adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Oeverwal Gendtsche Polder, herziening Polder 37

Gemeente Lingewaard

Datum: 16 februari 2021

Projectnummer: 180472

ID: NL.IMRO.1705.268-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	**Aanleiding en doel van het plan**	**3**
1.2	**Ligging plangebied**	**3**
1.3	**Vigerend bestemmingsplan**	**4**
1.4	**Leeswijzer**	**5**
2	**Planbeschrijving**	**6**
2.1	**Historie**	**6**
2.2	**Huidige situatie**	**6**
2.3	**Toekomstige situatie**	**6**
3	**Beleid**	**9**
3.1	**Rijksbeleid**	**9**
3.2	**Provinciaal beleid**	**11**
3.3	**Gemeentelijk beleid**	**13**
4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**15**
4.1	**Algemeen**	**15**
4.2	**Milieueffectrapportage**	**15**
4.3	**Bodem**	**16**
4.4	**Natuur**	**16**
4.5	**Externe veiligheid**	**18**
4.6	**Geluid**	**19**
4.7	**Bedrijven en milieuzonering**	**20**
5	**Wijze van bestemmen**	**23**
5.1	**Algemeen**	**23**
5.2	**Dit bestemmingsplan**	**24**
6	**Uitvoerbaarheid**	**27**
6.1	**Economische uitvoerbaarheid**	**27**
6.2	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**27**

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Nader bodemonderzoek
- Bijlage 3: Onderzoek flora en fauna

1 Inleiding

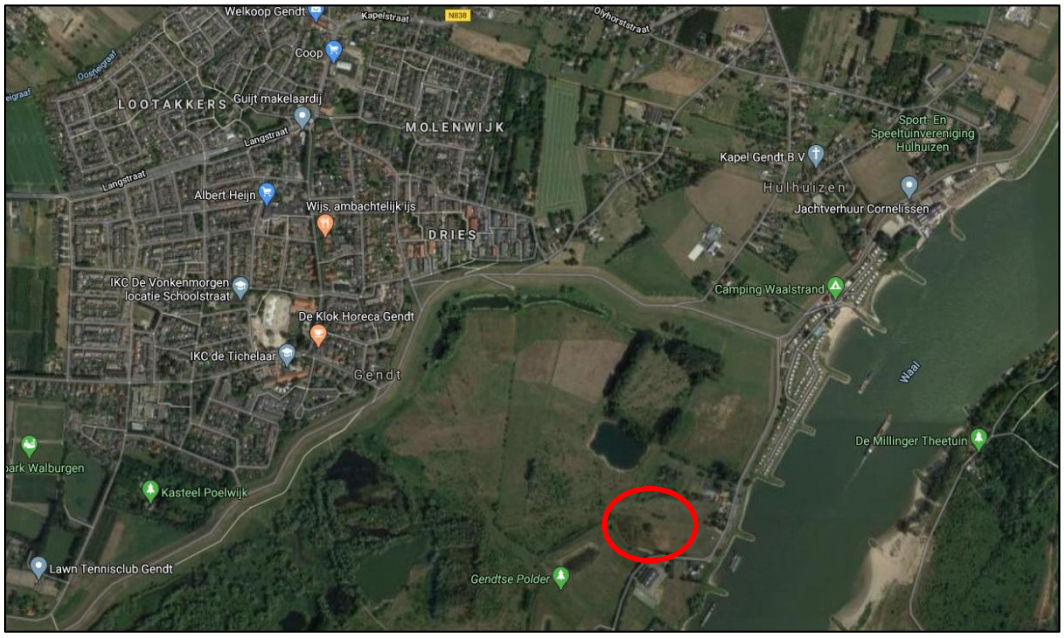
1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het adres Polder 37 in Gendt is een onbebouwd perceel gesitueerd. Het voornemen bestaat om hier een woonhuis te realiseren. Het initiatief past niet binnen het bouwvlak dat voor deze ontwikkeling is toegekend in het geldende bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder. Om de aanwezige steenoven binnen het huidige bouwvlak te behouden, is het gewenst om de locatie van de woning in oostelijke richting op te schuiven. Wel wordt voldaan aan verdere bouw- en gebruiksregels uit het geldende bestemmingsplan.

