingsbeleid en aan de binnenwaarden uit het Bouwbesluit. Voor de bestaande woningen (reconstructie) is onderzoek naar huidige gevelwering van die bestaande woningen nodig. Indien die gevelwering niet toereikend is (uitgaande van de hogere geluidbelasting) dan dienen er gevelmaatregelen genomen te worden.

Hogere waarden

Voor de nieuwe woningen zijn hogere waarden benodigd vanwege de Arkelsedijk en de Spijksedijk. Het bestemmingsplan legt niet vast hoeveel woningen er per bouwvlak komen. Om de stedebouwkundige uitwerking in dit stadium niet te beperken wordt een generieke hogere waarde vastgesteld voor alle woningen in het plangebied LingeOever en voor de Nettoramalocatie. In tabel 4.3.1 is de benodigde hogere waarde per weg aangegeven. Deze hogere waarden zijn gebaseerd op de situatie dat er geen maatregelen ter reductie van de geluidbelasting worden genomen. De benodigde hogere waarden in tabel 4.3.1 zijn in de planregels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Tabel 4.3.1 Benodigde hogere waarden bestaande wegen versus nieuwe woningen

Locatie	Geluidbron	Aantal woningen	Benodigde hogere waarde (in dB)
Lingeoever	Spijksedijk	500	49
Nettoramalocatie locatie	Arkelsedijk	12	53
Lingeoever	Arkelsedijk	500	54

Vanwege reconstructie langs de Arkelsdijk en Spijksedijk zijn hogere waarden zoals opgenomen in tabel 4.3.3 nodig bij bestaande woningen. De hogere waarden zijn gebaseerd, uitgaande van de situatie waarbij geen maatregelen worden toegepast. De benodigde hogere waarden in zijn in de planregels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Tabel 4.3.3 Benodigde hogere waarde voor reconstructiesituaties langs Arkelsedijk en Spijksedijk

Bestaande woning	Geluidbron	Benodigde hogere waarde (in dB)
Spijksedijk 40	Spijksedijk	52
Arkelse Onderweg 42-44-46	Arkelsedijk	60
Arkelse Onderweg 49	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 50	Arkelsedijk	56
Arkelse Onderweg 52	Arkelsedijk	57
Arkelse Onderweg 54	Arkelsedijk	63
Arkelse Onderweg 56	Arkelsedijk	57
Arkelse Onderweg 57	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 58	Arkelsedijk	58
Arkelse Onderweg 59	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 60	Arkelsedijk	58
Arkelse Onderweg 62	Arkelsedijk	52
Arkelse Onderweg 64	Arkelsedijk	62
Arkelse Onderweg 66	Arkelsedijk	61
Arkelse Onderweg 68	Arkelsedijk	65

Vanwege industrielawaai zijn hogere waarden nodig voor de nieuwe woningen uitgaande van de aangepaste geluidzone. De maximaal toelaatbare waarden worden niet overschreden. De benodigde hogere waarden in zijn in de planregels van dit bestemmingsplan opgenomen.

tabel 4.3.4. hogere waarde industrielawaai nieuwe woningen

Locatie	Geluidbron	Aantal woningen	Benodigde hogere waarde (in dB)
Lingeoever	industrie	300	55

Cumulatie

Volgens de Wet geluidhinder mag cumulatie van geluid van de wettelijke bronnen niet leiden tot een onaanvaardbare geluidbelasting. Daarnaast is in het geluidbeleid bepaald dat er een geluidluwe gevel of geluidluwe buitenruimte moet zijn. In het akoestisch onderzoek is de cumulatie van het geluid van wegverkeer en industrie bepaald. Dit betekent dat op de toetspunten waar het geluid door de betreffende geluidsbron hoger is dan de betreffende voorkeursgrenswaarde onderzoek is uitgevoerd naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidbronnen. Met name bij de bouwblokken richting de brug treedt cumulatie op. Globaal gezien is in het noordoostelijk deel van het plangebied met aan de kopse kant het onderdeel industrielawaai maatgevend. Voor het noordoostelijk deel aan de zijde van de Arkelsedijk zijn industrielawaai en verkeerslawaai vergelijkbaar in bijdrage. Uit de gecumuleerde geluidbelasting (industrie en wegverkeer) blijkt dat de geluidkwaliteit op bouwblok 14/15 grotendeels als redelijk tot matig wordt beoordeeld. Op bouwblok 12/13 is de geluidkwaliteit redelijk tot goed. De geluidkwaliteit op bouwblok 9/10 wordt aan de zijde van de Arkelsedijk als matig beoordeeld en aan de achterzijde als redelijk tot goed**.** Dit zal ook gelden voor de overige bouwblokken parallel aan de Arkelsedijk. Verder liggen de Arkelsedijk en de Spijksedijk aan weerszijden van het plangebied en hebben geen relevante samenloop van geluid in de bijdrage van de gecumuleerde geluidbelasting.

Nu de cumulatieve geluidbelasting hoger dan 53 dB is zijn op bouwplanniveau maatregelen nodig om te komen tot een akoestisch aanvaardbare situatie. Hierbij moet een geluidluwe gevel of een geluidluwe buitenruimte worden gerealiseerd. Dit is ook mogelijk door het toepassen van gesloten balkons, afsluitbare loggia's of door een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte indien een geluidluwe ruimte op woningniveau niet haalbaar is.

Op basis van de huidige stedenbouwkundige uitwerking is er getoetst aan het geluidbeleid. Een exacte beoordeling op gebouwniveau is in dit stadium niet mogelijk, maar het plan biedt voldoende mogelijkheden (ook met groen, daktuinen) om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren.

Op grond van bovenstaande overwegingen kunnen hogere waarden als gevolg van wegverkeer en industrielawaai worden vastgesteld. De planregels borgen dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit het geluidbeleid. Indien bij de nadere uitwerking van het plan wordt voorzien in een geluidluwe gevel of geluidluwe buitenruimte voor de woningen met een hogere waarde, dan wordt voldaan aan het geluidbeleid. Toetsing hieraan vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.

4.3.5 Conclusie

Het plangebied ligt deels binnen de (aangepaste) zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Voor de woningbouw is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Ten aanzien van industrielawaai en wegverkeerslawaai wordt op een aantal plaatsen de voorkeursgrenswaarde overschreden. Hiervoor worden hogere waarden in de planregels van dit bestemmingsplan vastgesteld.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Verder dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling niet leidt tot parkeeroverlast.

4.4.2 Verkeersnetwerk bestaande situatie

Gemotoriseerd verkeer

Ten westen van het plangebied ligt de Arkelsedijk. Dit is een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u. Op de Arkelsedijk noord (buiten bebouwde kom) geldt een snelheid van 60 km/u. De Arkelsedijk sluit in het zuiden aan op de rotonde Eike's Hof. Via deze rotonde kan in oostelijke richting via de Lingebrug de Linge worden overgestoken en via de Spijksedijk, de Newtonweg en de Spijksesteeg de A15 worden bereikt. Zowel de Spijksedijk, de Newtonweg en de Spijksestraat zijn gebiedsontsluitingswegen met een maximum snelheid van 50 km/u. In westelijke richting kan vanaf de rotonde Eike's hof via de Concordiabrug het station, het westelijk deel van Gorinchem en de A15/A27 worden bereikt. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Concordiaweg, de Stationsweg en de Banneweg. Deze wegen zijn eveneens gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg en hebben een maximumsnelheid van 50 km/u. Ter hoogte van de rotonde Eike's Hof kan door in zuidelijke richting te rijden het historische centrum van Gorinchem worden bereikt.

Langzaam verkeer

In de bestaande situatie is het plangebied beperkt toegankelijk voor langzaam verkeer. Voor voetgangers zijn er enkele trappen en er is een hellingbaan. De enige toegangsweg tot het plangebied is de Arkelsedijk. Op deze weg is het niet toegestaan om te fietsen.

Openbaar vervoer

Op de Arkelsedijk is een bushalte aanwezig. Hier halteert lijn 80 die Vianen met Gorinchem verbindt. Per etmaal wordt per richting 18 keer op deze halte gehalteert. Vanaf deze bushalte kan station Gorinchem worden bereikt.

4.4.3 Beoogde ontwikkeling

De ontwikkeling betreft 512 nieuwe woningen, kleinschalige bedrijfsruimte, horeca en een nieuwe supermarkt ter vervanging van de bestaande Nettorama, aan de binnendijkse zijde van de Arkelsedijk.

Verkeersnetwerk

Een belangrijk onderdeel van het plan betreft de aanpassing van het verkeersnetwerk in de directe omgeving van het plangebied. Hierna volgt een korte beschrijving van de beoogde verkeersstructuur na planvorming voor de verschillende modaliteiten (auto en langzaam verkeer).

Nieuwe oeververbinding

Eén van de meest ingrijpende aanpassingen van de verkeersstructuur betreft de realisatie van een nieuwe oeververbinding over de Linge. In de “Mobiliteitsvisie 2040” is de realisatie van vier bruggen opgenomen om de verkeersdruk op bestaande bruggen in Gorinchem te ontlasten en daarmee een robuust netwerk te laten ontstaan. De nieuwe oeververbinding over de Linge maakt daar ook onderdeel van uit. Met onderhavig plan wordt deze nieuwe oeververbinding planologisch mogelijk gemaakt.

De nieuwe oeververbinding heeft drie functies:

- Het ontsluiten van de nieuwe woonwijk 'LingeOever' zonder dat de rotonde Eike's Hof zwaarder wordt belast;
- Het robuuster maken van het stedelijk netwerk van Gorinchem voor autoverkeer;
- Het in de toekomst vormen van een essentiële schakel in de te realiseren oost-west verbinding voor langzaam verkeer zodat er vanaf Gorinchem Oost een fietsroute ontstaat richting de scholen, de toekomstige beroepencampus en station Gorinchem Noord.

Naast een belangrijke schakel voor het gemotoriseerde verkeer zal de nieuwe oeververbinding over de Linge ook onderdeel uit maken van een belangrijke oost-west fietsroute waardoor er een fietsverbinding ontstaat tussen de twee delen van Gorinchem.

De nieuwe oeververbinding is onderdeel van het plan(gebied) en sluit de Arkelsedijk aan op de Spijksedijk. De nieuwe brug wordt zowel toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer als voor fietsers en voetgangers.



Figuur 4.4.1 Ligging nieuwe oeververbinding over de Linge

Ontsluiting plangebied
Het plangebied wordt ontsloten door één doodlopende ontsluitingsweg die aansluit op de nieuwe brug. De ontsluitingsweg kan worden gebruikt door zowel auto's als fietsers en heeft een maximumsnelheid heeft van 30 km/u.

Langzaam verkeer
Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de bereikbaarheid van het plangebied voor langzaam verkeer sterk toe. Hieronder een beschrijving van de beoogde situatie voor fietsers en voetgangers.

Fietsers
Voor fietsers komt er deels parallel aan de Arkelsedijk een vrijliggend fietspad. Daarnaast wordt een doorsteek door de Arkelsedijk voorzien waar naast fietsers ook voetgangers gebruik van kunnen maken. Hiermee ontstaat er een doorgaande verbinding met de bestaande Lingewijk.

Voetgangers
De Arkelsedijk wordt toegankelijk gemaakt voor voetgangers waardoor verbinding ontstaat tussen het centrum van Gorinchem en Papland in het noorden. Via de nieuwe oeververbinding is er een directe ontsluiting van het plangebied met Gorinchem-oost.

4.4.4 Verkeersmodel

Om een beeld te krijgen van de verkeersstromen na planontwikkeling zijn allereerst de effecten van de ontwikkeling voor verschillende varianten doorgerekend met het verkeersmodel Alblasserwaard Vijfheerenlanden. De varianten hebben betrekking op de werking van toepassen van lagere parkeernormen en op de wijze van ontsluiting van de nieuwe woonwijk op de brug (werken met afslagverboden). Het verkeersmodel berekent de hoeveelheid verkeer op de wegen rond het plangebied, gegeven de autonome ontwikkelingen en de diverse ontwikkelingen die tot 2030 plaatsvinden in en om de regio.
Van de onderzochte varianten is variant 1b de variant die als basis dient voor dit bestemmingsplan. Variant 1b gaat uit van een ontsluiting van het plan aan de noordzijde ter hoogte van de nieuwe oeververbinding (brug) over de Linge en heeft geen afslagverbod van de nieuwe brug in zuidelijke richting naar de Arkelsedijk. Een uitgebreide verantwoording van deze variantenstudie en de uitgangspunten van variant 1b is te vinden in bijlage 5.

Voor de brug is een separate variantenstudie uitgevoerd die te maken heeft met de ligging van de brug (al dan niet haaks op de oevers) en subvarianten ten aanzien van o.a. de breedte van het profiel, plek van pijlers, aansluitingen op bestaande wegenstructuur. Deze studie is opgenomen in bijlage 4. Op basis van deze studie is gekozen voor variant 1 c. Deze variant gaat uit van losliggend twee richting fietspad aan de zuidzijde van de brug en schuine oversteek van de brug.

Ten slotte zijn de verkeerseffecten van de woningbouwontwikkeling en de nieuwe brug meer in detail in beeld gebracht met een actuele versie van het verkeersmodel en met zichtjaar 2034. Deze studie is bijgevoegd als bijlage 6.



Figuur 4.4.2 Variant 1b (ontsluiting plangebied = zwarte pijl)

<u>Mobiliteitsvisie LingeOever</u>

Met de beoogde ontwikkeling wordt tevens ingezet op het doorvoeren van verschillende maatregelen die effect hebben op de mobiliteit van en naar het plangebied. Deze maatregelen zijn beschreven in een mobiliteitsvisie LingeOever en deze maakt integraal onderdeel uit van de beoogde ontwikkeling. Maatregelen zetten in op nabijheid van voorzieningen, thuiswerken, actieve mobiliteit, OV en deelmobiliteit. De mobiliteitsvisie is uitvoerig beschreven in de memo van Over Morgen in bijlage 7. De mobiliteitsvisie is de basis om af te kunnen wijken van de parkeernormen (zie hierna).

Voor dit bestemmingsplan is in het kader van een worst case berekening voor de onderwerpen verkeer, stikstof, luchtkwaliteit en geluid gerekend met de variant zonder de beoogde mobiliteitsmaatregelen.

4.4.5 Verkeersafwikkeling

Door de nieuwe brug zal er een herverdeling plaatvinden van het autoverkeer dat nu over de bestaande bruggen gaat. Hierdoor ontstaan er toe- en afnames op bepaalde wegen. Daarnaast heeft de brug grote invloed op de aansluitende wegen waar op aangesloten wordt. Het plan LingeOevers genereert zelf ongeveer 2.300 autoritten en 1.300 fietsritten per werkdagetmaal. Het aantal autoritten is waarschijnlijk iets meer dan als het terrein, conform het vigerende bestemmingsplan, in gebruik zou zijn als bedrijventerrein.
In het verkeersonderzoek is weergegeven waar er toe- en afnames zijn door het plan. Op alle wegen geldt dat de wegen de intensiteiten in beginsel kunnen verwerken. Daarnaast is onder meer in meer detail gekeken naar effecten op kruispunten en rotondes: rotonde Eike's Hof, rotonde Papland – Arkelsedijk, nieuwe kruispunt Lingebrug – Arkelsedijk, nieuwe kruispunt Lingebrug – Spijksedijk. De belangrijkste bevindingen staan hierna toegelicht. Voor de volledige analyse wordt verwezen naar het verkeersrapport in de bijlage.
Door de ontwikkeling (realisatie nieuwe brug en transformatie gebied) verbetert de verkeersafwikkeling op de rotonde Eike's hof aanzienlijk ten opzichte van de referentiesituatie (situatie zonder plan). De rotonde Eike's Hof is nu fors overbelast: de wachtrijen overschrijden de grenswaarden, vooral in de avondspits, en de maximale wachtrijen blokkeren aansluitende kruispunten. Met het plan neemt de overbelasting aanzienlijk af. Wel blijft er nog sprake van een overbelasting.
De rotonde Papland krijgt meer verkeer te verwerken, maar kan dit extra verkeer goed afwikkelen. De wachttijd en -rij op de zijrichting Papland in de avondspits loopt iets op, maar is aanvaardbaar.
Het nieuwe kruispunt Arkelsedijk – Lingebrug (voorrangskruispunt) kan het verkeersaanbod in de plansituatie goed verwerken.
Voor het nieuwe kruispunt Spijksedijk – Lingebrug geldt dat het voorrangskruispunt het verkeersaanbod kan verwerken, maar dat de gemiddelde wachttijd op de brug als matig wordt beoordeeld: 45 sec. Dit kan worden verbeterd door op de Spijksedijk een brede middenberm aan te leggen, zodat naast fietser ook personenauto's van de brug in twee fasen kunnen oversteken. Dit is onderdeel van de uitwerking van het ontwerp van de brug.
Voor beide aansluitingen/ kruispunten geldt dat het plan goede effecten heeft voor de verkeersafwikkeling , maar het zaak is een goed ontwerp van de nieuwe kruispunten te maken en hierbij ook de fiets een goede positie te geven.
Er is ook meer in detail gekeken naar de situatie op de Arkelsedijk Noord waar een forse toename van verkeer optreedt.
Voor de Arkelsedijk Noord geldt dat de weg de toename van het verkeer wel aan kan, maar de leefbaarheid onder druk staat:
- de gemiddelde snelheid op dit wegvak ligt onder de toegestane 60 km/uur, maar er is wel een deel van de automobilisten dat hier te hard rijdt;
- het is de wens om in toekomst fietsers op de dijk toe te staan;
- met de realisatie van het plan lopen de auto-intensiteiten op naar 9.600 mvt/werkdagetmaal, deze intensiteiten zijn hoog voor de functie van de weg en voor het toestaan van fietsers;
- er ontbreken snelheidsremmende maatregelen.

In het kader van de verdere uitwerking van het ontwerp van de brug en haar aansluiting op de Arkelsedijk wordt ook gekeken naar maatregelen voor de Arkelsedijk Noord.

4.4.6 Verkeersveiligheid

Voor een verkeersveilige verkeersafwikkeling is de vormgeving van de nieuwe aansluiting van de brug op de Arkelsedijk en Spijksedijk een aandachtspunt, met name ook vanuit perspectief van de oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers.

4.4.7 Parkeren

Een belangrijk uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het feit dat het mobiliteitsconcept (zie bijlage 7) integraal onderdeel uitmaakt van de beoogde ontwikkeling. Met dit mobiliteitsconcept wordt gezet op nabijheid van voorzieningen, thuiswerken, actieve mobiliteit, OV en deelmobiliteit.