Om voorliggend initiatief alsnog mogelijk te maken dient het bouwvlak verschoven te worden door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Oeverwal Gendtsche Polder'. Voorliggend document voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt in de gemeente Lingewaard, buiten de bebouwde kom van de kern Gendt (provincie Gelderland) aan de Polder. Het plangebied ligt aan de Waal en betreft een tot nu toe onbebouwd perceel. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging in Gendt en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (rood omlijnd) (bron: Google Maps)



Globale begrenzing plangebied bij benadering (rood omlijnd) (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan ‘Oeverwal Gendtsche Polder’, zoals vastgesteld door de gemeente Lingewaard op 9 februari 2017. Bij besluit van 25 april 2018 (Uitspraak 201602154/2/R6, ECLI:NL:RVS:2018:1341) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Oeverwal Gendtsche Polder" inzake enkele specifieke planregels vernietigd. Het gaat om de percelen behorend bij de Polder 44 in Gendt. Deze maken geen onderdeel uit van het plangebied. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied deels de enkelbestemming ‘Wonen - Waalzicht’ en deels ‘Natuur’.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Oeverwal Gendtsche Polder' met daarop het plangebied globaal aangegeven (rood omlijnd) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemming 'Wonen – Waalzicht'
Het perceel Polder 37 kent deels de enkelbestemming 'Wonen - Waalzicht'. Hier is maximaal één woning per bestemmingsvlak toegestaan, waarbij inwoning is toegestaan. Verder gelden verschillende gebruiksregels en zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, tuinen, erven en groenvoorzieningen onder voorwaarden toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden en kennen een maximale bouwhoogte van 8 meter. Er mag maximaal 200 m^2 bebouwd worden en de gezamenlijke inhoud mag maximaal 1.500 m^3 bedragen.

Bestemming 'Natuur'
Aan het plangebied is deels de bestemming 'Natuur' toegekend. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor de aanleg, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, voor extensieve dagrecreatie en voor educatieve voorzieningen gericht op de natuurdoelstelling.
Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming mogen worden gebouwd.

Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'
Verder geldt voor het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 6' en 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Eerstgenoemde dubbelbestemming wijst onderhavig plangebiedmede aan voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 2.500 m^2 dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' is de grond mede bestemd voor water, waterhuishoudkundige en waterstaatsdoeleinden, beheer en onderhoud, de afvoer en berging van water, ijs en sediment en de vergroting, bescherming en het behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit. Ter plaatse van deze bestemming mogen enkel bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen worden opgericht, met een maximale oppervlakte van 30 m^2. In het geldend bestemmingsplan is echter onder andere opgenomen dat deze dubbelbestemming niet geldt ter plaatse van de bestemming 'Wonen - Waalzicht'. Binnen het plangebied is deze daardoor alleen van toepassing ter plaatse van de bestemming 'Natuur'.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bespreekt de haalbaarheid voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 bespreekt de juridische planopzet, waarna in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid worden besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Historie

Op de kaart van 1910 komt voor het eerst de naam Waalzicht voor, op de plek van de huidige Polder 37. De in het verleden aanwezige villa was eigendom van één van de directeuren van de steenfabrieken uit die tijd. Op een naastgelegen perceel is nog een oude voormalige (bak)steenoven aanwezig. Op een kadastrale atlas is al in 1832 bebouwing te zien op deze locatie. Momenteel is er een schuur over de steenoven heen gebouwd. Het oudste gedeelte ligt deels onder de grond. Restanten van een schoorsteen lijken nog aanwezig te zijn aan de achterzijde, tegen de langsgevel van de huidige schuur. De dikte van de muren van de oven is ongeveer een meter. De steenoven is een belangrijk cultuurhistorisch relict en dient dan ook behouden te worden. De gemeente kent een monumentale status toe aan de steenoven en ook in het geldend bestemmingsplan is behoud geregeld.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied betreft een perceel aan de Polder ten zuidoosten van de kern Gendt. De straat de Polder omgeeft het gehele polderlandschap ten zuiden van de kern. De Polder kan ter hoogte van het plangebied worden getypeerd als een landelijk, kleinschalig lint. Het lint kent weinig bebouwing langszij en heeft een smal profiel. Dit draagt bij aan het landelijk karakter van de weg.

Het perceel is onbebouwd en kent een groen karakter. Op de navolgende afbeelding is een impressie weergegeven van het perceel.

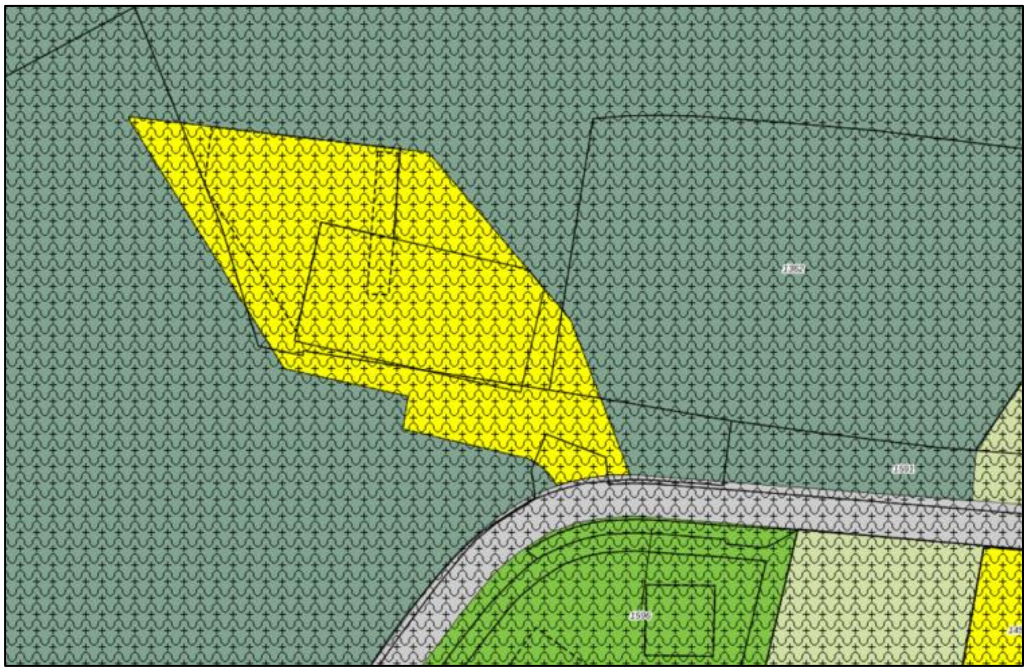


Impressie huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)