Figuur 4.4.3 Indicatieve uitwerking parkeren beoogde ontwikkeling (bron: Stedenbouwkundig plan)

<u>Huidige gemeentelijk normscenario</u>

Het mobiliteitsconcept met gebruikmaking van diverse mobiliteitsmaatregelen en het toepassen van gereduceerde parkeernormen is het uitgangspunt voor de beoogde nieuwe wijk. Echter is op basis van de planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan een parkeerbalans waarbij is getoetst aan het geldende parkeerbeleid van Gorinchem, zonder gebruik te maken van afwijkingsmogelijkheden. Deze parkeerbalans is opgenomen in bijlage 2 van de mobiliteitsvisie uit bijlage 7 van de toelichting. Hieruit volgt dat met toepassing van dubbelgebruik de parkeerbehoefte 686 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (werkdag avond) bedraagt.

Op basis van 156 parkeerplaatsen op maaiveld en een volledige invulling van het parkeren in drie enkellaagse parkeergarages (548 parkeerplaatsen) zijn in totaal 704 parkeerplaatsen te realiseren. Hiermee is zonder afwijking van het parkeerbeleid van Gorinchem de parkeerbehoefte van de Lingeoever oplosbaar.

Aanwezigheidspercentages

Type gebruiker	Parkeerbehoefte	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Werkdagnacht	Koopavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Bewoners	583	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Bezoek van bewoners	150	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
Commercieel - Supermarkt	54	30%	60%	40%	0%	80%	100%	40%	0%
Winkelruimte	8	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	0%
Horeca	19	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Maatschappelijk (arts)	3	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%

Parkeerbehoefte per moment van de dag in een scenario met 100% dubbelgebruik

Type gebruiker	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Werkdagnacht	Koopavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Bewoners	291,25	291,25	524,25	582,5	466	349,5	466	407,75
Bezoek van bewoners	15	30	120	0	105	90	150	105
Commercieel - Supermarkt	16,2	32,4	21,6	0	43,2	54	21,6	0
Winkelruimte	2,4	4,8	0,8	0	6	8	0	0
Horeca	19	19	19	19	19	19	19	19
Maatschappelijk (arts)	3	2,25	0,3	0	0,3	0,3	0,3	0,3
Totaal*	347	380	**686**	602	640	521	657	533

Figuur 4.4.4. Parkeerbalans huidig gemeentelijk normscenario (bron: Mobiliteitsvisie Overmorgen, bijlage 7)

<u>Toepassing mobiliteitsvisie en gereduceerde normen</u>

Het streven is om binnen het plangebied het mobiliteitsconcept toe te passen waarmee een sterke reductie van het aantal benodigde parkeerplaatsen mogelijk is. In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan de parkeerbehoefte zonder toepassing van het mobiliteitsconcept berekend.
De Mobiliteitsvisie geeft een goede onderbouwing om voor de Arkelsedijk maatwerk toe te passen, zodat er een lagere parkeernorm mogelijk is die beter aansluit bij de toekomstige parkeervraag. Rekening houdend met een maatwerk parkeernorm en het aanbieden van alternatieven voor de auto is parkeervraag die ruim 30% lager is dan de reguliere parkeerdrukberekening.

De vigerende parkeernormen van Gorinchem zijn uit 2019. Sinds de vaststelling van deze normen zijn deze voornamelijk gebruik voor grondgebonden woningen en/of kleine inbreidingslocaties. Hierdoor is er beperkte praktijkervaring hoe de parkeernorm voor appartementen aansluit op de daadwerkelijke parkeervraag. Hierdoor is het verklaarbaar dat de gemiddelde parkeervraag bij appartementen afwijkt ten opzichte van onze reguliere parkeernorm.

In artikel 18 van de regels geregeld dat burgemeester en wethouders door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning lagere parkeernormen kunnen hanteren op basis van de mobiliteitsvisie.

De ontwikkeling aan de Arkelsedijk heeft een duidelijk andere opzet dan de reeds bestaande woonwijken. Het plan kent een hoog stedelijk woonmilieu dat dicht bij het centrum ligt. Op basis van de bestaande parkeervraag bij vergelijkbare type woningen is een geactualiseerde parkeernorm berekend. De parkeernorm voor de goedkoopste woningen zijn iets opgehoogd t.o.v. de feitelijke parkeervraag om te voorkomen dat er gelijk tekorten ontstaan als er toch bewoners met een (iets) hoger inkomen komen te wonen (Zie tabel 6 en tabel 8 uit bijlage 7).

Bij het berekenen van de parkeervraag is dubbelruimtegebruik een belangrijke factor, omdat de maximale parkeervraag woningen en voorzieningen veelal niet op hetzelfde moment zijn. Voor de berekening van het dubbelruimtegebruik is alleen gerekend met de parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Dit is een realistische aanname, omdat gebouwde parkeervoorzieningen zich minder goed lenen voor dubbelruimtegebruik. Omwille van de veiligheid zijn deze veelal alleen toegankelijk voor bewoners/eigenaren en niet voor bezoekers.

Om het autobezit te beperken is het belangrijk dat de toekomstige bewoners geen eigen auto nodig hebben. Dit kan op twee manieren. De eerste is door voorzieningen op loop- en fietsafstand aan te bieden. De tweede is om alternatieve vervoerswijzen voor een eigen auto aan te bieden, zoals deelauto's of goed openbaar vervoer.

Door de goede bereikbaarheid van het centrum en de aanwezigheid van een supermarkt in de wijk zijn veel functies op loopafstand bereikbaar. Ter aanvulling hierop worden in het plan openbare “thuiswerkvoorzieningen” aangeboden in combinatie met de horecavoorzieningen. Door het hoge aantal compacte woningen is deze voorziening noodzakelijk om te voorkomen dat bewoners alsnog naar kantoor gaan.

De huidige parkeerbalans voor het plangebied is precies sluitend. Bij een andere programmering kan de parkeervraag toenemen. Op dat moment is het nog mogelijk om het aantal gebouwde parkeervoorzieningen uit te breiden, zodat deze aansluit op de gewijzigde parkeervraag. Een voorbeelduitwerking van een parkeerbalans op basis van het beoogde programma met toepassing van dubbelgebruik in het openbaar gebied en inzet van deelmobiliteit is hieronder weergegeven. Deze parkeerbalans is opgenomen als bijlage 5 bij de mobiliteitsvisie in bijlage 7 van de toelichting.

Parkeerbehoefte per moment van de dag in een scenario met 100% dubbelgebruik

Type gebruiker	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Werkdagnacht	Koopavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Bewoners	193,5	193,5	348,3	387	309,6	232,2	309,6	270,9
Bezoek van bewoners	7,5	15	60	0	52,5	45	75	52,5
Commercieel - Supermarkt	16,2	32,4	21,6	0	43,2	54	21,6	0
Winkelruimte	2,4	4,8	0,8	0	6	8	0	0
Horeca	19	19	19	19	19	19	19	19
Maatschappelijk (arts)	3	2,25	0,3	0	0,3	0,3	0,3	0,3
Totaal	242	267	**450**	406	431	359	426	343

Parkeerbehoefte per moment van de dag in een scenario alleen dubbelgebruik tussen bezoekers en voorzieningen

Type gebruiker	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Werkdagnacht	Koopavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Bewoners	387	387	387	387	387	387	387	387
Bezoek van bewoners	7,5	15	60	0	52,5	45	75	52,5
Commercieel - Supermarkt	16,2	32,4	21,6	0	43,2	54	21,6	0
Winkelruimte	2,4	4,8	0,8	0	6	8	0	0
Horeca	19	19	19	19	19	19	19	19
Maatschappelijk (arts)	3	2,25	0,3	0	0,3	0,3	0,3	0,3
Totaal	436	461	489	406	508	**514**	503	459

Uiteindelijke parkeerbehoefte in het derde scenario na reducties en dubbelgebruik

Mate van dubbelgebruik	100% dubbelgebruik	Dubbelgebruik tussen bezoekers en voorzieningen
Parkeerbehoefte na dubbelgebruik	450	514
Parkeerplekken voor deelauto's	12	12
Totale parkeerbehoefte	**462**	**526**

Figuur 4.4.5. Parkeerbalans inclusief inzet van deelmobiliteit (bron: Mobiliteitsvisie Overmorgen, bijlage 7)

Parkeeraanbod

Binnen het plangebied wordt op basis van de hiervoor beschreven voorbeelduitwerking voorzien in de realisatie van 156 parkeerplaatsen op het maaiveld. Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van drie ondergrondse parkeergarages van in totaal 400 parkeerplaatsen.

Nettorama

De ontwikkeling van 12 grondgebonden woningen ten noordwesten van de Arkelsedijk maakt geen onderdeel uit van het mobiliteitsconcept zoals is beschreven in de mobiliteitsvisie in bijlage 7. Voor de 12 grondgebonden woningen is daarom hieronder een parkeerbalans weergegeven op basis van het parkeerbeleid van Gorinchem. Hieruit volgen de parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 317. Hierbij is de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' met het gemiddelde van de bandbreedte en een ligging in rest bebouwde kom het uitgangspunt.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte (pp)
Koop huis, tussen/hoek	10 woningen	1,8 per woning (incl. 0,3 voor bezoekers)	18 (incl. 3 voor bezoekers)
Koop huis, twee-onder-één-kap	2 woningen	2.0 per woning (incl. 0,3 voor bezoekers)	4 (incl. 0,6 voor bezoekers)
			22 pp

In totaal is voor de 12 grondgebonden woningen een parkeerbehoefte van 22 pp inclusief bezoekers. Aan de Knieboomgaard, achter het blok van 4 rijwoningen wordt de openbare ruimte opnieuw gericht inclusief 8 parkeerplaatsen. De overige 14 parkeerplaatsen worden op eigen terrein bij de woningen voorzien.

4.5 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Rivierenland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

Met het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Waterschap Rivierenland zorgt voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem. Deze missie is het vertrekpunt voor alle activiteiten en projecten van Waterschap Rivierenland. De langetermijnvisie staat in de Watervisie 2050. Deze visie is in het WBP uitgewerkt met oplossingen, maatregelen en ideeën voor de korte termijn; een planperiode van zes jaar. Voor dit WBP is dat 2022-2027. De maatregelen realiseren we vervolgens in projecten en in het reguliere beheer en onderhoud. Voor de kortere termijn bepaalt ook het akkoord, dat ons bestuur heeft gesloten na de waterschapsverkiezingen van 2019, de koers van het waterschap.

Hiermee trekt het Waterschap Rivierenland de lijn door van het vorige waterbeheerplan. Bij de uitvoering van het programma beweegt het waterschap mee met veranderingen en benutten zij de kansen die zich voordoen in de regio. Om inhoudelijke ambities te bereiken ligt het accent onder meer op:

- Gebiedsgericht werken;
- Waterbewustzijn;
- Innovatie.

Het waterbeheerprogramma is het centrale beleidsdocument van het waterschap. Het programma biedt houvast voor bestuurders en ambtenaren. De doelen en maatregelen in het waterbeheerprogramma zijn opgesteld samen met provincies, gemeenten en andere partijen. Het waterschap houdt rekening met provinciale functies en werkt mee aan het realiseren van provinciale doelen.

In de Beleidsregels van het waterschap is een vuistregel opgenomen voor de compensatie van toename aan verhard oppervlak. Deze vuistregel houdt in dat voor elke hectare nieuw verhard oppervlak er 436 m^3 waterberging gerealiseerd moet worden (gebaseerd op de T=10+10% bui).

Gemeentelijk rioleringsplan Gorinchem 2021-2025 (GRP)
De gemeente Gorinchem heeft in samenwerking met het waterschap Rivierenland het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van de gemeente Gorinchem opgesteld. Hierin staat de huidige situatie van het systeem beschreven en wordt ingegaan op de drie wettelijke zorgplichten van de gemeente, dit zijn afvalwater, hemelwater en grondwater. Ook is het beleid beschreven waar het belangrijkste aandachtpunt voorbereid zijn op een veranderend klimaat is. Hiervoor moet het stelsel en de bovenliggende buitenruimte voldoende capaciteit hebben om wateroverlast zoveel mogelijk te voorkomen.

Huidige situatie
Het plangebied ligt tussen de Arkelsedijk en de Linge en bestaat uit een bedrijventerrein en is nagenoeg volledig verhard. Daarnaast bestaat het plangebied uit een gebied aan de overzijde van de Arkelsedijk waar de Nettorama is gevestigd. Voor de beoogde ontwikkeling wordt ook een nieuwe weg over de Linge gerealiseerd met een fietspad (deelgebied Linge/Spijksedijk). Dit is ook onderdeel van het plangebied en is in de huidige situatie een bedrijventerrein en ter plaatse van een beoogde fietspad groen.

Waterkwantiteit
Het plangebied bestaat grotendeels uit een bedrijventerrein dat nagenoeg volledig verhard is. De Nettorama locatie en de Linge/Spijksedijk zijn deels verhard. In totaal is in de huidige situatie het plangebied 61.700 m^2 verharding aanwezig.

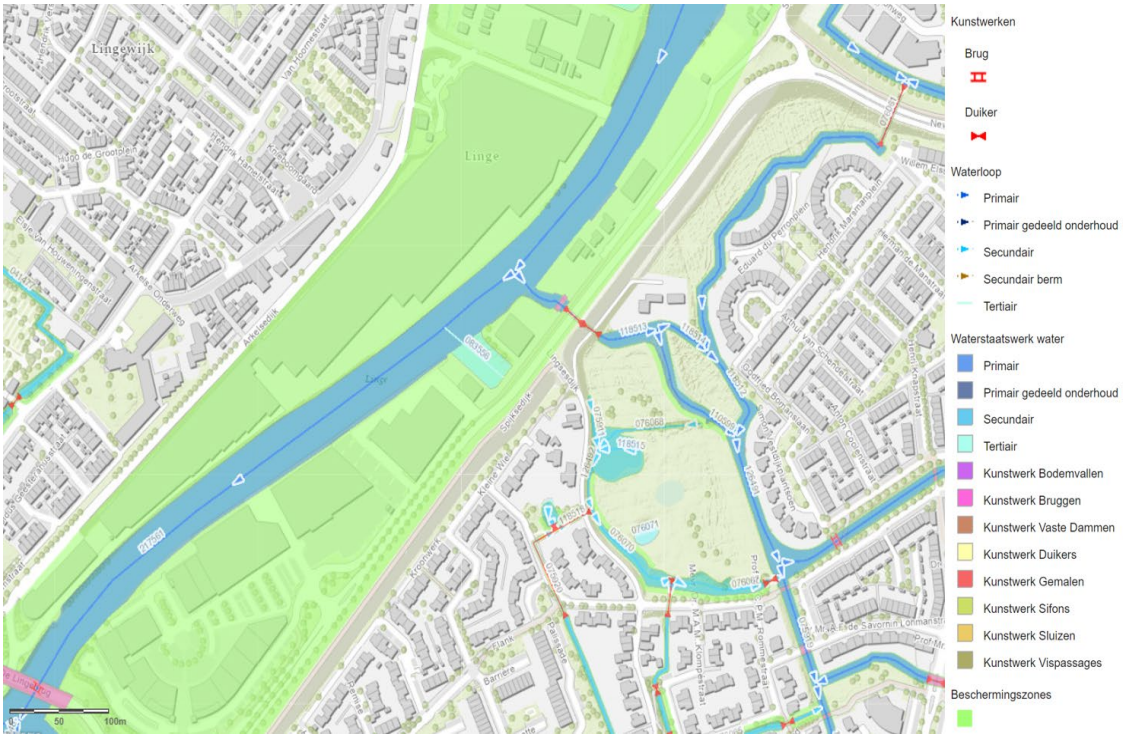
Langs het herontwikkelingsgebied de Arkelsedijk loopt de Linge. De Linge is een KRW waterlichaam (Beneden-Linge). Een deel van de Linge is onderdeel van het plangebied. De Linge is een primaire waterloop (categorie A) en aangeduid als waterstaatswerk water. Aan beide zijde van de Linge kent de waterloop een beschermingszone. De zone strekt vanaf de Linge tot aan de Arkelsedijk en de Spijksedijk, zie figuur 4.5.1.

Voor de beoogde ontwikkeling is een volumeberekening winterbed uitgevoerd, zie Bijlage 32. De huidige situatie is berekend met een 3D model op basis van de inmeting van Basepoint. Uit de berekening blijkt dat het volume ter plaatse van het deelgebied Lingeoever 6.650 m^3 is in de huidige situatie.

In deze figuur is ook te zien dat ten oosten van het plangebied de Wijk Laag Dalem een aantal primaire waterlopen (categorie A) aanwezig zijn. Door het deelgebied 'Linge/Spijksedijk' loopt een duiker met een beschermingszone, de duiker is onderdeel van de primaire waterloop 076061 (categorie A).

Het plangebied ligt in drie peilgebieden: LNG014, OVW037 en TLW604.
Peilgebied LNG014 is het peilgebied van de Linge en strekt van de Arkelsedijk tot de Spijksedijk. Het minimum peil in dit gebied is 0,8 meter boven NAP (met een marge van 0,1 meter) en het maximum peil is 0,85 meter boven NAP (met een marge van 0,1 meter).
Het deelgebied Nettorama locatie ligt in het peilgebied OVW037 (Lingewijk). Het waterpeil in dit gebied is -0,70 mNAP (met een marge van 0,05 meter). Binnen het deelgebied is geen water aanwezig.

Het gebied ten oosten van de Spijksedijk ligt in peilgebied TLW604. Dit gebied heeft een vastpeil van -1,00 mNAP (met een marge van 0,3 meter).