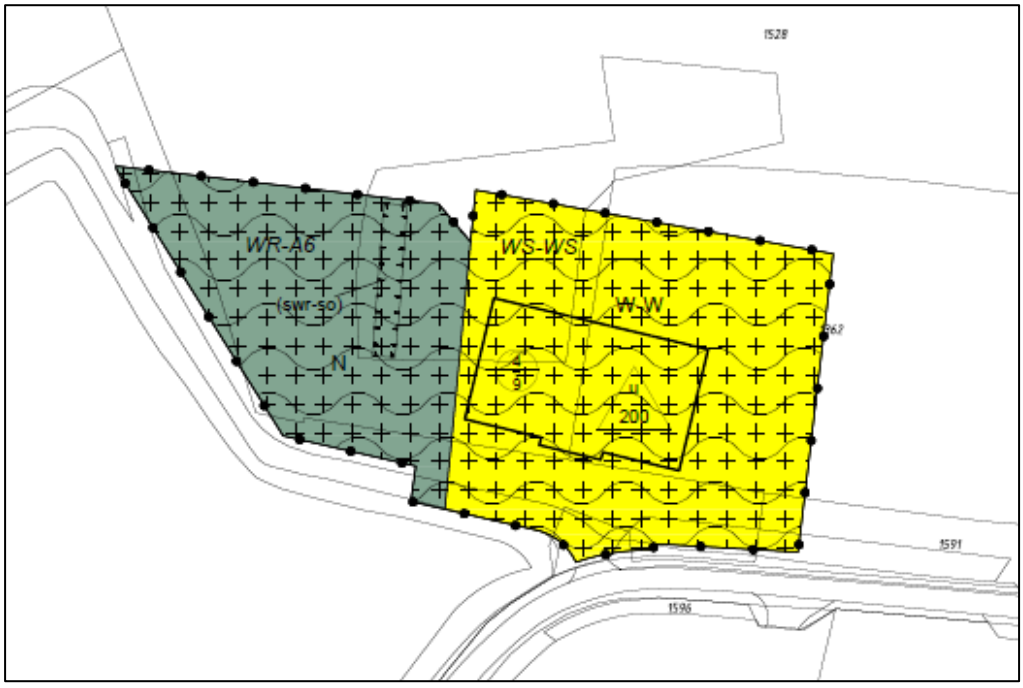
2.3 Toekomstige situatie

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een verschuiving van het bouwvlak mogelijk gemaakt ter plaatse van de Polder 37. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een woning mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling was reeds opgenomen in het geldende

bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder, echter bij uitwerking van het bouwplan is gebleken dat een verschuiving van het bouwvlak gewenst en benodigd is. Het is namelijk wenselijk om de cultuurhistorisch waardevolle steenoven die zich binnen het huidige bouwvlak bevindt, te behouden. De navolgende afbeeldingen tonen het verschil in ligging tussen het huidige bouwvlak op basis van het geldende bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder en het nieuwe (verschoven) bouwvlak, zoals dat is beoogd met onderhavig bestemmingsplan.



Locatie bestemmings- en bouwvlak in het geldende bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Locatie bestemmings- en bouwvlak in de beoogde situatie van onderhavig bestemmingsplan (bron: SAB)

Ter plaatse van het adres Polder 37 is een vrijstaande woning beoogd. De woning is voorzien van een kapconstructie en kent een oriëntatie met de lange zijde op de Polder. De bebouwing langs het landelijk lint kent verschillende oriëntatierichtingen, gevelrooilijnen en stedenbouwkundige kenmerken. Onderhavige ontwikkeling past binnen dit gedifferentieerde beeld. De oppervlakte van de hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen gezamenlijk bedraagt maximaal 150 m^2 en de inhoud van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen gezamenlijk bedraagt maximaal 1.000 m^3. De goot- en bouwhoogte van de beoogde woning is maximaal respectievelijk 4 en 8 meter.
Het perceel wordt ontsloten de weg Polder. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van de reeds bestaande zijweg (coördinaten globale ligging zijweg: 51.870805, 5.982653).

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing
Onderhavige ontwikkeling betreft slechts een kleine verschuiving van een bouw- en bestemmingsvlak aan de Polder 37 waarvan de haalbaarheid reeds is aangetoond in het geldende bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder.
Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

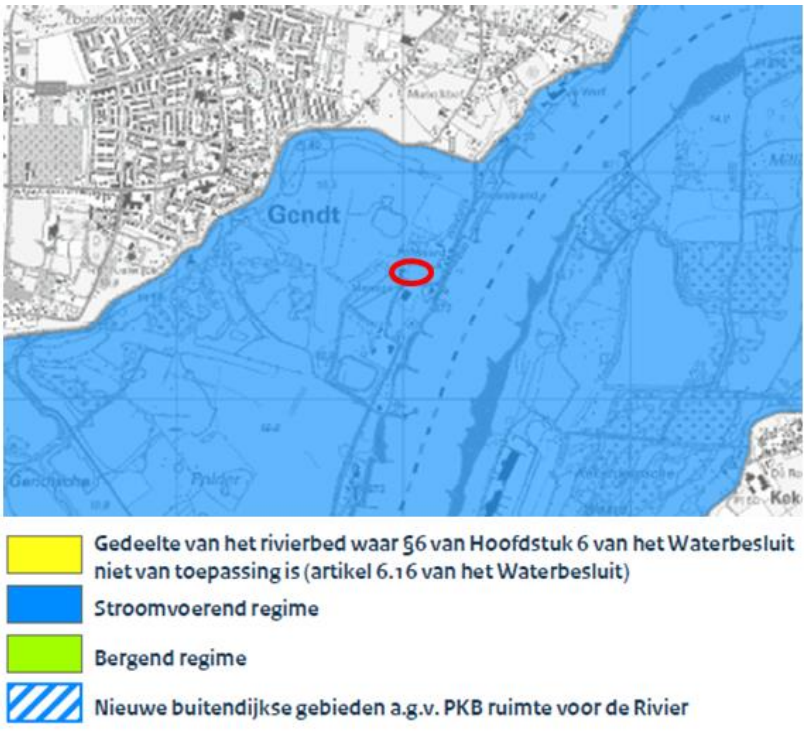
Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Aangezien met voorliggend plan enkel een verschuiving van het bouwvlak gemoeid is, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De bebouwingsmogelijkheden blijven namelijk gelijk. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet vereist.

3.1.3 Beleidslijn grote rivieren

Doelstelling van de Beleidslijn grote rivieren is om de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een 'bergend' regime en een 'stroomvoerend' regime. Voor het plangebied geldt uitsluitend het 'stroomvoerend' regime. Dit houdt in dat er stringente beperkingen gelden voor de uitbreiding van bestaande niet-riviergebonden activiteiten. Nieuwe niet-riviergebonden activiteiten zijn binnen dit regime alleen mogelijk als er sprake is van het hergebruiken van bestaande gebouwen of als er met rivierverruimingsmaatregelen per saldo meer ruimte voor de rivier wordt geboden.

De juridische vertaling van de regimes is verwerkt in de Beleidsregels grote rivieren. De Beleidsregels grote rivieren zijn beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Deze moeten worden gehanteerd bij de beslissing tot verlening van een watervergunning. De watervergunning waar de beleidsregels betrekking op hebben is opgenomen in artikel 6.12, eerste lid Waterbesluit.



Kaartbeeld Beleidslijn Grote Rivieren van plangebied (kaartblad 050 Waal 1) met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Toetsing
Onderhavig plan is niet strijdig met de beleidslijn Grote Rivieren, aangezien er alleen sprake is van verplaatsing van planologisch reeds toegestane bebouwing in de uiterwaard. De oppervlakte van de bebouwing neemt in de toekomstige situatie bovendien af.

3.1.4 Nadere Uitwerking Rivierengebied (NURG)

Het NURG-programma is gericht op het realiseren van nieuwe natuur in de uiterwaarden van de grote rivieren. NURG is een uitwerking van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra uit 1991.

Sinds 1993 werken het ministerie van Verkeer en Waterstaat (V&W) en het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) samen aan de realisatie van dit NURG-programma.

Naast het realiseren van nieuwe natuur, waaronder nieuwe natuur in de uiterwaarden van de Rijntakken, levert het ook een bijdrage aan het verhogen van de veiligheid, onder andere door het verminderen van de kans op overstromingen. Na de hoge (of extreme) waterstanden van 1993 en 1995 heeft het NURG-programma een stevige impuls gekregen door de koppeling met een veiligheidsdoelstelling: in 1998 hebben alle NURG-projecten naast een natuurdoelstelling ook een veiligheidsdoelstelling gekregen.

Toetsing
Vrijwel de gehele Gendtsche Polder maakt onderdeel uit van de NURG-opgave van het Rijk. De natuur die binnen het onderhavige plangebied wordt gerealiseerd, vloeit voort uit de opgave vanuit het NURG.

Conclusie
Het plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:
- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.
De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing
Uit raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland blijkt dat het perceel van het plangebied binnen de Groene Ontwikkelingszone valt. In artikel 2.52 van de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone geen nieuwe grootschalige ontwikkeling mogelijk mag maken die leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten. In de toelichting bij dit artikel staat dat dit geldt voor zowel nieuwvestiging als een grootschalige uitbreiding. Kleinschalige ontwikkelingen zijn wel mogelijk, als:
a in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt;
b deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Aangezien het voorliggende plan uitsluitend ziet op de verschuiving van een bestemmingsvlak voor 'Wonen', kan worden gesteld dat hooguit sprake is van een kleinschalige ontwikkeling. In de natuurtoets[1] is getoetst of het plan een negatief effect zal heb-

[1] Bureau Waardenburg (2019). Natuurtoets Wet natuurbescherming. Polder 37 te Gendt. Projectnummer: 19 0725/19.08644/DenWa. 12 december 2019.

ben op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen voor het gebied. Geconcludeerd is dat er geen sprake is van negatieve effecten.