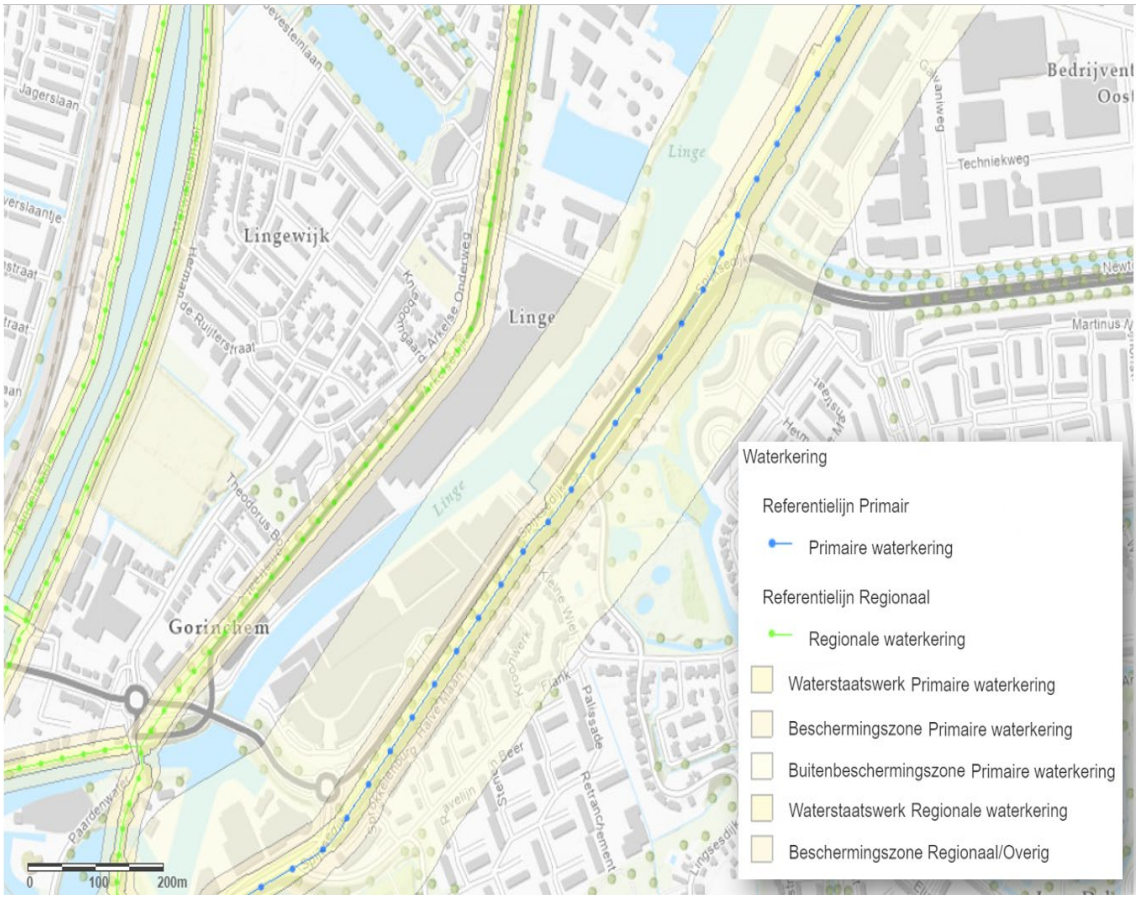


Figuur 4.5.1 Uitsnede legger wateren (bron: Waterschap Rivierenland)

Grondwater
De maaiveldhoogte van de locatie ligt +2,85 m NAP. Op basis van het bodemonderzoek bevond de grondwaterstand op een diepte van gemiddeld circa 1,5 meter onder maaiveld. De grondwaterstand op de locatie wordt deels bepaald door de waterstand van de Linge. Het minimumpeil van de Linge ter plaatse van het plangebied is 0,8 meter boven NAP (marge 0,1 meter) en het maximumpeil 0,85 meter boven NAP (marge 0,1 meter), zie hiervoor ook de subparagraaf oppervlaktewater.

Waterkering

In figuur 4.5.2 is een overzicht gegeven van de waterkeringen en bijbehorende beschermingszones in en rond het plangebied. De Arkelsedijk is een regionale waterkering met een kernzone (waterstaatswerk) en beschermingszone en ligt deels binnen het plangebied. De Spijksedijk is een primaire waterkering met een kernzone (waterstaatswerk), beschermingszone en buitenbeschermingszone. De Spijksedijk ligt deels binnen het oostelijk deel van het plangebied. De kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone vallen over het plangebied.



Figuur 4.5.2 Uitsnede legger waterkeringen (bron: Waterschap Rivierenland)

Riolering

In het gemeentelijk rioleringsplan (2021-2025) wordt niet aangegeven welk soort rioolstelsel het plangebied is aangesloten. Op basis van de gegevens van een KLIC-melding blijkt dat het vuilwater in het noorden van het plangebied wordt afgevoerd middels een pompput naar de Lingewijk. Via de Lingewijk wordt het vuilwater naar de RWZI Schelluinen vervoerd. Het hemelwater wordt in de huidige situatie volledig afgevoerd naar de Linge.

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de herontwikkeling van het plangebied naar een woongebied. Ten behoeve van het woongebied wordt een verbinding gelegd van de Arkelsedijk naar de Spijksedijk over de Linge. Om de Lingewijk te verbinden met het nieuwe woongebied de LingeOever wordt een onderdoorgang gerealiseerd voor een fiets- en voetgangersverbinding. Deze doorgang gaat door de Arkelsedijk (regionale waterkering) onder de weg door. Momenteel vindt overleg met het waterschap plaats of en onder welke voorwaarden deze doorsteek mogelijk is.

In een notitie in Bijlage 30 bij de toelichting is een toelichting op de waterkering, doorgang en en andere relevante zaken voor het waterschap Rivierenland opgenomen. In de notitie (2023) wordt nog gesproken over een dijkverlegging ten behoeve van de doorgang. Na overleg met het waterschap is geen sprake meer van een dijkverlegging maar wordt de doorgang gerealiseerd in combinatie met een coupure. De randvoorwaarden hiervoor zijn bij het onderwerp 'Waterkering en waterveiligheid' beschreven.

Waterkwantiteit
Met de herontwikkeling van het gebied zal de verharding afnemen. De berekende toekomstige verharding in het plangebied is circa 49.700 m^2. Dit is een afname van circa 12.000 m^2. In Tabel 4.5.1 is de afname en toename per peilgebied weergegeven. De berekening en figuren van de verhardingen in de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in Bijlage 33 Berekening oppervlakte verharding.

Voor de berekening van de toekomstige verharding is uitgegaan van 100% verharding voor bouwvlakken. Binnen de bouwvlakken komen de gebouwen en worden waarschijnlijk volledig benut en daarmee 100% verhard. Voor de bestemming verkeer, verkeer - verblijfsgebied is uitgegaan van 80% verharding. In het bestemmingsplan is de bestemming verkeer ruim opgezet en hierbinnen bevinden zich ook de onverharde bermen naast de wegen. Daarom is uitgegaan van 80% verharding. Voor de verkeer - verblijfsgebied geldt dat hierbinnen verschillende groen elementen (waaronder bomen) geplaatst zullen worden voor het groene karakter in het gebied. Daarom is uitgegaan van 80% verharding. Binnen de woonbestemming zonder bouwvlak zullen (binnen)tuinen komen en is uitgegaan van 50% verharding. Binnen de bestemming groen zijn verhardingen zoals paden mogelijk maar zal grotendeels een groene invulling krijgen, daarom is uitgegaan van 20% verharding.

De Nettorama locatie is minder uitgewerkt dan de woningbouw van de Lingeoever. Daarom is in overleg met het waterschap voor de woonbestemmingen op deze locatie (peilgebied: OVW037) uitgegaan van de vuistregel voor rijwoningen van 90% verharding voor de gehele kavel.

Tabel 4.5.1 Oppervlaktes verharding (zie Bijlage 33)

Peilgebied	Verharding huidige situatie	Verharding toekomstige situatie	Verschil
OVW037 (Lingewijk)	4.213 m^2	4.093 m^2	-120 m^2
LNG014 (de Linge)	57.428 m^2	43.953 m^2	-13.475 m^2
TLW604 (oosten Spijksedijk)	39 m^2	2.162 m^2	2.123 m^2
Totaal	61.680 m^2	50.208 m^2	-11.472 m^2

Voor het totale plangebied en de peilgebieden OVW037 en LNG014 is sprake van een afname aan verharding. Dit zijn de peilgebieden waar de beoogde woningbouw en nieuwe weg worden gerealiseerd. Naast het verminderen van de verharding worden groene daken en gevels aangebracht. De groene daken zorgen voor extra wateropvang en gaat hittestress tegen. Groene daken zorgen ervoor dat hemelwater wordt opgenomen en geleidelijk aan wordt afgevoerd. Dit wordt vervolgens opgevangen en kunstmatig beregend op daktuinen als dit nodig is in droge periodes.

Voor het peilgebied TLW604 geldt een toename aan verharding van 2.123 m^2. De toename bestaat uit de realisatie van een fietspad ten oosten van de Spijksedijk. Voor de aanleg van het fietspad en de nieuwe weg dient een watervergunning (omgevingsvergunning voor een wateractiviteit) aangevraagd te worden.

Onderdeel hiervan is de watercompensatie. Binnen hetzelfde peilgebied (of lager peilgebied) dient de watercompensatie gerealiseerd te worden. Dit kan gedaan worden door bestaande watergangen binnen hetzelfde peilgebied te verbreden. Bij de watervergunning zal in meer detail de verhardingstoename berekend worden op basis waarvan de benodigde watercompensatie bepaald en gerealiseerd wordt. Hierbij wordt tevens de volume-compensatie voor het winterbed van de Linge inzichtelijk gemaakt.

De herontwikkeling valt binnen de beschermingszone van de Linge. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Voor de herontwikkeling inclusief realisatie van de nieuwe weg en brug is een watervergunning nodig vanwege de ligging in de beschermingszone van de Linge. Met de nieuwe brug wordt rekening gehouden met de doorvaarhoogte van het waterverkeer over de Linge. Hierbij wordt tenminste de hoogte van de Lingebrug (er hoogte van rotonde Eikeshof) aangehouden. Negatieve gevolgen voor de vaarweg zijn daarmee uitgesloten.

Onderdeel van de beoogde ontwikkeling is het aanpassen van het maaiveld. Het beoogde maaiveld van de LingeOever zal aflopen vanaf de Arkelsedijk (+6,2m NAP), naar de nieuwe straat ten behoeve van woningen (+4,0m NAP), via het openbare landschap (+2,0 NAP) met een verlaagde kademuur (+1,1m NAP) naar het niveau van de Linge toe op +0,80m NAP. Om dit te realiseren zal het maaiveld aangepast worden. Het door het Waterschap voorziene maximale waterpeil van de Linge kan in extreme gevallen stijgen tot +3,0m NAP. Alle bebouwing heeft een vloerpeil daarboven, met uitzondering van de parkeergarages, deze zullen dan ook geen openingen hebben onder +3,0m NAP. Bij een peilstijging hoger dan circa 1,0 meter zullen in de nieuwe situatie delen van LingeOever overstromen. Tot +2,0m NAP geldt dat voor het park tot aan het recreatieve pad. Daarna kan een groter deel nat worden en als buffer voor het extra water dienen. Doordat met de aanpassing van het maaiveld de oevers verflauwd/verlaagd worden biedt dit meer ruimte voor de Linge bij hoge waterstanden.

Om het effect van de beoogde ontwikkeling op het volume winterbed van de Linge te bepalen is een globale berekening uitgevoerd. Deze berekening is toegevoegd aan Bijlage 32. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal op basis van de berekening het winterbed toenemen met circa 6.000 m^3 ten opzichte van de huidige situatie. Dit komt door het aanpassen van het maaiveld zoals beschreven in de vorige alinea. De landschappelijke elementen en het ontwerp van de brug en haar mogelijke pijlers zijn niet meegenomen in de berekening. Dit zal aanzienlijk minder zijn dan 6.000 m^3. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal het volume winterbed dan ook toenemen. Een negatief effect op het volume winterbed als gevolg van de beoogde ontwikkeling is daarmee uitgesloten.

Watersysteemkwaliteit en ecologie
Invloed op KRW-waterlichamen
De Linge is een KRW waterlichaam (Beneden-Linge). Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Grondwater
Er vindt geen grootschalige toename van de verharding plaats en de beoogde ontwikkeling voorziet niet in het (tijdelijk) verlagen van de grondwaterstand. Er worden geen effecten op de grondwaterstand verwacht.

Waterkering en waterveiligheid

In het plangebied ligt een kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone van de waterkeringen Arkelsedijk en Spijksedijk. De onderdoorgang die voorziet in een fiets- en voetgangersverbinding tussen de LingeOever verbindt met de Lingewijk gaat door de beschermingszone en kernzone van de regionale waterkering (Akelsedijk). De nieuwe wegverbinding tussen de Arkelsedijk en Spijksedijk valt binnen de kern- en (buiten)beschermingszone van de regionale waterkering (Arkelsedijk) en primaire waterkering (Spijksedijk). Verder valt het beoogde woongebied deels in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering en de beschermingszone van de regionale waterkering. Voor de werkzaamheden binnen deze zones dient een watervergunning (omgevingsvergunning voor een wateractiviteit) aangevraagd worden op basis van de 'Keur' (waterschapsverordening). Dit beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

<u>Verbinding LingeOever-Lingewijk</u>

Onderdeel van de beoogde ontwikkeling is een doorgang door de Arkelsedijk inclusief coupure bedoeld voor langzaam verkeer. De huidige Arkelsedijk heeft een hoogte van +6,2 mNAP, maar de waterkerende werking van de huidige dijklegger ligt op +4,0 mNAP. In het plan is een doorsteek opgenomen vanwege de gewenste doorgang door de Arkelsedijk. Deze doorsteek zal zowel moeten aansluiten ter hoogte van het maaiveld op de Lingewijk als de nieuwe wijk. Voor de verdere waterveiligheid wordt de nieuwe doorgang afsluitbaar.

Voor de doorsteek gelden een aantal randvoorwaarden. Deze zullen getoetst worden bij de watervergunning (omgevingsvergunning voor een wateractiviteit). De randvoorwaarden zijn:

- De Arkelsedijk is een regionale waterkering en moet inclusief coupure blijven voldoen aan de IPO-norm: IV (overschrijdingskans: 1:300).
- Eisen aan coupure voor waterveiligheid tot het huidige profiel van vrije ruimte (bovenzijde kunstwerk) van +3,92 mNAP en een ontwerpwaterstand van +3,5 mNAP. Daarbij verzoeken we de gemeente de constructie op te hogen tot de huidige kruinhoogte, zonder verzwaring van de ontwerpuitgangspunten voor de overhoogte.
- Voor het ontwerp dienen de volgende leidraden gehanteerd te worden:
  1. LK - 'Leidraad Waterkerende Kunstwerken in regionale waterkeringen, ORK2011-15', STOWA, 2011;
  2. WOWK - 'Werkwijzer Ontwerpen Waterkerende Kunstwerken – Ontwerpverificatie voor de hoogwatersituatie', Rijkswaterstaat, groene versie, definitief 1 november 2018;

  De Leidraad Waterkerende Kunstwerken (LK) verwijst naar de Leidraad kunstwerken uit 2003, deze leidraad is vervangen door de WOWK die nu gehanteerd moet worden. Daarnaast dienen aanvullende relevante eisen uit de WOWK meegenomen te worden.
- Verder zijn tussen de gemeente en waterschap afspraken gemaakt over de kosten voor het toekomstige beheer en onderhoud van de coupure en de opslag van materialen, evenals de jaarlijkse proefsluiting.

<u>Herontwikkeling Nettorama locatie</u>

Ter plaatse van de Nettorama locatie worden maximaal 12 woningen mogelijk gemaakt. De locatie valt deels binnen de beschermingszone van de Arkelsedijk. Voor de werkzaamheden binnen de beschermingszone dient een watervergunning (omgevingsvergunning voor een wateractiviteit) aangevraagd te worden en getoetst te worde aan de toetsingscriteria voor waterkeringen. Zo moet de bebouwing boven het profiel van vrije ruimte komen.

Lingebrug

Voor de realisatie van de Lingebrug dient een watervergunning (omgevingsvergunning voor een wateractiviteit) aangevraagd te worden. Ten behoeve van de watervergunning (en andere vergunningen) zal het ontwerp van de Lingebrug verder uitgewerkt worden. Mogelijk wordt hier een constructie toegepast die ook deels het waterkerend vermogen van de Diefdijk gaat opvangen. Dit kan gevolgen hebben op de ligging en omvang van het waterstaatswerk. Middels de watervergunning wordt geborgd dat de brug geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor de waterveiligheid.

Fietspad Spijksedijk

Het beoogde fietspad over de Spijksedijk ligt in de kernzone van de primaire waterkering Spijksedijk en dient te voldoen aan de toetsingscriteria voor waterkeringen. Zo moet het fietspad boven het profiel van vrije ruimte komen. Voor de aanleg van het fietspad dient dan ook een watervergunning (omgevingsvergunning voor een wateractiviteit) aangevraagd worden waarin dit getoetst en geborgd wordt.

LingeOevers

De woningbouwlocatie ligt grotendeels buitendijks. Dit betekent dat hoog water niet wordt tegengehouden door een dijk. De kans dat een buitendijks gelegen locatie last krijgt van hoog water, wordt bepaald door de waterstand van de Linge als gevolg van extreme regenval (en smeltwater) en de maaiveldhoogte van het plangebied ten opzichte van dat hoge water. Door de doorgaans relatief hoge ligging van het buitendijks gebied is de kans op grote waterdieptes relatief klein.

Het beoogde maaiveld van de LingeOever zal aflopen vanaf de Arkelsedijk (+6,2m NAP), naar de nieuwe straat ten behoeve van woningen (+4,0m NAP), via het openbare landschap (+2,0 NAP) met een verlaagde kademuur (+1,1m NAP) naar het niveau van de Linge toe op +0,80m NAP. Om dit te realiseren zal het maaiveld aangepast worden. Het door het Waterschap voorziene maximale waterpeil van de Linge kan in extreme gevallen stijgen tot +3,0m NAP. Alle bebouwing heeft een vloerpeil daarboven (+ 4,0m NAP), met uitzondering van de parkeergarages, deze zullen dan ook geen openingen hebben onder +3,0m NAP en waterdicht zijn. Bij een peilstijging hoger dan circa 1,0 meter zullen in de nieuwe situatie delen van LingeOever overstromen. Tot +2,0m NAP geldt dat voor het park tot aan het recreatieve pad. Daarna kan een groter deel nat worden en als buffer voor het extra water dienen. Doordat met de aanpassing van het maaiveld de oevers verflauwd/verlaagd worden biedt dit meer ruimte voor de Linge bij hoge waterstanden.

De kans op slachtoffers in het buitendijks gebied is dan ook gering. Bovendien gaat het overstromen van buitendijks gebied in het algemeen langzaam en is het goed voorspelbaar. De kans op verdrinking is daardoor klein. Materiele schade en maatschappelijke ontwrichting zijn beiden afhankelijk van de waterdiepte die optreedt en de functies en objecten die hier last van hebben. Om een indicatie te geven van de kwetsbaarheid voor wateroverlast van het bestemmingsplangebied heeft op basis van de klimaateffectatlas het plangebied een kleine overstromingskans (1/300 tot 1/3.000 per jaar) voor een overstroming boven de 0 centimeter. Voor een overstroming boven de 20 centimeter heeft het gebied voor de buitendijkse bebouwing in de huidige situatie een extreem kleine kans.