Bovendien zullen de kernkwaliteiten per saldo substantieel versterkt worden:

1 de bouwmogelijkheden worden beperkt, waardoor er sprake is van een toename van de onbebouwdheid van het gebied:
   - de oppervlakte van het bestemmingsvlak voor 'Wonen' wordt met 162 m2 verkleind.
   - op basis van het geldende bestemmingsplan mag de oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen gezamenlijk maximaal 200 m^2 bedragen en de inhoud 1.500 m^3. In de toekomstige situatie is dit 150 m^2, respectievelijk 1000 m^3.
   - op basis van het geldende bestemmingsplan mag een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 100 m^2 worden gebouwd. In de toekomstige situatie is dit maximaal 50 m^2.
2 de verschuiving van het bouwvlak zorgt ervoor dat de steenoven behouden kan blijven. Op deze wijze wordt bijgedragen aan het behoud van het industriële landschap en cultuurhistorische waarden.

Tot slot is de versterking planologisch verankerd in het voorliggende plan. Het bestemmingsvlak en de beperkte bouwmogelijkheden zijn vastgelegd in de regels en verbeelding. In de regels is bovendien opgenomen dat het niet is toegestaan om de steenoven geheel of gedeeltelijk te slopen.

Met het voorliggende plan wordt voldaan aan de regels uit de Omgevingsverordening met betrekking tot de Groene Ontwikkelingszone.

De Omgevingsvisie en -verordening vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie
Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Lingewaard 2012-2022

Op 31 mei 2012 is de Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de kaders van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Lingewaard beschreven. In de structuurvisie is voor de ontwikkeling van het stedelijk netwerk een aantal opgaven geformuleerd, te weten:

1. Uiterwaarden toegankelijk en recreatief aantrekkelijk maken;
2. Park Lingezegen;
3. Hoogwaardig openbaar vervoer;
4. Ontwikkelen van de knooppunten;
5. Ontwikkelen van het recreatieve routenetwerk;
6. Concentreren glastuinbouw;
7. Versterken en verlevendigen van de lokale economie in het Huissense centrum;
8. Landschap, recreatie en economie met elkaar verbinden.

Daarnaast zijn er enkele opgaven geformuleerd met betrekking tot ontwikkelingen op lokale schaal, te weten:

1. Ontwikkeling van de dijkzone als authentiek en cultuurhistorisch bepalend landschap;
2. Waterberging;
3. De lokale 'ring' als utilitaire verplaatsingsroute, de dijk als verplaatsingsroute voor de genieter;
4. Verbinden van wonen en werken met de hoofdinfrastructuur;
5. Bouwen van woningen;
6. Versterken en verlevendigen lokale economie;
7. Werken aan een vitaal platteland;
8. Versterken leefbaarheid en identiteit van de woonkernen.

Toetsing

In de structuurvisie staan enkele uitgangspunten en ambities die van toepassing zijn op onderhavig plangebied, zoals de openheid van het polderlandschap. Met onderhavige ontwikkeling wordt geen extra bebouwing mogelijk gemaakt. Het betreft enkel een geringe verschuiving van het bouwvlak. Hiermee blijft de openheid en het karakter van het polderlandschap behouden.

3.3.2 Nota Wonen 2020 - 2025

De gemeente Lingewaard wil dat iedereen die wil in Lingewaard moet kunnen (blijven) wonen en een wooncarriere kan doorlopen. In de Nota Wonen 2020 – 2025 staat hoe de gemeente hier de komende jaren voor wil zorgen. De gemeente ziet het als haar taak om naar vermogen alle inwoners passend en goed te huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. Passend huisvesten houdt in dat het woningaanbod is afgestemd op de financiële mogelijkheden die mensen hebben. Goede huisvesting betekent dat ook in het betaalbare segment sprake is van een goede kwaliteit en toekomstwaarde van de woningen. Focus ligt op versneld bouwen, fexibel nieuwbouwprogramma, actiever regisseren, doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken.