Afvalwaterketen en riolering
Met de beoogde woningbouw neemt de hoeveelheid afvalwater toe. De beoogde ontwikkeling bestaat uit circa 500 woningen. Dit komt overeen met circa 1.500 vervuilingseenheden (ve). Naast de woningbouw wordt een supermarkt (2.010 m^2 bvo), horeca (170 m^2 bvo) en kleine bedrijvigheid (570 m^2 bvo) mogelijk gemaakt. De nieuwbouw wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolsysteem. Gezien de grote toename aan vuilwater afvoer is in afstemming met het waterschap de vuillast berekend en onderzocht of de toename aan vuilwater de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Uit het onderzoek en in afstemming met het waterschap is bepaald dat het vuilwater van de Lingeoever afgevoerd kan worden via dezelfde route als de huidige situatie. Het vuilwater kan via een pompput naar de de naastgelegen Lingewijk worden vervoerd om vervolgens via het rioolstelsel naar het RWZI Schelluinen gebracht te worden. Dit is uitvoerbaar waarmee het thema afvalwater de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:
- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Voor de Lingeoever geldt dat het overtollige hemelwater dat niet kan worden vastgehouden, hergebruikt of geïnfiltreerd zal worden geloosd op de Linge.

Watervergunning
Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur" (waterschapsverordening). Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur (waterschapsverordening) is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder watervergunning gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur" (waterschapsverordening). Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan
In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater in het plangebied bestemd als 'Water'. Voor waterkeringen (kernzone) geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze hebben de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' toebedeeld gekregen. De beschermingszone van de waterkering krijgt de aanduiding 'vrijwaringszone-dijk-1' en de buitenbeschermingszone de aanduiding 'vrijwaringszone-dijk-2'. De beschermingszone van de Linge krijgt de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterberging'.

Conclusie
De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Wel dient rekening te worden gehouden met de beschermingszones van de omliggende primaire waterkering, regionale waterkering en watergangen.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Toetsingskader

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta, een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed, hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. De Erfgoedwet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed. De Erfgoedwet kent bepalingen over het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen, zoals de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- Roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet;
- De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet.

4.6.2 Archeologie

Woningbouwlocatie LingeOever
Door Hollandia archeologen is een archeologisch bureauonderzoek opgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat voor het deel van het plangebied tussen de Arkelsedijk en de Linge een middelhoge kans geldt voor het aantreffen van bewoning uit de periode late ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen vanaf 1,0 meter onder maaiveld. Op een dieper niveau kunnen resten aanwezig zijn uit oudere perioden maar de kans daarop is laag, dit geldt ook voor bewoning uit de late middeleeuwen. Verder kunnen binnen het plangebied archeologische restanten bevinden van twee molencomplexen uit de 18e en mogelijk 16/17 eeuw en twee gebouwen uit de 19e en 20e eeuw. Door middel van inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (nadat de gebouwen tot het maaiveld zijn gesloopt) kan de aard, omvang, datering en waarde van de archeologische restanten bepaald worden.

Brugverbinding over de Linge
Aan de overzijde van de Linge geldt een dubbelbestemming 'Archeologische verwachting hoog PM1'. Voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 250 m^2 en dieper dan 0,3 meter geldt de verplichting om in het vergunningstraject archeologisch onderzoek uit te voeren.

Herontwikkeling Nettoramalocatie
In dit deelgebied geldt deels de dubbelbestemming 'Archeologische verwachting middelmatig LMNT' en deels de dubbelbestemming 'Archeologische verwachting hoog PM1'. Voor de archeologische verwachting middelmatig LMNT geldt een onderzoeksplicht voor bouwwerkzaamheden groter dan of gelijk aan 100 m^2 en dieper dan 0,3 meter. Voor de archeologische verwachting hoog PM1 geldt een onderzoeksplicht voor bouwwerkzaamheden groter dan of gelijk aan 250 m^2 en dieper dan 0,3 meter.

4.6.3 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten en beeld bepalende objecten aanwezig. Aan de Arkelsedijk zijn waterkerende elementen bestaande uit kolommen en schutbalken aanwezig. Deze elementen zijn van zeer hoge cultuurhistorische waarde en zijn als gemeentelijk monument aangewezen. Het gebied kent daarnaasteen historische verbinding met het water en als belangrijke industrie voor de omgeving. Ook ligt het plangebied in de bufferzone van de Nieuw Hollandse Waterlinie. Daarom moet bekeken moet of de nieuwe ontwikkeling de visuele integriteit van de kernzone van de Nieuwe Hollandse Waterlinie kan aantasten.

Cultuurhistorie binnen het ontwerp

Voor het gebied van de LingeOever is door SteenhuisMeurs (2020) onderzoek verricht naar 'hoe de cultuurhistorische thema's, erfenissen en structuren kunnen worden vertaald in een toekomstscenario dat ruimte biedt aan nieuwe functies, zonder dat het 'eigene' van de Lingeoevers verloren gaat. 'de mogelijk identiteit te geven aan het gebied'. Dit onderzoek is toegevoegd aan Bijlage 8. De aanbevelingen zijn gebruikt voor het ontwerp van het gebied. De aanbevelingen zijn:

1. Versterk het merk Gorinchem en ga uit van wat is.
2. Verrijk de nieuwe wijk met verdwenen, bestaande en nieuwe groenstructuren en -elementen en verbind Gorinchem met de aangrenzende natuurgebieden.
3. Koester de eigenheid van het gebied. Herontwikkel vanuit zowel de functionele tegenstelling tot als de fysieke relatie met de omliggende stad.
4. Koester en herintroduceer de zachte landschappelijke en gebruikswaarden, met de Linge als verbinder.
5. Bouw voort op de ruimtelijk-functionele relatie met het water en herstel waar nodig de oriëntatie op de rivier.
6. Laat je inspireren door de representatieve architectuur in combinatie met high-end techniek van het (deels verdwenen) De Vries Robbé erfgoed
7. Geef het sterke community-denken uit de tijd van De Vries Robbé een eigentijdse betekenis in de nieuwe wijk

Fabriekscomplex De Vries Robbé

Het plangebied maakt deel uit van het voormalige fabriekscomplex van De Vries Robbé (Fabriek I), een staalfabriek uit de negentiende en twintigste eeuw en ooit één van Gorinchems grootste werkgevers. Om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van de diverse fabrieksgebouwen is hier door RAAP (2023) onderzoek naar gedaan, zie Bijlage 9. Uit het onderzoek blijkt dat het gebouwencomplex van De Vries Robbé gebouwen zijn met hoge cultuurhistorische waarde, zowel vanwege de historische functies als de veelal gave bouwmassa en de (door de fabriek zelf geproduceerde) constructies en materialen. Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied cultuurhistorische waarden (mogelijk) bedreigd worden door de voorgenomen bouwplannen. In de eerste plaats geldt dan ook het advies om de structuur en opzet van de fabrieksgebouwen van De Vries Robbé daterend uit de eerste kwart van de twintigste eeuw, het interbellum en de wederopbouw zoveel mogelijk intact te laten en geen aanpassingen te doen aan de gevels en constructies met een hoge monumentwaarde.

In het scenario dat behoud onmogelijk is, is het belangrijk om met de volgende zaken rekening te houden:

- Houd de industriële geschiedenis op zoveel mogelijk manieren leesbaar. Fysiek behoud van (delen) van constructies, bij voorkeur op hun oorspronkelijke plek, is hierbij sterk aanbevolen. Besteed hierbij aandacht aan de oorspronkelijke oriëntatie, logica en locatie, die alle iets vertellen over de functionele en ruimtelijke ontwikkeling van de fabriek. Gebouw 2 vertelt dit verhaal vanwege zijn leeftijd, dakvormen en getrapte plattegrond het beste, maar de aanbeveling is om ook van de latere bouwperiodes onderdelen te behouden. Daarmee kunnen de voortschrijdende ontwikkelingen van de constructies en toegepaste technieken getoond worden. De gebouwdelen uit latere periodes zijn iets minder gebonden aan de locatie waarop ze nu staan.
- Neem de flexibele/modulaire bouwwijze, die ingegeven werd door groei en technische mogelijkheden, als aanknopingspunt bij het behoud en/of hergebruik van de constructies.
- Bij hergebruik verdient het aanbeveling het karakter van de gebouwen te respecteren en de ontwikkeling van stalen constructies en materialiseringen zichtbaar te houden. De genoemde waardevolle elementen dienen zoveel mogelijk behouden te worden.
- Behoud de oever van de Linge als doorgaande verbinding; deze heeft een hoge mate van ouderdom (jaagpad).

Naar aanleiding van de bovengenoemde rapportage over het gebouwencomplex van De Vries Robbé is door adviesburo Delfgou nader onderzoek gedaan naar de ruimtelijke, financiële en praktische mogelijkheden van het behoud van de onderzochte onderdelen. Hieruit blijkt dat de diverse onderdelen maar ten dele kunnen worden behouden/hergebruikt. De resultaten van het nader onderzoek zijn opgenomen in bijlage 10.

Attentiezone Nieuw Hollandse Waterlinie

Sinds juli 2021 zijn de Hollandse Waterlinies aangewezen als UNESCO Werelderfgoed. De locatie LingeOever ligt binnen de bufferzone, buiten de kernzone, van de NHW. De vraag is of de ontwikkelingen effect hebben op de visuele integriteit van het Werelderfgoed in de kernzone, en of de kwaliteiten van de Hollandse Waterlinies behouden blijven of versterkt worden.

<u>Geschiedenis</u>

Rond de rivier de Waal liggen de vestingsteden Woudrichem en Gorinchem, Slot Loevestein en Fort Vuren. Samen vormen zij de Vestingdriehoek. De vestingstad Gorinchem is hiermee onderdeel van een 200km lange linie van forten, kastelen, vestingsteden en uitgestrekte landschappen. Rondom de forten lagen onzichtbare verboden kringen. Binnen deze kringen mocht niet of beperkt gebouwd worden zodat er vrij zicht was vanaf het fort. Het lage polderlandschap tussen de forten kon onder water worden gezet om de vijand de weg te versperren. De projectlocatie ligt buiten deze verboden kringen, waar bebouwing een tijdelijk karakter had.

Projectlocatie

De locatie LingeOever is het voormalig fabrieksterrein van het bedrijf De Vries Robbé, een producent van staal- en betonproducent. Het bedrijf en de invulling van de locatie is opgezet in 1881 met een aantal loodsen, kappen en een constructiewerkplaats. Voor invulling als fabrieksterrein waren het natte graslanden, die regelmatig onderliepen als onderdeel van de uiterwaarden. Na het aanleggen van de Spijksedijk werd het gebied interessant voor rivier gebonden industrie. Mede door het aanwezige jaagpad langs de Linge. Rond 1910 werd het eerste fabrieksgebouw aan de Linge gebouwd. In de decennia hierna volgen vele uitbreidingen, steeds in navolging van nieuwe ontwikkelingen in de staalindustrie, met fabriekshallen, kantoorpanden en loodsen.

In 1976 ging de staalfabriek failliet. Een gedeelte van de huidige bebouwing is nog tijdelijk in gebruik voor bedrijfsactiviteiten in de houtbewerking.

Het huidige terrein kenmerkt zich door 100% verharding met daarop een aantal productieloodsen en gebouwen voor ondersteunende functies. De kade is eveneens verhard met een hoogte van +2.8NAP. Het oorspronkelijke jaagpad is niet meer zichtbaar, en wordt niet meer gebruikt als overloop van de uiterwaarden. De huidige situatie levert geen enkele bijdrage aan de beleving van de NHW, noch ruimtelijk, noch functioneel.

Plan
Het plan LingeOever voorziet in 500 appartementen, een supermarkt met aanvullende retail, een horeca- en flexwerkgebouw, een brug over de Linge en maximaal 12 grondgebonden woningen op de huidige locatie van de supermarkt met parkeerterrein in de Lingewijk. Het plan is opgebouwd uit appartementencomplexen in twee rijen, parkeren vindt grotendeels in parkeerkelders plaats. Boven de parkeerkelders zullen groene daktuinen voorzien worden. Tussen de supermarkt en brug zal een openbaar park komen. De oever zal gedeeltelijk verlaagd worden waardoor ruimte ontstaat voor een groene en natuurlijke oever.

Het plangebied is globaal als volgt begrensd:
- westzijde: Lingewijk;
- noordzijde: het industriecomplex van Corbion, gelegen aan de Arkelsedijk;
- oostzijde: de Linge;
- zuidzijde: de brandweerkazerne, gelegen aan de Arkelsedijk.

Visuele integriteit
De relatie van LingeOever met de vesting van Gorinchem is gelegen in de ervaring van bebouwing grenzend aan weerszijden van de Linge tot aan de vesting. Om deze relatie in beeld te brengen hebben wij bijgaande tekening (bijlage 31: langsdoorsnede vesting - LingeOevers) gemaakt. Deze laat zien dat er aan de Linge, het dichtst bij de vesting, twee prominente, wat hogere gebouwen staan. Aan de zuidoostzijde aan de Spijksedijk is dat een kantoorgebouw, aan de noordwestzijde aan de Arkelsedijk het gebouw van de brandweer. Vervolgens is er aan de zuidoostzijde de perifere detailhandelslocatie van Gorinchem. Aan de noordwestzijde van de LingeOever is de beoogde bebouwing te zien, op minimaal 15 meter van de rivier in een gevarieerde hoogte opbouw. Het hoogste gebouw zal maximaal 8 bouwlagen hebben boven de parkeerkelders. De tekening eindigt op de plek waar een nieuw te realiseren brug over de Linge is voorzien om de verkeersafwikkeling in Gorinchem te verbeteren en de nieuwe woonwijk te ontsluiten.

De zijde waaraan de bebouwing geprojecteerd staat, is niet belemmerend voor de beleving van de kwaliteit van de NHW. De ontwikkeling bevindt zich aan de veilige zijde, waar verdichting mogelijk is. Uit de doorsnede blijkt tevens dat de geplande bebouwing binnen het projectgebied een uitgestrektheid heeft zodanig dat de visuele integriteit van de NHW behouden blijft.

Versterken van kwaliteiten

Verder wijzen wij graag op de verbetering die de ontwikkeling met zich meebrengt door de nu verharde, hoge kade, weer terug te brengen in een zachtere, lagere en groene oever. Met deze voorgestelde ontwikkeling beogen we zelfs een verbetering van de beleving van de NHW. Het plan voorziet langs de Linge in een groenstrook van minimaal 15 meter met een lage oever, ook wordt het jaagpad weer in ere hersteld ten gunste van recreëren. Hiermee verwijzen we naar de inrichting van de oever zoals deze was voor de komst van De Vries Robbé. Deze oever is zichtbaar in de bijgevoegde doorsneden (bijlage 31, blad 2: terugbrengen natuurlijke oeverlijn). Door de groene openbare 15m zone met openbaar pad ligt het nieuwe plan dichterbij de oorspronkelijke graslanden dat onderdeel was van de uiterwaarden. Het openbare pad door de groene oeverzone brengt het jaagpad terug in het plan.

Al met al zien wij de ontwikkeling LingeOever als een versterking van de belevingskwaliteit van de geschiedenis van het gebied en de Hollandse Waterlinie. De ontwikkeling van het plangebied doet geen afbreuk aan de ervaring van de Hollandse Waterlinies.

Conclusie

Door de bijzondere cultuurhistorische relicten te integreren in de nieuwe woonbebouwing, de Lingewijk te verbinden via het nieuwe dijkpark en een plein aan de Linge te maken rondom de oude loodsen en het transformator huisje wordt invulling gegeven aan de aanbevelingen van de onderzoeken. Daarnaast kent het plangebied geen beschermde historische panden zoals gemeentelijke of rijksmonumenten, bepalende objecten. Wel dient in de uitwerking rekening te worden gehouden met de bestaande kolommen en balken aan de Arkelsedijk welke als gemeentelijk monument zijn aangewezen. Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.7.2 Onderzoek

Voor het plangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd voor drie deelgebieden: de woningbouwlocatie Lingeoevers, brugverbinding over de Linge, herontwikkeling Nettoramalocatie. Voor het fietspad aan de oostzijde van de Spijksedijk is geen sprake van een bestemmingswijziging, bodem onderzoek in het kader van het bestemmingsplan is voor het fietspad niet noodzakelijk.

Woningbouwlocatie Lingeoevers
In dit deelgebied wordt het bedrijventerrein getransformeerd in een woongebied en is sprake van een functiewijziging. Voor de ontwikkeling van dit gebied is de bodemkwaliteit ter plaatse onderzocht. Door TTE is in 2019 een gecombineerd verkennend, actualiserend en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 12). Uit het onderzoek blijkt dat 10 gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn. Voor de functiewijziging zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Met de sanering wordt gewaarborgd dat de bodemkwaliteit voldoet aan de voor de nieuwe functie gestelde normen.

Brugverbinding over de Linge
In 2021 is door IDDS milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd ter plaatse van de beoogde brugtracé die een verbinding over de Linge realiseert, zie Bijlage 13. Hierin wordt voor het gebied ten oosten van de Linge geadviseerd een verkennend bodem onderzoek uit te voeren. Indien grondroerende activiteiten plaats vinden in de Linge of aan de kade dient waterbodem onderzoek (inclusief asbest) uitgevoerd te worden.

Herontwikkeling Nettorama locatie
Voor dit deelgebied is door IDDS in 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 14. Hieruit blijkt dat de grond en het grondwater licht tot plaatselijk maximaal matig verontreinigd is. Er zijn geen sterke verontreinigingen vastgesteld. Bij de supermarkt plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen (sporen van baksteen en metselpuin). De restverontreiniging onder de supermarkt en de grond met asbestverdachte bijmengingen zijn niet onderzocht. Na de sloop wordt aanvullend bodemonderzoek verricht. Indien nodig zal de verontreiniging gesaneerd worden zodat de woningen op voor de functie geschikte bodem gerealiseerd wordt.

4.7.3 Conclusie
Er wordt geconcludeerd dat het aspect bodem de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.8 Ontplofbare Oorlogsresten
Door IDDS zijn twee historische vooronderzoeken ontplofbare oorlogresten uitgevoerd. Het onderzoek IDDS (2022) in Bijlage 15 is het deelgebied LingeOever onderzocht. In het onderzoek IDDS (2021) in Bijlage 16 is het plangebied ten behoeve van de nieuwe weg onderzocht. De onderzoeken concluderen dat uit de geraadpleegde literatuur, archiefstukken, luchtfoto's en andere geraadpleegde bronnen géén indicaties zijn die erop wijzen dat in (een deel van) het onderzoeksgebied ontplofbare oorlogsresten te verwachten zijn. Het gehele onderzoeksgebied (van beide onderzoeken) is daarom onverdacht op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten. IDDS Explosieven B.V. adviseert om de geplande werkzaamheden op reguliere wijze uit te voeren. Het is niet noodzakelijk om vervolgstappen te ondernemen in de opsporing van ontplofbare oorlogsresten. Wel dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden onder het Protocol spontaan aantreffen OO (zie het protocol in Bijlage 15).

Nettorama locatie
De Nettorama locatie wordt herontwikkeld, met de werkzaamheden zal de grond geroerd worden. De Nettorama locatie valt niet binnen het onderzoeksgebied van het volledig historisch onderzoek. Echter hebben de onderzoeken ook de omgeving van de onderzoeksgebieden onderzocht. De Nettorama locatie ligt direct naast het deelgebied Arkelsedijk. Op basis van de analyse uit de eerdere onderzoeken is door IDDS een quickscan OO uitgevoerd, zie Bijlage 17. Uit de quickscan blijkt dat alle indicaties erop wijzen dat de werkzaamheden zonder speciale maatregelen of onderzoek kunnen worden uitgevoerd met inachtneming van het Protocol spontaan aantreffen OO.

Fietspad
Onderdeel van de beoogde ontwikkeling is een fietspad ten oosten van de Spijksedijk. Het bestemmingsplan voorziet niet in een bestemmingswijziging. Voor het fietspad is in het kader van het bestemmingsplan geen verder onderzoek noodzakelijk naar het aantreffen van OO.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Toetsingskader
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

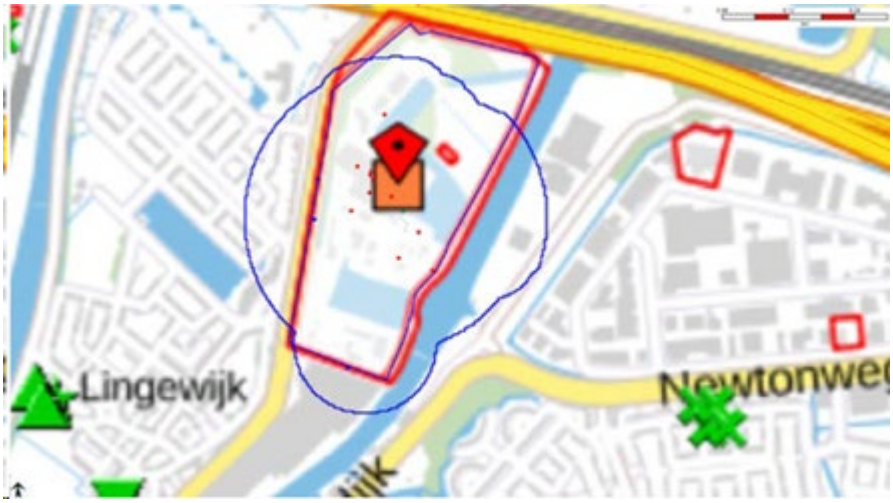
Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi), zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

4.9.2 Onderzoek
Op de basis risicokaart, waarin relevante risicobronnen worden getoond, zijn in de nabije omgeving van het plangebied enkele risicobronnen gelegen.

Risicovolle inrichtingen
Ten noorden van het plangebied ligt de BEVI inrichting Corbion. Tauw heeft voor deze inrichting in 2019 een QRA opgesteld voor de uitbreiding van de Ethyllactaat productie (zie Bijlage 18). Op basis van deze QRA blijkt dat het plangebied buiten de PR 10^{-6} contour ligt van deze inrichting. Het plangebied ligt voor een deel binnen de PR 10^{-8} contour. Hierbinnen worden geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

Het invloedsgebied van het groepsrisico is maximaal 255 meter van de bron gelegen. In figuur 4.9.1 is het invloedsgebied weergegeven. Hieruit blijkt dat maar een klein deel van het plangebied binnen het invloedsgebied ligt waaronder een deel van de detailhandel en een klein deel van een woningblok. Het groepsrisico ligt in de huidige situatie ruim onder de oriëntatiewaarde. Gezien de ligging aan de rand van het invloedsgebied zal het groepsrisico beperkt toenemen door de beoogde ontwikkeling, een overschrijding van de oriëntatiewaarde is dan ook uitgesloten. Door de ligging in het invloedsgebied dient een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld.



Figuur 4.9.1 Invloedsgebied Corbion (bron: TAUW 2019, Kwantitatieve Risico Analyse (QRA) uitbreiding Ethyllactaat productie)

Verder zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig die voor het plan relevant zijn.

Vervoer gevaarlijke stoffen
Op basis van de risicokaart vindt in de omgeving van het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, water en spoor. Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een (aardgas)buisleiding.

Weg
Ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 650 meter ligt de A15 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied valt buiten de PR 10^{-6} contour en het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van 880 meter. Door de ligging verder dan 200 meter voldoet een beknopte verantwoording van het groepsrisico.

Spoor
Ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 690 meter ligt het spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied valt buiten de PR 10^{-6} contour. Het plangebied valt wel binnen het invloedsgebied van de transportroute. Het plangebied ligt verder dan 200 meter van de risicobron waardoor een beknopte verantwoording van het groepsrisico volstaat.

Water
Ten zuiden van het plangebied ligt op circa 1.600 meter afstand de rivier Boven Merwede (transport route Corridor Rotterdam - Duitsland). Deze transportroute heeft een invloedsgebied van 1.070 meter waar het plangebied buiten valt.

4.9.3 Verantwoording groepsrisico
De beknopte verantwoording van het groepsrisico is toegevoegd aan Bijlage 19. Uit de verantwoording blijkt, op basis van de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid, dat de veiligheidssituatie van het plangebied aanvaardbaar is.

4.9.4 Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van Corbion, de A15 en het spoor. Voor Corbion kan gezien de ligging aan de rand van het invloedsgebied een relevante toename van het groepsrisico uitgesloten worden. Voor de A15 en het spoor geldt dat het plangebied op meer dan 200 meter afstand ligt. Uit de verantwoording groepsrisico blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende kan worden beschouwd. Verder zijn in de omgeving geen relevante risicobronnen aanwezig voor het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering.

4.10 Bedrijven en milieuhinder

4.10.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Tabel 4.10.1. Milieucategorieën met bijbehorende richtafstand per omgevingstype (bron: VNG)

Milieucategorie	**Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk**	**Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied**
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

4.10.2 Omgevingstype

Het plangebied wordt omgevormd van een bedrijventerrein naar een woongebied met daarin een horecagelegenheid en detailhandel. Gezien de functiemenging in het gebied, de ligging naast een geluidgezoneerd bedrijventerrein en de ligging langs de doorgaande weg Arkelsedijk wordt het gebied gekenmerkt als gemengd gebied.

4.10.3 Onderzoek

In deze paragraaf wordt onderzocht of ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast wordt onderzocht of bedrijven worden beperkt in hun bedrijfsvoering en milieuruimte. Voor de bedrijven in de omgeving wordt beschreven wat hun planologische mogelijkheden zijn en wordt hun huidige bedrijfsvoering aangegeven. Het plangebied wordt aangeduid als een gemengd gebied (zie gebiedstype). De genoemde richtafstanden zijn richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'.

Rondom de planlocatie zijn een aantal bedrijven aanwezig. De bedrijven in de omgeving zijn in Tabel 4.10.2 weergegeven. In de tabel zijn voor de bedrijfspercelen de maximale planologische milieucategorie weergegeven op basis van het vigerende bestemmingsplan (planologische mogelijkheden). Daarnaast is de milieucategorie van het huidige gebruik weergegeven. Vervolgens is de afstand van het bedrijfsperceel tot de dichtstbijzijnde woninggevel dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Tabel 4.10.2. Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Bedrijf	**Adres**	**Planologische mogelijkheden**	**Huidig gebruik**	**Afstand tot beoogde woningen**
Noordzij Bitumenverwerking B.V	Spijksedijk 36b	Milieucategorie 3.1 (30 meter) Vrachtwagen parkeerplaats Milieucategorie 3.2 (50 meter)	Milieucategorie 3.1 (30 meter) Vrachtwagen parkeerplaats Milieucategorie 3.2 (50 meter)	68 meter
Woning	Spijksedijk 36a	Milieucategorie 3.1 (30 meter)	Woning	60 meter
Woning	Spijksedijk 34	Milieucategorie 3.1 (30 meter)	Woning	55 meter
Kantoor	Spijksedijk 32a	Milieucategorie 3.1 (30 meter)	Milieucategorie 1 (0 meter)	54 meter
Gebr. Van Pelt B.V. Bouw sport- en recreatievaartuigen	Spijksedijk 32	Milieucategorie 3.1 (30 meter)	Milieucategorie 3.2 (50 meter)	60 meter
Boels verhuur B.V. Verhuurbedrijf voor machines en werktuigen	Spijksedijk 30	Milieucategorie 3.1 (30 meter)	Milieucategorie 3.1 (30 meter)	56 meter
Stichting Sanquin Bloedbank Kantoren	Spijksedijk 28 A-I	Milieucategorie 3.1 (30 meter)	Milieucategorie 1 (0 meter)	53 meter

Gamma Bouwmarkt	Spijksedijk 26h te	Milieucategorie 3.2 (50 meter)	Milieucategorie 2 (10 meter)	56 meter
Praxis Doe-Het-Zelf Center B.V.	Spijksedijk 24d	Milieucategorie 3.2 (50 meter)	Milieucategorie 2 (10 meter)	47 meter
JYSK	Spijksedijk 24c te	Milieucategorie 3.2 (50 meter)	Milieucategorie 2 (10 meter)	46 meter
Woonboulevard Spijksepoort	Spijksedijk 16, 22b-c	Milieucategorie 3.2 (50 meter)	Milieucategorie 2 (10 meter)	76 meter
Stichting De Grote Rivieren	Arkelse Onderweg 4	Maatschappelijk (30 meter)	Milieucategorie 1 (0 meter)	32 meter
Woning	Arkelse Onderweg 24	Bedrijf beveiligingsdienst milieucategorie 1 (0 meter)	Woning	26 meter
De Rommelpot	Arkelse Onderweg 26	Detailhandel milieucategorie 1 (0 meter)	Milieucategorie 1 (0 meter)	20 meter
Brandweerkazerne Gorinchem	Arkelsedijk 22	Maatschappelijke voorzieningen (30 meter)	Milieucategorie 3.1 (30 meter)	12 meter
Gemeentelijk depot voor archeologie Gorinchem	Arkelsedijk 24	Maatschappelijke voorzieningen (30 meter)	Milieucategorie 1 (0 meter)	100 meter
Nuts voorzieningen (onderdeel perceel brandweerkazerne, zie Arkelsedijk 22)	Arkelsedijk 18h	Maatschappelijke voorzieningen (30 meter)	Nuts gebouw	12 meter
Corbion (Purac Biochem)	Arkelsedijk 46	Milieucategorie 3.1 (30 meter) Specifieke vorm van bedrijf – organisch chemische grondstoffenfabriek; Milieucategorie 5.3 (700 meter)	Organisch chemische grondstoffenfabriek milieucategorie 5.3 (700 meter)	58 meter
Kok	Spijksedijk 56	Milieucategorie 5.1 (300 meter) Specifieke vorm van bedrijf – puinbrekerijen en -malerijen; Milieucategorie 5.2 (500 meter)	Puinbrekerijen en -malerijen; Milieucategorie 5.2 (500 meter)	550 meter

Uit tabel 4.10.2 blijkt bij een aantal bedrijven niet voldaan wordt aan de richtafstand van de planologische mogelijkheden. Dit zijn Spijksedijk 24d (Praxis), Spijksedijk 24c (JYSK), Arkelsedijk 22 (brandweerkazerne Gorinchem) en Arkelsedijk 46 (Corbion) en worden nader beschouwd. Voor de Spijksedijk 24d en 24c wordt wel voldaan aan de

richtafstand voor het huidige gebruik. Voor de Arkelsedijk 22 (brandweerkazerne Gorinchem) en Arkelsedijk 46 (Corbion) wordt ook niet voldaan aan de richtafstand voor het huidige gebruik. Van de richtafstand kan gemotiveerd afgeweken worden. Hierbij dient aangetoond te worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet worden beperkt in de (toekomstige) bedrijfsvoering. Hieronder wordt ingegaan op de verschillende bedrijven waarbij niet wordt voldaan aan de richtafstand.

Voor de overige bedrijven wordt wel aan de richtafstand voldaan. Voor deze bedrijven kan milieuhinder uitgesloten worden.

Spijksedijk 24d Praxis Doe-Het-Zelf Center B.V.

Op basis van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen en stationsomgeving' (2014) zijn ter plaatse van het bedrijfsperceel aan de Spijksedijk 24d bedrijven t/m milieucategorie 3.2 planologisch mogelijk. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter voor gemengd gebied. De afstand van het bedrijfsperceel tot de dichtstbijzijnde beoogde woninggevel is 47 meter. Aan de richtafstand wordt niet voldaan. Van de richtafstand mag gemotiveerd afgeweken worden. In de huidige situatie is de Praxis hier gevestigd. Een bouwmarkt valt onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Aan de richtafstand wordt ruim voldaan. Hiermee kan hinder ter plaatse van de beoogde woningen uitgesloten worden en wordt de Praxis niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

In de toekomstige situatie dienen bedrijven rekening te houden met de woonbestemmingen in dit bestemmingsplan. Dit beperkt de milieuruimte voor een klein deel van het bedrijfsperceel Spijksedijk 24d.

Spijksedijk 24c JYSK

Voor het bedrijfsperceel aan de Spijksedijk 24c geldt hetzelfde als de Spijksedijk 24d. Ter plaatse geldt dat bedrijven t/m milieucategorie 3.2 planologisch mogelijk zijn met een richtafstand van 50 meter voor gemengd gebied. De afstand van het bedrijfsperceel tot de dichtstbijzijnde beoogde woninggevel is 46 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand. Van de richtafstand kan gemotiveerd afgeweken worden. In de huidige situatie is de JYSK gevestigd op de Spijksedijk 24c. JYSK valt onder milieucategorie 2 bedrijf met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Aan de richtafstand wordt ruim voldaan. Hiermee kan hinder ter plaatse van de beoogde woningen uitgesloten worden en wordt JYSK niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

In de toekomstige situatie dienen bedrijven rekening te houden met de beoogde woonbestemmingen. Dit beperkt de milieuruimte voor een klein deel van het bedrijfsperceel Spijksedijk 24c. Overigens zal ook bij een ander gebruik van het perceel sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen gelet op feit dat voor grootste deel van het perceel voldaan wordt aan de richtafstand.

Arkelsedijk 22 Brandweerkazerne Gorinchem

Ten zuidwesten van het plangebied aan de Arkelsedijk 22 ligt de Brandweerkazerne Gorinchem. Het perceel kent een bestemming 'Maatschappelijk' dat bestemd is voor maatschappelijke voorzieningen. De meeste maatschappelijke voorzieningen vallen onder milieucategorie 2 of lager, een brandweerkazerne valt onder milieucategorie 3.1. Het bedrijfsperceel rijkt tot aan de grens van het plangebied en de afstand tot de dichtstbijzijnde beoogde woninggevel is 12 meter. Een brandweerkazerne valt onder milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter voor gemengd gebied. Aan de richtafstand wordt niet voldaan. Het maatgevende aspect voor een brandweerkazerne is geluid. Voor de overige aspecten geldt een richtafstand van 0 meter waaraan voldaan wordt.

Geluid

Het bedrijfsperceel van de brandweer ligt op een afstand van 12 meter tot de dichtstbijzijnde beoogde woninggevel. In de huidige situatie staat de kazerne (gebouw) zelf op een afstand van 35 meter waarmee voldaan wordt aan de richtafstand van 30 meter. Ook de uitritten voor de brandweerwagens liggen op minimaal 35 meter afstand. Aan de zijde van de beoogde woningen ligt een parkeerplaats voor personenauto's dat gebruikt kan worden als oefenterrein. De activiteiten vinden met name inpandig plaats en kunnen in de dag- avond en nacht periode plaatsvinden. Maatgevende activiteiten zijn de nacht activiteiten en de transportbewegingen bij het uitrukken. Deze activiteiten vinden plaats op een grotere afstand dan 35 meter plaats waaraan voldaan wordt aan de richtafstand. Voor deze activiteiten zijn al bestaande woningen op kortere afstand aanwezig aan de Th. Boomstraat (afstand circa 30 meter). Het oefenterrein wordt alleen in de dag periode gebruikt. Voor een parkeerterrein en oefenterrein is een afstand van 12 meter voldoende om ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de beoogde woningen kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en de brandweerkazerne wordt niet beperkt in de huidige bedrijfsvoering. In de toekomstige situatie dient de brandweerkazerne rekening te houden met de nieuwe woningbouw waarmee de brandweerkazerne wel wordt beperkt in de planologische mogelijkheden.

Arkelsedijk 46 Corbion (Purac Biochem)

Ten noordoosten van het plangebied ligt het bedrijfsperceel van Corbion. Op basis van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen en stationsomgeving' (2014) geldt hier de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.1', 'specifieke vorm van bedrijf - organisch chemische grondstoffenfabriek' en 'specifieke vorm van bedrijf - bevi'. Voor een bedrijf met milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 30 meter waaraan voldaan wordt. De specifieke vorm van bedrijf staat het bestaande bedrijf (met een hoger milieucategorie) toe. Corbion is een organisch chemische grondstoffenfabriek vallend onder de post-Seveso-richtlijn (een Brzo-bedrijf) bestaande uit milieucategorie 5.3. Hiervoor geldt een richtafstand van 700 meter voor een gemengd gebied. Aan de richtafstand wordt niet voldaan. De maatgevende aspecten zijn geur (700 meter) en gevaar (700 meter). Voor het aspect geluid geldt dat het bedrijf gelegen is op een geluidgezoneerd bedrijventerrein, dit aspect wordt behandeld in paragraaf 4.3. De richtafstand van het aspect stof is 10 meter waaraan voldaan wordt.