In de nota wordt een groot aantal acties genoemd om dit doel te bereiken. Samen met bewoners, zorginstellingen, ontwikkelaars en andere overheden zoekt de gemeente samenwerking om tot resultaten te komen. Met de corporaties en huurdersorganisaties legt de gemeente deze vast in nieuwe prestatieafspraken.

Toetsing

Met het voorliggende plan wordt de verplaatsing van een (planologisch toegestane) woning mogelijk gemaakt. Het plan zorgt niet voor de toevoeging of verwijdering van woningen en is hierdoor niet in strijd met het beleid uit de Nota Wonen.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Voor de milieu- en omgevingsaspecten kan – behoudens de onderdelen ‘milieueffectrapportage’, ‘bodem’ en ‘natuur’ kortheidshalve worden gesteld dat met onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Het plan betreft enkel een geringe verplaatsing van een bouw- en bestemmingsvlak binnen het plangebied. De milieu- en omgevingsaspecten zijn reeds behandeld in het kader van het bestemmingsplan ‘Oeverwal Gendtsche Polder’. Voor een toets van de andere onderdelen dan onderstaand weergegeven wordt dan ook verwezen naar voornoemd bestemmingsplan.

4.2 Milieueffectrapportage

Algemeen
Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.). Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De vraag is of hier sprake is van ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’, als bedoeld onder D.11.2 van bijlage II van het Besluit m.e.r. Hierover het volgende.

Toetsing
Alhoewel het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ in het Besluit m.e.r. niet duidelijk is gedefinieerd, is uit de toelichting van het Besluit m.e.r. wel op te maken dat het begrip per regio kan verschillen, waarbij van belang is wat de impact op de omgeving is. Het plan hoeft niet te worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage, omdat het bebouwd oppervlak niet toeneemt en het oppervlak aan ‘stedelijke functies’ niet toeneemt. Omdat er geen sprake is van een activiteit die is genoemd in het Besluit m.e.r. hoeft geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Conclusie
Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat geen milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld, omdat het bouwplan hier geen ‘stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in de bijlage (D-lijst) van het Besluit m.e.r. betreft.

4.3 Bodem

Algemeen

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is in 2019 door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek[2] en een nader bodemonderzoek[3] uitgevoerd.
Op basis van het vooronderzoek in het verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht diende te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Vanwege een niet juiste interpretatie van de historische informatie, is in het nader onderzoek aanvullend een asbestonderzoek uitgevoerd en is geverifieerd of een in 2014 aangetroffen sterke verontreiniging met PAK en een matige verontreiniging met zink nog op de bouwlocatie aanwezig is.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn koper, lood en PAK boven de achtergrondwaarden gemeten, een sterke verontreiniging met PAK en een matige verontreiniging met zink is niet meer aangetroffen. Het grondwater bevindt zich dieper dan 5,0 m -mv, vandaar dat er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek heeft plaatsgevonden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. De aangetroffen overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn geen aanleiding voor nader onderzoek. Met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

4.4 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuur wet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

---

[2] Econsultancy (2019). Verkennend bodemonderzoek. Polder 37 te Gendt. Rapportnummer: 10694.001 B. 25 oktober 2019.

[3] Econsultancy (2020). Nader onderzoek De Polder 37 te Gendt. Rapportnummer: 13003.001. 22 juni 2020.

Toetsing
Bureau Waardenburg heeft op basis van een oriënterend veldonderzoek en bronnenonderzoek[4] de effecten van de aanpassing van het bouwvlak en de bouw van een woning op beschermde gebieden en soorten in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beoordeeld. Navolgend worden kort de conclusies van de Natuurtoets Wet natuurbescherming uiteengezet.