Geur

Voor het aspect geur zal moeten worden vastgesteld of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar (geur)hinder niveau. Op basis van het geurhinder beleid van de provincie Zuid-Holland geldt dat de geurhinder bij een geurbelasting onder de 0,5 ou_E/m^3 als 98 percentiel (waarde die maximaal 2% van de tijd overschreden wordt) als verwaarloosbaar gezien kan worden. Bij een geurbelasting van 5 ou_E/m^3 als 98 percentiel is er sprake van ernstige geurhinder. Hiertussen geldt een afwegingsgebied het bevoegd gezag bepaald daarin of sprake is van een aanvaardbaar (geur)hinder niveau. Voor Corbion is deze grens gelegd op 2,5 ou_E/m^3 (dit komt overeen met 5 ge/m^3) als 98 percentiel voor woningen. In de revisievergunning uit 2014 is de geurcontour bepaald voor het bedrijf. Het plangebied ligt ruim buiten deze geurcontour. In de huidige situatie liggen woningen dichterbij het bedrijfsperceel en het emissiepunt van Corbion. Er liggen woningen op ongeveer 50 meter afstand van het bedrijfsperceel. Bij de omgevingsdienst zijn maar beperkt klachten bekend en wordt de geurhinder als aanvaardbaar beschouwd. Deze bestaande woningen zijn bepalend voor de geurcontour en milieuruimte van het bedrijf. Met de beoogde ontwikkeling wordt Corbion dan ook niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

Ter plaatse van de beoogde geurgevoelige gebouwen is enige vorm van hinder niet uitgesloten maar kan een aanvaardbaar hinder niveau worden gegarandeerd.

Gezien de korte afstand van het plangebied tot het bedrijf en het gedateerde onderzoek is voor de beoogde ontwikkeling een nieuw geur onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 20. Hieruit blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen maximaal 1,05 ou_E/m^3 is als 98-percentielwaarde ter hoogte van de standaard rekenhoogte van 1,5 meter. Op grotere hoogte neemt de geurbelasting toe tot maximaal 1,15 ou_E/m^3 als 98-percentielwaarde. Dit is lager dan de bestaande situatie op het adres Arkelse Onderweg 171 met een geurbelasting van 1,3 ou_E/m^3 als 98-percentielwaarde en ruimschoots onder de grens van 2,5 ou_E/m^3 als 98-percentielwaarde die bepaald is voor Corbion. Ter plaatse van de nieuwe woningen is dan ook sprake van aanvaardbare geur. Wel ligt de geurbelasting boven de 0,5 ou_E/m^3 als 98-percentielwaarde. De geurbelasting is daarmee niet verwaarloosbaar en enige mate van hinder kan niet uitgesloten worden. Door mogelijke kopers/huurders hiervan te informeren kunnen ongewenste situaties voorkomen worden.

Gevaar

Het aspect gevaar wordt geregeld door het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op basis van het bestemmingplan 'Bedrijventerreinen en stationsomgeving' blijkt dat de veiligheidscontour niet buiten de grens van de inrichting mag komen tenzij aangegeven op de verbeelding. Op basis van de grens van de inrichting en de verbeelding blijkt dat de veiligheidscontour niet over het plangebied valt. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het aspect gevaar geen belemmering vormt. Wel moet een verantwoording groepsrisico plaatsvinden (zie paragraaf 4.9 Externe veiligheid).

4.10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de (nog te realiseren) woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.11 Ecologie

4.11.1 Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

4.11.2 Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden:

- Natuurnetwerk Nederland (NNN) en,
- Natura 2000-gebieden.

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn) opgesteld. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Het NNN is in Zuid-Holland uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

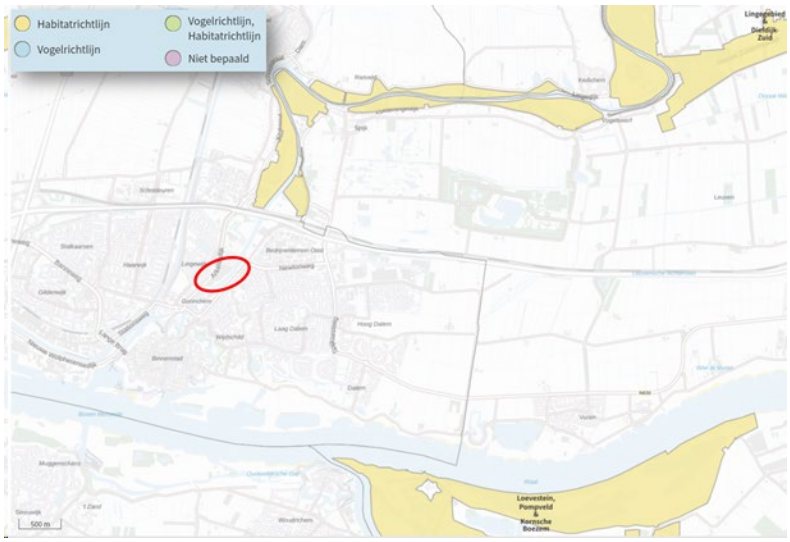
4.11.3 Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten ofwel soorten van de lijst Nationaal beschermde soorten behorende bij artikel 3.10 van de Wnb.

4.11.4 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 (figuur 4.11.1). Het plangebied maakt ook geen deel uit van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid, ligt op een afstand van circa 730 meter. Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op een afstand van circa 720 meter.



Figuur 4.11.1 Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. Natura 2000 (bron: Aerius Calculator)

Het plangebied is niet gelegen in beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Gezien de afstand en de aard van de ontwikkeling kunnen tevens effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten. Het enige mogelijk relevante ecologische effect betreft vermesting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie, zie hiervoor paragraaf 4.13.

Soortenbescherming

Plangebied, zonder Nettorama locatie

Voor de beoogde ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd door Habitus (2021), zie Bijlage 21. Hierin is de Nettorama locatie niet meegenomen, voor deze locatie wordt een aparte quickscan uitgevoerd. Op basis van de quickscan dient nader onderzoek uitgevoerd worden naar de huismus, vleermuizen en gierzwaluw.

Binnen het plangebied zijn vogels zonder jaarrond beschermd nest te verwachten. Nesten van deze soorten mogen niet beschadigd, weggehaald of vernietigd worden. Hiervoor geldt dat de werkzaamheden buiten de broedperiode van de aanwezige soorten plaats te vinden. Ook kan voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd worden om te bepalen of werkzaamheden binnen de broedperiode mogelijk zijn.

Door Hopman en Peters (2022) is nader onderzoek naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen uitgevoerd, zie Bijlage 22. De belangrijkste conclusies uit de quickscan worden hier samengevat. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de rapportages.

<u>Vleermuizen</u>

Er zijn geen verblijven vastgesteld of vaste vliegroutes vastgesteld in relatie tot het te onderzoeken gebied. Op basis van dit onderzoek is overtreding van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen niet aan de orde. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

In verband met de aanwezige foeragerende vleermuizen wordt geadviseerd om gedurende de werkzaamheden en in de nieuwe situatie verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en zo min mogelijk strooilicht veroorzaken, of om andere vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen. Er moet worden gezorgd dat er geen lichten vol op het gebouw gericht staan.

Voor het verwijderen van bomen wordt aanbevolen om zorgvuldig te handelen, omdat er altijd sprake kan zijn van onverhoopte aanwezigheid van een vleermuis, op een onverwachte plek.

<u>Gierzwaluwen</u>

Tijdens het onderzoek zijn geen gierzwaluwverblijven vastgesteld. Waarschijnlijk zijn deze elders in de omgeving wel aanwezig. Om zeker te weten dat verstoring wordt voorkomen wordt aanbevolen het heien (aangezien dit de meeste trillingen en geluidsoverlast veroorzaakt) buiten het broedseizoen van de gierzwaluw uit te voeren (15 mei tot 31 juli).

<u>Huismussen</u>

Er is zijn geen nestplekken of functioneel leefgebied van de huismus aangetoond in relatie tot het plangebied. Op basis van dit onderzoek is overtreding van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van huismussen niet aan de orde. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk

Nettorama locatie
Voor de beoogde ontwikkeling is een aparte ecologische quickscan voor de Nettorama locatie uitgevoerd door Hopman en Peters. Dit onderzoek is bijgevoegd bij Bijlage 23. Om het gebouw is met trespa gewerkt waar mogelijk vleermuizen zouden zitten. Op basis van de quickscan dient nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden.

Fietspad Spijksedijk
Het beoogde fietspad ten oosten van de Spijksedijk valt buiten het onderzoek gebied van de eerder uitgevoerde onderzoeken. Daarom is voor dit gebied een ecologische quickscan uitgevoerd, zie Bijlage 24. Uit het onderzoek blijkt dat negatieve effecten kunnen optreden op vleermuizen, boommarter en steenmarter. Bovenstaande soorten kunnen zich ook in de toekomst vestigen, waardoor een schadelijke handeling kan ontstaan. Daarnaast leiden de werkzaamheden mogelijk tot negatieve effecten op gewone agrimonie (Rode Lijst).

Binnen het plangebied zijn vogels zonder jaarrond beschermd nest te verwachten. Nesten van deze soorten mogen niet beschadigd, weggehaald of vernietigd worden. Hiervoor geldt dat de werkzaamheden buiten de broedperiode van de aanwezige soorten plaats te vinden. Ook kan voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd worden om te bepalen of werkzaamheden binnen de broedperiode mogelijk zijn.

<u>Vleermuizen</u>
Indien tijdelijke en/of permanente verlichting schijnt op het gebouw aan de Willem Elsschotstraat, is nader onderzoek benodigd naar verblijfplaatsen van gewone, ruige en kleine dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis. Door middel van een lichtplan kan dit uitgesloten worden.

Het plangebied is vermoedelijk onderdeel van twee essentiële vliegroutes voor vleermuizen. Er zijn geen verblijven vastgesteld in relatie tot het te onderzoeken gebied. Verder is er geen (essentiële) vliegroute aangetoond in relatie tot de Linge. Er zijn enkel foeragerende gewone dwergvleermuizen rondom de locatie waargenomen. Op basis van dit onderzoek is overtreding van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen niet aan de orde. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk. Het heeft de voorkeur om een lijnvormig, houtig element in het plangebied en bij voorkeur naast de watergang, op een lijnvormige, aangesloten manier. Zorg er tevens voor dat deze niet beschenen wordt door verlichting in de permanente situatie. Op deze manier blijft de potentieel essentiële vliegroute behouden.

Door deze maatregelen te nemen, trillingshinder op gebouwen te voorkomen en geen bouwplaatsverlichting te gebruiken zoals ook beschreven in de quickscan is nader onderzoek en ontheffing niet noodzakelijk.

<u>Steenmarter en Boommarter</u>
Schadelijke handelingen op essentieel leefgebied van deze soorten kan uitgesloten worden doordat in de omgeving voldoende alternatief leefgebied aanwezig zijn. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk voordat werkzaamheden worden gestart. In dit onderzoek kan ook de aanwezigheid van de gewone agrimonie meegenomen worden.

Gewone agrimonie

Een inventarisatie is benodigd om te bepalen of er een groeiplaats van gewone agrimonie aanwezig is. De plant is het makkelijkst herkenbaar in de bloeiperiode van juni t/m september. De inventarisatie kan tegelijkertijd uitgevoerd worden tijdens het (ver)plaatsen van de cameravallen voor steenmarter en boommarter, indien dit in de zomerperiode uitgevoerd wordt. Wanneer deze soort wordt aangetroffen, kunnen vervolgmaatregelen bepaald worden. Indien uit de inventarisatie blijkt dat gewone agrimonie niet voorkomt op de dijk, zijn er ook geen vervolgstappen benodigd voor deze soort.

Nader onderzoek Spijksedijk

Door Habitus (2024) is nader onderzoek naar marters en gewone agrimonie uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd bij Bijlage 25. De belangrijkste conclusies uit het nader onderzoek worden hier samengevat. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de rapportages.

Marterachtigen

Er wordt uitgesloten dat het plangebied essentieel leefgebied met verblijfplaatsen van marterachtigen is. Er zijn tijdens het onderzoek namelijk geen waarnemingen van marterachtigen gedaan. Gezien de onderzoeksopzet is de trefkans zeer groot, indien één van de martersoorten in het plangebied een leefgebied zou hebben.

Gewone agrimonie

Groeiplaatsen van gewone agrimonie worden uitgesloten in het projectgebied. Tijdens het onderzoek zijn namelijk geen waarnemingen gedaan. Als het soort aanwezig was geweest in het plangebied was deze zeker waargenomen, want het soort is in juni en juli erg opvallend.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het onderdeel stikstof is onderzocht in paragraaf 4.13. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.12 Klimaat en duurzaamheid

Energie

In 2021 heeft gemeente Gorinchem *Transitievisie Warmte 1.0* vastgesteld. LingeOever is hierin aangewezen als onderzoeksgebied voor het aanleggen van een warmtenet. Er wordt uitgegaan dat dit warmtenet zal bestaan uit bodemwarmte in combinatie met een TEO-systeem voor warmte uitwisseling met oppervlakte water. Een smart grid is hierbij denkbaar waarbij elektrische auto's deel uit maken van het grid en dienen als opslagcapaciteit. Daarnaast wordt ingezet op een zo laag mogelijke BENG score en worden op de daken zonnepanelen geïnstalleerd.

Circulariteit

Circulariteit is voor de nieuwbouw een nadrukkelijke opgave. Dit wordt vorm gegeven door de realisatie van een zo laag mogelijke MPG score en elk gebouw wordt voorzien van een materialenpaspoort. Daarnaast krijgen circulaire materialen met een lage CO2-uitstoot de voorkeur en moet er gedacht worden aan een ontwerp met een flexibele vloerindeling om geplande functies in de toekomst te kunnen veranderen.

Naast het toevoegen van nieuwe circulaire materialen worden er ook materialen gebruikt die al in de huidige situatie te vinden zijn. Zo worden van bestaande gebouwen gevels of constructies behouden. Een deel van de bestaande verhardingsmaterialen kan worden hergebruikt in de openbare ruimte. De betonstenen en -tegels kunnen hergebruikt worden als muren.

Kansen voor biodiversiteit
Het plangebied is nagenoeg volledig verhard. Alleen op en langs de Arkelsedijk is vegetatie aanwezig. Langs de Arkelsedijk is een bomenrij. Hiermee zijn er weinig ecologische waarden in het plangebied. Het uitgangspunt is de bomenrij langs de Arkelsedijk te behouden en waar mogelijk aan te vullen.

Het plan biedt kansen voor de bevordering van de biodiversiteit. De beoogde ontwikkeling voorziet in meer ruimte voor groen in het plangebied. Dit door gebruik te maken van groene binnenterreinen en langs de Linge een groene zone (het Oeverpark) aan te leggen. Voor de vegetatie zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van inheemse soorten. De toevoeging van groen in het plangebied en met name de groene zone langs de Linge kan een nieuwe verbinding gecreëerd worden met de bestaande groenstructuur rondom de historische vesting en de noordelijke landerijen en de groene gebieden.

Ook bestaan er kansen op het gebied van natuurinclusief bouwen. Met de beoogde ontwikkeling worden naast daktuinen ook groene daken en groene gevels gerealiseerd. Dit draagt bij aan de ecologische kwaliteit van de ontwikkeling. Verder dragen de nestkasten, holtes en andere schuilgelegenheden voor gedefinieerde soorten bij aan de ecologische kwaliteit.

Hemelwater en hittestress
De groene daken hebben naast ecologische waarde ook waarde wat betreft de aspecten hemelwater en hittestress. Groene daken zorgen ervoor dat hemelwater wordt opgenomen en geleidelijk aan wordt afgevoerd. Dit wordt vervolgens opgevangen en kunstmatig beregend op daktuinen als dit nodig is in droge periodes. Daarnaast is de ambitie om hemelwater op te vangen en te filteren zodat het te gebruiken wordt voor het doorspoelen van toiletten of om kleding mee te wassen in de wasmachine.

Naast de voordelen van groene daken voor het aspect hemelwater, zorgen groene daken ook voor een verminderde kans op hittestress. Ditzelfde geldt voor groene gevels. Met de oriëntatie van de gebouwen wordt verder nog rekening gehouden met hittestress.

4.13 Stikstof

4.13.1 Toetsingskader

Wet natuurbescherming

- verankert de Europese gebiedsbescherming van Natura 2000, bestaande uit Speciale Beschermingszones (SBZ's) op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving;
- vormt de wettelijke basis voor de aanwijzingsbesluiten met instandhoudingsdoelstellingen;
- legt de rol van het bevoegd gezag voor verlening van vergunningen bij de provincies.

Voor Natura 2000-gebieden gelden onder meer de volgende verplichtingen:

- De overheid dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert. Tevens mag er geen verstoring optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen.
- Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Bevoegde nationale instanties geven slechts toestemming voor het plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.
- Als een plan of project om dwingende reden van groot openbaar belang toch moet worden gerealiseerd, terwijl significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, moeten alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) bewaard blijft.

Bij de beoordeling van de gevolgen van plannen, projecten en handelingen voor de instandhoudingsdoelstellingen spelen onder andere de ecologische effecten van verzuring en vermesting door een eventuele toename van stikstofdepositie een rol. Uit jurisprudentie volgt dat in een overbelaste situatie al bij een kleine toename van stikstofdepositie sprake kan zijn van significante negatieve effecten. I

Als een plan ten opzichte van de referentiesituatie leidt tot een toename van de stikstofdepositie op reeds overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied, dan dienen de gevolgen van die toename voor de vaststelling van het plan te worden onderzocht. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan de feitelijk bestaande en planologisch legale situatie als referentiesituatie heeft te gelden. Daarvan is in dit geval ook uitgegaan.

Blijkt vervolgens dat significante gevolgen op voorhand op grond van objectieve gegevens kunnen worden uitgesloten, dan kan volstaan worden met een voortoets. Is dat niet het geval, dan dient een passende beoordeling opgesteld te worden.

Voortoets
Bij de voortoets draait het om de vraag of sprake kan zijn van significante gevolgen. De significantie van de gevolgen voor een gebied als gevolg van een plan worden afgezet tegen de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied, die zijn neergelegd in het aanwijzingsbesluit en zijn uitgewerkt in het beheerplan voor dat gebied. Wanneer een plan gevolgen heeft voor het gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen daarvan niet in gevaar brengt, zijn significante gevolgen uitgesloten. Bij de voortoets wordt bekeken of het bestemmingsplan afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben.

In hoeverre stikstofdepositie voor significante negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden kan zorgen, wordt in eerste instantie bepaald door te bezien of de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt tot een toename van stikstofdepositie leiden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Van een bestemmingsplan dat ten opzichte van de referentiesituatie geen toename van de stikstofdepositie veroorzaakt op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden, waarvan de Kritische Depositie Waarde (KDW) wordt overschreden, zijn significante gevolgen met zekerheid uit te sluiten. In dat geval kan volstaan worden met een voortoets. En is een passende beoordeling derhalve niet nodig.

4.13.2 Onderzoek
In bijlage 2 bij Bijlage 26 van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar stikstofemissies en stikstofdepositie ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden ten gevolge van de realisatie van het plan Lingeoever aan de Arkelsedijk te Gorinchem. Dit betreft enerzijds de stikstofemissies en stikstofdepositie vanwege (tijdelijke) aanleg- en bouwactiviteiten in de realisatiefase en anderzijds vanwege een gewijzigde verkeerssituatie en verkeersomvang alsmede wijzigingen in bedrijfsactiviteiten en gebouwverwarming in de (permanente) gebruiksfase.

De AERIUS-berekeningen laten in de aanleg- en gebruiksfase een geringe toename zien van de stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk-zuid. In de voortoets (Bijlage 26) wordt beoordeeld of deze depositietoename niet zal leiden tot negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Op grond van de Spoedwet aanpak stikstof is vanwege het ontbreken van significante effecten geen vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming benodigd voor het beoogde plan/project.

4.14 Luchtkwaliteit

4.14.1 Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordenings- praktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de tabel 4.3 weergegeven.

Tabel 4.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m³
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³

Besluit niet in betekenende mate (nibm)
In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO_2 (stikstof dioxide) en PM_{10} (fijn stof) in de buitenlucht;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

4.14.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 500 woningen. Dit aantal valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht en is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit 2022 (https://www.cimlk.nl/kaart). De dichtstbijzijnde maatgevende wegen zijn de Lingebrug, de W. de Vries Robbeweg en de Van Hoornestraat. Uit de kaart blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatste van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.14.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.15 Kabels en leidingen

Toetsingskader
Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek en conclusie
Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Wel zal in de uitwerking van het plan samengewerkt worden met Stedin hiermee kunnen meekoppelkansen worden benut op het gebied van kabels en leidingen en worden eventuele knelpunten voorkomen.

4.16 Bezonning

Toetsingskader
Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Voor de toetsing aan schaduwwerking worden de TNO-normen gehanteerd. De normen van TNO: een lichte norm, die minimaal twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een strenge norm, die drie uur zon per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft.

Onderzoek en conclusie
Om de gevolgen van de schaduwwerking van het plan op het bestaande woningareaal in kaart te brengen, is een zogenaamde bezonningsstudie uitgevoerd, deze studie is toegevoegd aan Bijlage 35. In deze studie wordt de schaduwwerking van het huidige ontwerp beschouwd ten opzichte van de bestaande situatie. Ook zijn de maximale planologische ruimte van het bestemmingsplan onderzocht. Het huidige ontwerp voor de LingeOever voldoet overal aan de lichte en strenge TNO normen. Voor de maximale planmogelijkheden voldoet het plan voor een aantal gebouwen niet aan de strenge TNO normen, wel wordt voldaan aan de eisen van de lichte TNO norm. Hiermee wordt de schaduw hinder aanvaardbaar geacht. Het plan is uitvoerbaar in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor de opbouw van een bestemmingsplan is door het Ministerie van I&M een standaard ontwikkeld, de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

De hoofdstukindeling van de bestemmingsplanregels bestaat uit:
1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel
De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor een supermarkt met ondersteunende detailhandel. Het gebruik van een nieuwe supermarkt is pas toegestaan wanneer het gebruik van het perceel met kadastrale aanduiding GRC00-F-240 als supermarkt permanent is beëindigd.

Artikel 4 Gemengd
Deze bestemming voorziet in een gebouw voor diverse functies waaronder: kleinschalige bedrijfsruimtes, wijkondersteunende werkplekken en lichte horeca.

Artikel 5 Groen
Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen zijn toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte variërend van maximaal 3 tot 6 meter.

Artikel 6 Verkeer
De binnen het plangebied voorkomende wegen, waaronder de nieuwe verbinding Arkelsedijk-Spijksedijk, zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming is middels een aanduiding de onderdoorgang onder de Arkelsedijk geborgd.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied
De bestemming voorziet in wegen, straten en fiets- en wandelpaden voornamelijk gericht op verblijven. Daarnaast zijn hierbinnen parkeerplaatsen, groen- en speelvoorzieningen toegestaan.

Artikel 8 Water
Deze gronden zijn onder andere bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en bedrijfsverkeer te water. De brug over de Linge is aangeduid op de verbeelding.

Artikel 9 Wonen - 1
Binnen deze bestemming zijn 500 gestapelde woningen en een gebouwde (ondergrondse) parkeervoorziening toegestaan. Daarnaast is op een aantal plaatsen in de plint ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Het maximaal aantal bouwlagen per blok is aangeduid op de verbeelding.

Artikel 10 Wonen - 2
Binnen deze bestemming zijn 12 grondgebonden woningen toegestaan.

Artikel 12 tot en met 16 bevat diverse dubbelbestemmingen waarmee de bescherming van archeologische verwachtingswaarden, de waterkering en het winterbed van de Linge is geborgd.

5.3 Algemene regels

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Woningbouw Arkelsedijk
Het beoogde bouwplan betreft een particulier initiatief. Voor het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt geregeld op welke wijze de kosten verdeeld zijn en welke ten laste van de initiatiefnemer komen. Omdat het verhaal van de kosten via een anterieure overeenkomst wordt geregeld is een exploitatieplan niet nodig.

Woningbouw locatie nettorama met bijbehorend parkeerterrein
De huidige locatie van supermarkt 'Nettorama' en het bijbehorende parkeerterrein in de Lingewijk maken onderdeel uit van het ontwerp bestemmingsplan. De nu aanwezige detailhandel wordt op deze locatie beëindigd en wordt verplaatst naar de nieuwe woonwijk aan de Arkelsedijk. De vrijkomende locatie wordt getransformeerd naar woningbouw en voorziet in de realisatie van maximaal 12 woningen. De beoogde woningbouw is echter niet concreet genoeg om nu al een anterieure overeenkomst te sluiten. Op grond van artikel 7c lid 10 en 11 Besluit uitvoering CHW kan worden vooruitgelopen op de Omgevingswet. Het kostenverhaal (incl. planschade) wordt uitgesteld tot de daadwerkelijke realisatie van de bouwmogelijkheden op de locatie Nettorama, wanneer daarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. In het bestemmingsplan - via de planregels en verbeelding - is hiervoor een regeling opgenomen.

Brug
Op donderdag 30 november 2023 heeft de gemeenteraad de benodigde investeringskredieten voor de aanleg van de brug en infrastructuur beschikbaar gesteld.

6.2 Participatietraject

Inleiding
De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat de geplande ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier doorlopen worden

Op basis van eerdere afspraken wordt er geen voorontwerp bestemmingsplan toegepast. De inspraak wordt gebaseerd op de gevoerde participatiebijeenkomsten. Het totaalverslag is opgenomen in bijlage 29.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het concept ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de gebruikelijke overlegpartners van de gemeente Gorinchem. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de nota overlegreacties in bijlage 34.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro).

De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en van beantwoording voorzien in de nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlage 37).

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Bijlage 1 Mer-beoordelingsbesluit

Bijlage 2 Mer-beoordelingsnotitie

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Eindrapport variantenstudie verbinding Arkelsedijk-Spijksedijk Gorinchem

Bijlage 5 Variantenstudie ontwikkeling Lingeoever

Bijlage 6 Verkeerseffecten plan Lingeoever

Bijlage 7 Mobiliteitsvisie

Bijlage 8 Cultuurhistorisch onderzoek

Bijlage 9 Cultuurhistorisch onderzoek fabrieksgebouwen De Vries Robbé

Bijlage 10 Memo transformatie erfgoed

Bijlage 11 Archeologisch onderzoek

Bijlage 12 Bodemonderzoek TTE (2019)

Bijlage 13 Milieuhygiënisch vooronderzoek Arkelsedijk

Bijlage 14 Verkennend bodemonderzoek Arkelse onderweg

Bijlage 15 Historisch Vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten LingeOever

Bijlage 16 wegtracé **Historisch Vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten**

Bijlage 17 QuickScan Ontplofbare Oorlogsresten Arkelse Onderweg 32

Bijlage 18 QRA Corbion

Bijlage 19 Beknopte verantwoording groepsrisico

Bijlage 20 Geuronderzoek Purac Biochem

Bijlage 21 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 22 Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 23 Ecologische QuickScan Arkelse Onderweg 32

Bijlage 24 Ecologische Quickscan Spijksedijk

Bijlage 25 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 26 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 27 Stikstofonderzoek

Bijlage 28 Ladderonderbouwing

Bijlage 29 Participatieverslag LingeOever

Bijlage 30 Notitie toelichting Waterschap Rivierenland

Bijlage 31 Kaart Nieuwe Hollandse Waterlinie

Bijlage 32 Memo volumeberekening winterbed

Bijlage 33 Berekening oppervlakte verharding

Bijlage 34 Nota overlegreacties

Bijlage 35 Bezonningsstudie

Bijlage 36 Parkeeronderzoek Lingewijk

Bijlage 37 Nota van beantwoording zienswijzen

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan
de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0512.BP2021198-3001;

1.2 plan
het bestemmingsplan Arkelsedijk met identificatienummer NL.IMRO.0512.BP2021198-3001 van de gemeente Gorinchem;

1.3 de verbeelding
de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie met identificatienummer NL.IMRO.0512.BP2021198-3001;

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

1.5 aan huis verbonden beroep
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 aan huis verbonden bedrijf
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat niet krachtens een milieuwet vergunning-of meldingplichtig is, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.8 andere geluidsgevoelige gebouwen
gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.9 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van (een deel van) het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.11 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;

1.12 bestaand
a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van ter inzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.13 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw
een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.16 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;

1.17 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw;

1.18 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps-of bedrijfsactiviteit;

1.23 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

1.24 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.25 erker
een uitbouw van het hoofdgebouw van een woning gelegen vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;

1.26 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.27 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.28 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.29 hogere grenswaarde
een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

1.30 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.31 horeca
een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, 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;

1.32 kleinschalige bedrijfsruimte
bedrijven tot en met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels, kantoren en ateliers;

1.33 maatschappelijke voorzieningen
culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening met uitzondering van een ziekenhuis, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.34 mantelzorg
het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.35 nevenactiviteit
een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m2), omzet (€) als de effecten op het woon-en leefklimaat;

1.36 omgevingsvergunning
een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.37 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.38 ondergeschikte detailhandel
detailhandel waarbij de detailhandelsactiviteit een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

1.39 overkapping
een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

1.40 peil
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang na voltooiing van de aanleg van het terrein;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.41 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.42 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.43 sociale huurwoning
een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag.

1.44 slopen
het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

1.45 uitbouw
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.46 uitvoeren
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.47 volumineuze goederen
goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals goederen in bouw-en doe-het-zelf producten, automobielen, motorfietsen, boten, caravans, e.d.;

1.48 voorgevel
de naar de weg 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;

1.49 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

de hoogte van een bouwlaag
tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk onder elkaar gelegen bouwlagen

de hoogte van een windturbine
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

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;

de horizontale diepte van een gebouw
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

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;

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;

de oppervlakte van een overkapping
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

ondergeschikte bouwonderdelen
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 en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', een supermarkt en ondergeschikte detailhandel;

b. gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwregels gebouwen

a. Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
    1. gebouwd binnen het bouwvlak;
    2. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;

b. Parkeergarages voldoen aan de volgende kenmerken:
    1. parkeergarages inclusief bijbehorende voorzieningen zoals in- en uitritten zijn zowel binnen- als buiten het bouwvlak toegestaan;
    2. bouwhoogte maximaal 0,2 m;
    3. verticale bouwdiepte beneden peil bedraagt maximaal 4,3 m.

3.2.2 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

a. lichtmasten 6 m;

b. vlaggenmasten 6 m;

c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Supermarkt

a. binnen de aanduiding 'supermarkt' is maximaal één supermarkt toegestaan.
b. het maximale BVO voor detailhandel in de vorm van een supermarkt bedraagt 2.000 m^2;
c. het maximale BVO voor ondergeschikte detailhandel bedraagt 500 m^2;

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en bouwwerken conform de bestemming ‘Detailhandel’ is alleen toegestaan wanneer het gebruik van het perceel met kadastrale aanduiding GRC00-F-240 als supermarkt permanent is beëindigd.

3.3.3 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kleinschalige bedrijfsruimtes en wijkondersteunende werkplekken;
b. lichte horeca, zoals genoemd in de Staat van inrichtingen (horeca);

met bijbehorende gebouwen, terrassen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwregels gebouwen

a. Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
    1. gebouwd binnen het bouwvlak;
    2. goot- en bouwhoogte maximaal de ten tijde van de terinzagelegging van dit bestemmingsplan bestaande goot- en bouwhoogte;
    3. het maximale BVO voor kleinschalige bedrijfsruimtes, wijkondersteunende werkplekken en horeca bedraagt 500 m^2;
b. Gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
    1. gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen inclusief bijbehorende voorzieningen zoals in- en uitritten en bovenop liggende (openbare) daktuinen zijn zowel binnen- als buiten het bouwvlak toegestaan;
    2. bouwhoogte maximaal 1 m;
    3. verticale bouwdiepte beneden peil bedraagt maximaal 3,5 m.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. parken en plantsoenen;
c. paden;
d. speelvoorzieningen;
e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietspad' tevens voor fietspaden;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwregels gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

a. lichtmasten 4,5 m;
b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

5.3 Specifieke bouwregels

In afwijking op artikel 5.2.1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande bebouwing' het bouwen van een gebouw toegestaan. Hier dient bestaande bebouwing binnen het plangebied in enige vorm te worden gehandhaafd.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf alsmede de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
d. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwregels gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

6.2.2 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

a. lichtmasten 6 m;
b. bruggen 9 m;
c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf alsmede de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
d. ondergrondse containers;
e. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwregels gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

7.2.2 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

a. lichtmasten 6 m;
b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

7.3 Specifieke bouwregels

In afwijking op artikel 7.2.1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande bebouwing' het bouwen van een gebouw toegestaan. Hier dient bestaande bebouwing binnen het plangebied in enige vorm te worden gehandhaafd.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
b. (bedrijfs)verkeer te water;
c. taluds en natuurvriendelijke oevers;
d. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug voor gemotoriseerd en langzaam verkeer;
e. bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder steigers, dammen en/of duikers.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwregels gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

8.2.2 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
    1. bruggen en viaducten 11 m boven waterpeil;
    2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m;
b. de minimaal doorvaarbare hoogte van een brug is 7,3 m boven waterpeil.

Artikel 9 Wonen - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gestapelde woningen;
b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt tot een maximum van 40 m^2;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijk en dienstverlening', ook voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening op de begane grond;
d. gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, (openbare) daktuinen en erven, bergingen, parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

a. Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
    1. gebouwd binnen het bouwvlak;
    2. het maximaal aantal bouwlagen bedraagt maximaal het aantal bouwlagen genoemd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
    3. het aantal bouwlagen van geschakelde bebouwing, indien gelegen binnen hetzelfde bouwvlak, dient met ten minste één bouwlaag van elkaar te verschillen;
    4. De maximale hoogte van de eerst bouwlaag (plint) bedraagt maximaal 4 meter;
    5. De maximale hoogte per bouwlaag, vanaf de tweede bouwlaag, bedraagt 3,5 meter;
    6. het maximale BVO voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening bedraagt 120 m^2;
b. Gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
    1. gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen inclusief bijbehorende voorzieningen zoals in- en uitritten en bovenop liggende (openbare) daktuinen zijn zowel binnen- als buiten het bouwvlak toegestaan;
    2. bouwhoogte maximaal 1 m;
    3. verticale bouwdiepte beneden peil bedraagt maximaal 3,5 m.

9.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd waarbij de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt;

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

9.2.4 Aantal woningen

a. Het maximum aantal woningen bedraagt 500;
b. Van de binnen deze bestemming te realiseren woningen dient ten minste 10% als sociale huurwoning te worden gebouwd.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Voorwaardelijke verplichting geluidshinder

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht en gebruikt ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien:

a. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies als gevolg van het weg- en/ of industrielawaai niet meer bedraagt dan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel ten hoogste de hogere waarden zoals bedoeld in artikel 24;
b. hierbij geldt dat de hogere waarden op gevels uitsluitend zijn toegestaan indien wordt voldaan aan het Geluidbeleid, vastgesteld op 22 juli 2008 of diens rechtsopvolger;
c. In aanvulling op artikel 9.3.1 onder b geldt:
    1. Om te bepalen of een gevel geluidluw is, mag zo nodig gebruik worden gemaakt van een afsluitbare loggia, een afgeschermd balkon of een andere geluiddempende voorziening. Bij de toepassing van afsluitbare loggia's of balkons wordt getoetst in gesloten toestand;
    2. Indien sprake is van een geluidluwe buitenruimte in plaats van geluidluwe gevel wordt bij het bepalen of een buitenruimte geluidluw is, indien gebruik wordt gemaakt van een afsluitbare loggia of balkon als buitenruimte, uitgegaan van een loggia of balkon in geopende toestand. Als richtlijn voor de toetsing geldt dat bij een balkon met gesloten borstwering van 1,5 meter hoog en een absorberend plafond een reductie van 4 dB kan worden aangehouden voor de gevels grenzend aan het balkon;
    3. Indien woningen niet kunnen beschikken over een eigen geluidsluwe gevel of buitenruimte dient er voorzien te zijn in een gemeenschappelijke, geluidsluwe buitenruimte.

9.3.2 Voorwaardelijke verplichting - brug

a. De woningen binnen deze bestemming mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug voor gemotoriseerd en langzaam verkeer is gerealiseerd;
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het eerste lid, mits: middels onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredige verslechtering van de verkeersafwikkeling op de wegen in de directe nabijheid van het plangebied.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
    a. de oppervlakte maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt tot een maximum van 40 m^2;
    b. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
    c. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
    d. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
    e. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.
2. Omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid 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 niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Wonen - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden woningen;
b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 40 m²;
c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven en parkeerplaatsen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;

10.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
    1. de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt;
    2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
    3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
    4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de van het hoofdgebouw plus 0,25 m, of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
    5. een minimale afstand van 0,50 m tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt aangehouden
b. gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw maximaal:
    1. 40 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
    2. 50 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 250 tot en met 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
    3. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 500 tot en met 1.000 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
    4. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
c. goothoogte en bouwhoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m;

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

10.2.4 Aantal woningen

Het maximum aantal woningen bedraagt 12.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. artikel 10.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand van een aan-of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofd-gebouw dan wel voor het bouwen van een aan-of uitbouw, bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. artikel 10.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal:
    1. 55 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m2;
    2. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 250 tot en met 500 m2;
    3. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m2;
    4. artikel 10.2.2 onder b voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot maximaal 70%;
c. artikel 10.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de oppervlakten genoemd onder b vermeerderd met 20 m2, uitsluitend in verband met het gebruik van genoemde bouwwerken als afhankelijke woonruimte, mits een dergelijk gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
d. artikel 10.2.2 onder c voor het vergroten van de bouwhoogte tot maximaal 5 m.