Gebiedsbescherming
Voor het bepalen van de mogelijke effecten van de bouw van de woning op Natura 2000-gebieden zijn onder andere Aerius-berekeningen van de aanleg- en de gebruiksfase gemaakt. Geconcludeerd wordt dat effecten van de bouw van de woning op Natura 2000-gebieden zijn op voorhand uitgesloten. De verschuiving van het perceel en het bouwvlak levert geen belemmeringen op voor het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Evenmin heeft de verschuiving negatieve gevolgen voor de instandhouding van het Natura 2000 netwerk als geheel.

Soortenbescherming
De planlocatie bestaat uit een terrein met ruigtekruiden, een schuur en een enkele boom aan de noordzijde. Aan de zuidzijde grenst het bouwvlak aan de hoofdweg (Polder) waarlangs een rij bomen aanwezig is. Op het terrein zijn rond de boom graafsporen van een das gevonden, die daar nesten van wespen en muizen had uitgegraven.

In de rond de planlocatie aanwezige bomen en struiken kunnen vogels (*Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn*) broeden. Het betreft algemene soorten zonder jaarrond beschermde nestplaats. In de oude schuur is wel een nestplaats van een steenuil aanwezig. Deze ligt buiten de planlocatie.
Tevens is het aannemelijk dat gewone en ruige dwergvleermuis en laatvlieger (*Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn*) rond de bomen foerageren (zie ook Wansink et al. 2015), maar het betreft geen essentieel foerageergebied. In 2015 zijn baltsende gewone dwergvleermuizen bij de bomen langs de weg ten zuidwesten van de planlocatie gehoord en zijn hier vleermuiskasten opgehangen ter compensatie van ingrepen elders in de Gendtse Waard (Wandsink & Gyimesi 2015).

In de buurt van de planlocatie zou potentieel leefgebied kunnen zijn van kleine marterachtigen, steenmarter, vos, egel en (spits)muizen (*Beschermingsregime andere soorten*). Voor de vos, egel en (spits)muizen geldt in de provincie Gelderland een vrijstelling van de ontheffingsplicht. Verblijfplaatsen van deze soorten binnen de planlocatie zijn uitgesloten. De sporen van de das rondom de boom geven aan dat de das in het plangebied foerageert. Het betreft incidenteel beschikbaar voedsel (wespennest, muizennesten). Er is geen sprake van essentieel foerageergebied. De das heeft geen rust of voortplantingsplaats (burcht) in het plangebied.

[4] Bureau Waardenburg (2019). Natuurtoets Wet natuurbescherming. Polder 37 te Gendt. Projectnummer: 19 0725/19.08644/DenWa. 12 december 2019.

De oude bakoven zou een ideale overwinterlocatie kunnen zijn voor de kamsalamander. Het voorkomen van andere beschermde soorten binnen de planlocatie kan op grond van het biotoop en de afstand tot bekende vindplaatsen worden uitgesloten.

Conclusie
Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10-6). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10-6 als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing
Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10_{-6} van een risicobron. Daarmee wordt geen grens- of richtwaarde overschreden en is er geen sprake van een directe of harde belemmering voor realisatie van het plan.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Waal. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied van deze risicobron invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat het plan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toestaat is toetsing aan externe veiligheid niet nodig. Het plan betreft enkel een verschuiving van een bestaand bouwvlak. Ruimtelijke planprocedures hoeven enkel aan externe veiligheid getoetst te worden als nieuw vestiging van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt toegelaten (Bevi artikel 5) . In het kader van het groepsrisico is dan ook geen verantwoording van het groepsrisico voor de vaarweg (de Waal) noodzakelijk.



Uitsnede risicokaart met daarop het plangebied weergegeven door middel van een groene stip (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Geluid

Algemeen
De mate waarin het geluid door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare waarde, dan wel een nader te bepalen hogere grenswaarde. Indien een plan nieuwe geluidgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezoneerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functie(s). Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur hebben geen wettelijke onderzoekszone.

Toetsing
In het kader van het geldende bestemmingsplan Overwal Gendtsche Polder is akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door het wegverkeer op de Polder en de Waaldijk niet wordt overschreden. Wel wordt de ambitiewaarde van 43 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid overschreden. Eventueel uit te voeren geluidreducerende