10.3.2 Voorwaarden voor het afwijken

Het afwijken als bedoeld in artikel 10.3.1 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 niet onevenredig worden geschaad.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Geluidshinder

Gebouwen mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien:

a. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies als gevolg van het weg- en/ of industrielawaai niet meer bedraagt dan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel ten hoogste de hogere waarden zoals bedoeld in artikel 17;
b. Hierbij geldt dat de hogere waarden op gevels uitsluitend zijn toegestaan indien wordt voldaan aan het Geluidbeleid, vastgesteld op 22 juli 2008 of diens rechtsopvolger;
c. In aanvulling op artikel 9.3.1 onder b geldt dat:
    1. Om te bepalen of een gevel geluidluw is, mag zo nodig gebruik worden gemaakt van een afsluitbare loggia, een afgeschermd balkon of een andere geluiddempende voorziening. Bij de toepassing van afsluitbare loggia's of balkons wordt getoetst in gesloten toestand;
    2. Indien sprake is van een geluidluwe buitenruimte in plaats van geluidluwe gevel wordt bij het bepalen of een buitenruimte geluidluw is, indien gebruik wordt gemaakt van een afsluitbare loggia of balkon als buitenruimte, uitgegaan van een loggia of balkon in geopende toestand. Als richtlijn voor de toetsing geldt dat een balkon met gesloten borstwering van 1,5 meter hoog en een absorberend plafond een reductie van 4 dB kan worden aangehouden voor de gevels op het balkon;
    3. Indien woningen niet kunnen beschikken over een eigen geluidsluwe gevel of buitenruimte dient er voorzien te zijn in een gemeenschappelijke, geluidsluwe buitenruimte.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

a. de oppervlakte maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 40 m^2;
b. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
c. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
d. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
e. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

10.5.2 Voorwaarden voor het afwijken

De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid 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 niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Leiding - Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

een ondergrondse waterleiding ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding - water;
het beheer en onderhoud van de leiding;
de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bouwregels gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

11.2.2 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

11.3 Afwjjken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

11.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en straatmeubilair;
f. het permanent opslaan van goederen.

11.4.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

11.4.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

11.4.4 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachting hoog PM1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting hoog PM1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en het veiligstellen van de archeologische waarden van deze gronden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

a. voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 250 m2 en waarvoor (grond)werkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn, moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. indien uit het in artikel 12.2.1 onder a. genoemd rapport of uit de in artikel 12.2.1 onder c. bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 12.2.1 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
    1. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
    2. op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
    3. de bodemverstoring uitsluitend wordt veroorzaakt door het aanbrengen van (hei)palen en de verstoring hierdoor beperkt blijft tot minder dan 1% van de oppervlakte van het te bebouwen gebied.

12.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 12.2.1 onder a. winnen zij advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 12.2.1 onder b. dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

12.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische waarden of resten aanwezig zijn en in de grond behouden moeten worden.

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

12.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 39.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het scheuren van grasland;
g. overige werkzaamheden, waaronder sloopwerkzaamheden, waarbij de grond wordt geroerd.

12.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 250 m2 of waarvoor de gronden niet dieper dan 30 cm worden geroerd;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
c. ondergeschikte bodemingrepen, waaronder wordt verstaan:
    1. het uitvoeren van grondboringen van enigerlei aard (booronderzoek, sonderingen);
    2. het plaatsen van peilbuizen;
    3. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, verkeersborden en ander straatmeubilair;
    4. naar de aard daarmee vergelijkbare bodemverstoringen van ondergeschikt belang;
d. de aanleg van kabels, rioleringen en/of leidingen waarbij geheel binnen de breedte én diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten wordt gewerkt;

e. de aanleg van kabels en/of leidingen mits de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
f. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

12.4.3 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

a. voor het uitvoeren of uit laten voeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. indien uit het in artikel 12.4.3onder a. genoemde rapport of uit de in artikel 12.4.3 onder c. bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 39.4.3 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
    1. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
    2. op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

12.4.4 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 winnen zij advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 12.4.3 onder b. dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 13 Waarde - Archeologische verwachting laag AP

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting laag AP aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en het veiligstellen van de archeologische waarden van deze gronden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

a. voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 10.000 m2 en waarvoor (grond)werkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn, moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. indien uit het in artikel 13.2.1 onder a. genoemde rapport of uit de in artikel 13.2.1 onder c. bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 13.2.1 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
    1. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
    2. op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
    3. de bodemverstoring uitsluitend wordt veroorzaakt door het aanbrengen van (hei)palen en de verstoring hierdoor beperkt blijft tot minder dan 1% van de oppervlakte van het te bebouwen gebied.

13.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 13.2.1 onder a. winnen zij advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 13.2.1 onder b. dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

13.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische waarden of resten aanwezig zijn en in de grond behouden moeten worden.

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

13.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 13.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het scheuren van grasland;
g. overige werkzaamheden, waaronder sloopwerkzaamheden, waarbij de grond wordt geroerd.

13.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m2 of waarvoor de gronden niet dieper dan 30 cm worden geroerd;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
c. ondergeschikte bodemingrepen, waaronder wordt verstaan:
    1. het uitvoeren van grondboringen van enigerlei aard (booronderzoek, sonderingen);
    2. het plaatsen van peilbuizen;
    3. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, verkeersborden en ander straatmeubilair;
    4. naar de aard daarmee vergelijkbare bodemverstoringen van ondergeschikt belang;
d. de aanleg van kabels, rioleringen en/of leidingen waarbij geheel binnen de breedte én diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten wordt gewerkt;
e. de aanleg van kabels en/of leidingen mits de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
f. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

13.4.3 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

a. voor het uitvoeren of uit laten voeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. indien uit het in artikel 13.4.3 onder a. genoemde rapport of uit de in artikel 13.4.3 onder c. bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 13.4.3 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
    1. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
    2. op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

13.4.4 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 winnen zij advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 13.4.3 onder b. dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 14 Waarde - Archeologische verwachting middelmatig LMNT

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting middelmatig LMNT aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en het veiligstellen van de archeologische waarden van deze gronden.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

a. voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 100 m2 en waarvoor (grond)werkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn, moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. indien uit het in artikel onder a. genoemde rapport of uit de in artikel 14.2.1 onder c. bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 14.2.1 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
    1. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
    2. op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
    3. de bodemverstoring uitsluitend wordt veroorzaakt door het aanbrengen van (hei)palen en de verstoring hierdoor beperkt blijft tot minder dan 1% van de oppervlakte van het te bebouwen gebied.

14.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische waarden of resten aanwezig zijn en in de grond behouden moeten worden.

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

14.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 14.4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het scheuren van grasland;
g. overige werkzaamheden, waaronder sloopwerkzaamheden, waarbij de grond wordt geroerd.

14.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 100 m2 of waarvoor de gronden niet dieper dan 30 cm worden geroerd;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
c. ondergeschikte bodemingrepen, waaronder wordt verstaan:
    1. het uitvoeren van grondboringen van enigerlei aard (booronderzoek, sonderingen);
    2. het plaatsen van peilbuizen;
    3. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, verkeersborden en ander straatmeubilair;
    4. naar de aard daarmee vergelijkbare bodemverstoringen van ondergeschikt belang;
d. de aanleg van kabels, rioleringen en/of leidingen waarbij geheel binnen de breedte én diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten wordt gewerkt;
e. de aanleg van kabels en/of leidingen mits de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
f. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

14.4.3 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

a. voor het uitvoeren of uit laten voeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. indien uit het in artikel 14.4.3 onder a. genoemde rapport of uit de in artikel 14.4.3 onder c. bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 14.4.3 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
    1. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
    2. op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

14.4.4 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 winnen zij advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 14.4.3 onder b. dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 15 Waterstaat - Waterberging

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de waterberging en de waterhuishouding van de rivier De Linge.

15.2 Bouwregels

op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend;

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit gelijk blijft.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van lid 15.2 onder c beslissen - middels een omgevingsvergunning - met inachtneming van het volgende:

a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
b. de waterbergingscapaciteit wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

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

15.4.1 Vergunningplicht

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 15.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
    1. het ophogen van gronden;
    2. het dempen van watergangen.
b. het verbod van sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
    1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend zoals in lid 36.3 is bedoeld;
    2. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
    3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
c. De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in sub a, zijn slechts toelaatbaar, indien de waterbergingscapaciteit gelijk blijft en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder, in geval werkzaamheden worden uitgevoerd onder +3 m NAP.

15.4.2 Advies beheerder waterkering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat schriftelijk advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

15.4.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.4.1 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 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.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bouwregels in relatie tot andere bestemmingen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 10) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

16.2.2 Bouwregels gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

16.2.3 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits schriftelijk advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

16.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 16.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

16.4.2 Advies beheerder waterkering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat schriftelijk advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

16.4.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.4.1 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 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 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 18 Algemene bouwregels

1. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet 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.
2. In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet 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.
3. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
4. Bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en aanduidingsgrenzen mogen worden overschreden door balkons tot een maximum van 2 m en plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen en gevel- en kroonlijsten, luifels tot een maximum van 1 m.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen 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 stallings- 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.

Artikel 20 Parkeerregels

20.1 Parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregel (inclusief bijlagen) “parkeernormen Gorinchem juni 2019” wordt gerealiseerd. Als de beleidsregels worden gewijzigd dient er rekening te worden gehouden met die wijziging;
b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

20.2 Binnenplanse afwijking parkeren

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1 indien:

a. Er onevenredige kosten gemoeid zijn bij de ontwikkeling om de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te realiseren; en/of
b. Het fysiek onmogelijk is de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
c. De nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien op een andere wijze; en/of
d. Het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
e. Er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en/of
f. Er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden; en/of
g. Het een ontwikkeling betreft waarbij het verschil tussen de parkeerbehoefte van de oude en de nieuwe situatie niet groter is dan 2 parkeerplaatsen; en/of
h. De aanvrager door middel van een onderbouwing kan aantonen dat met locatie specifieke kenmerken, mobiliteitsmaatregelen en/of de potentiële gebruikers een lagere parkeernorm kan worden gehanteerd;
i. Er geen aanspraak wordt gemaakt op een parkeervergunning voor straatparkeren.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 Vrijwaringszone - dijk - 1

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van lid 8.1 onder b, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
    2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

21.2 Vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

21.3 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' zijn geen geluidsgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

a. de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde; of
b. op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidsbelasting hogere waarden kunnen worden of zijn vastgesteld; of
c. anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 Geluidzone - industrie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'geluidszone - industrie' aan te passen dan wel te verwijderen, indien uit onderzoek blijkt dat de werkelijke geluidsbelasting hiertoe aanleiding geeft.

22.2 Kostenverhaal

a. Kosten, zoals bedoeld in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, worden verhaald ten laste van de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied, waarop dit bestemmingsplan een nieuw bouwplan mogelijk maakt.
b. Het exploitatiegebied is, conform artikel 7c, elfde lid onder c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, als zodanig aangewezen op de verbeelding ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - exploitatiegebied'.
c. Een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12, eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 7c, tiende en elfde lid Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

23.1 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte -en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, verticale bouwdiepte beneden peil, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte -en inhoudsmaten, percentages, afstandseisen en verticale bouwdiepte;
b. de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

23.2 Voorwaarde afwijkingsregels

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.1 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 en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 24 Overige regels

24.1 Hogere waarden bestaande woningen - reconstructie

Met het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, ter hoogte van de volgende bestaande woningen in de omgeving van het plangebied, de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

Bestaande woning	Geluidbron	Benodigde hogere waarde (in dB)
Spijksedijk 40	Spijksedijk	52
Arkelsedijk Onderweg 42-44-46	Arkelsedijk	60
Arkelse Onderweg 49	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 50	Arkelsedijk	56
Arkelse Onderweg 52	Arkelsedijk	57
Arkelse Onderweg 54	Arkelsedijk	63
Arkelse Onderweg 56	Arkelsedijk	57
Arkelse Onderweg 57	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 58	Arkelsedijk	58
Arkelse Onderweg 59	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 60	Arkelsedijk	58
Arkelse Onderweg 62	Arkelsedijk	52
Arkelse Onderweg 64	Arkelsedijk	62
Arkelse Onderweg 66	Arkelsedijk	61
Arkelse Onderweg 68	Arkelsedijk	65

24.2 Hogere waarden nieuwe geluidsgevoelige functies - wegverkeer

Met het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, ter hoogte van de volgende binnen plangebied gelegen woningen, de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

Locatie	Geluidbron	Aantal woningen	Benodigde hogere waarde (in dB)
Lingeoever	Spijksedijk	500	49
Nettoramalocatie	Arkelsedijk	12	53
Lingeoever	Arkelsedijk	500	54

24.3 Hogere waarden nieuwe geluidsgevoelige functies - industrie

Met het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, ter hoogte van de volgende binnen plangebied gelegen woningen, de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

Locatie	Geluidbron	Aantal woningen	Benodigde hogere waarden (in dB)
Lingeoever	Industrieterrein Langs de Linge	300	55

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 25.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 25.1.1 met maximaal 10%.
3. Artikel 25.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

25.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 25.2.1, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 25.2.1, na de 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.
4. Artikel 25.2.1 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 26 Slotregel

De regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Arkelsedijk.

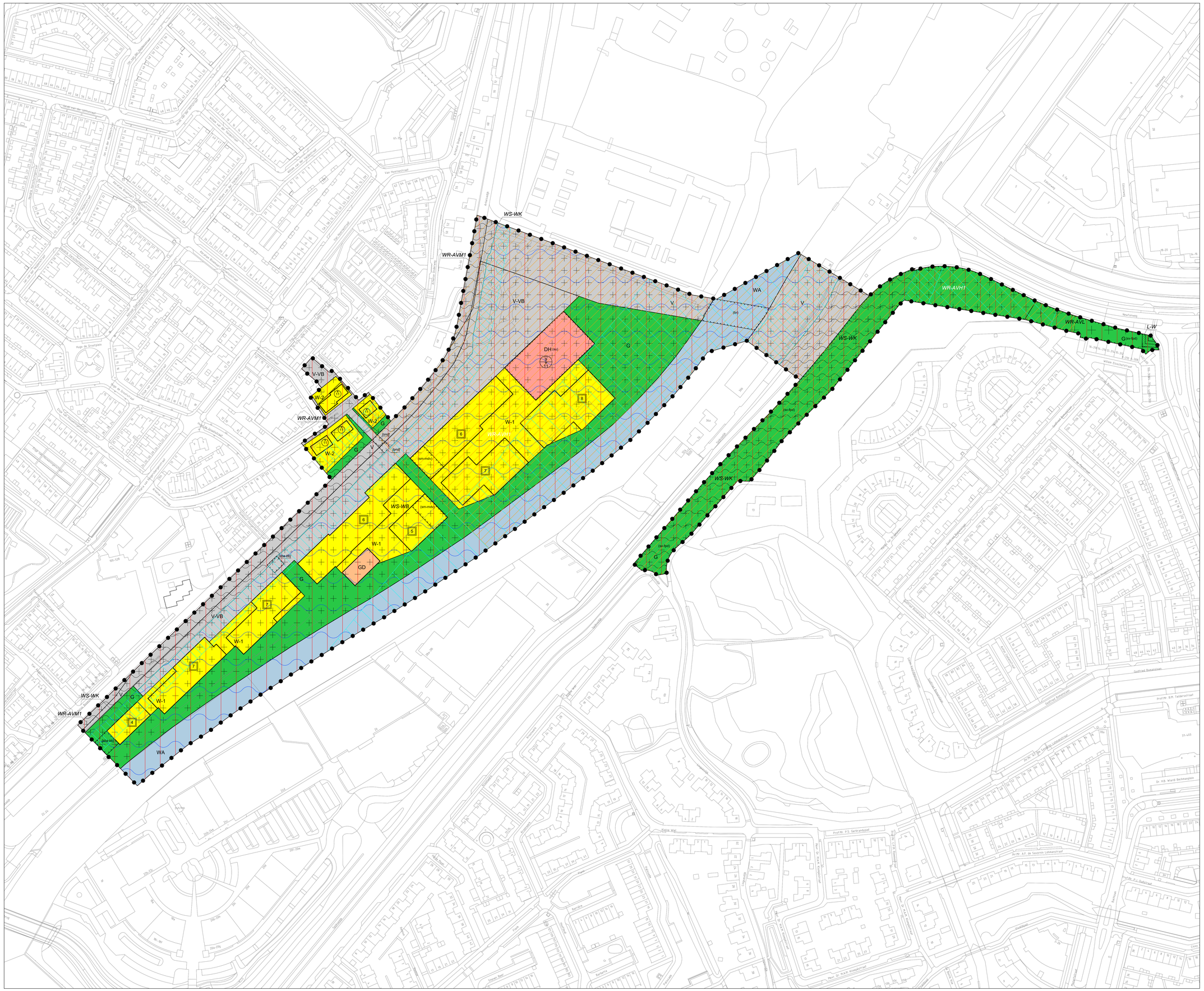
BIJLAGEN BIJ DE REGELS

RHO ADVISEURS

Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten

VERBEELDING

RHO ADVISEURS



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- DH — Detailhandel
- GD — Gemengd
- G — Groen
- V — Verkeer
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- WA — Water
- W-1 — Wonen - 1
- W-2 — Wonen - 2

Dubbelbestemmingen

- *L-W* — Leiding - Water
- *WR-AVH1* — Waarde - Archeologische verwachting hoog PM1
- *WR-AVL* — Waarde - Archeologische verwachting laag AP
- *WR-AVM1* — Waarde - Archeologische verwachting middelmatig LMNT
- *WS-WB* — Waterstaat - Waterbergingsgebied
- *WS-WK* — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie
- vrijwaringszone - dijk-1
- vrijwaringszone - dijk-2
- wetgevingzone - exploitatiegebied

Functieaanduidingen

- (br) — brug
- (sm-mdv) — specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijk en dienstverlening
- (sv-fpd) — specifieke vorm van verkeer - fietspad
- (su) — supermarkt

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [ond] — onderdoorgang
- (sba-ob) — specifieke bouwaanduiding - bestaande bebouwing

Maatvoeringen

- 8 — maximum aantal bouwlagen
- 11 — maximum bouwhoogte (m)
- 9 / 11 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- w — hartlijn leiding - water

GEMEENTE GORINCHEM
Arkelsedijk

bestemmingsplan

PROJECT	20210413		
FORMAAT	A0		
SCHAAL	1:1000	Vastgesteld	
KAART	1/1	Ter vaststelling	21-11-2024
GETEKEND	P. Fijneman	Ontwerp	12-12-2023
IDN	NL.IMRO.0512.BP2021198-4001	Concept	12-07-2023

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl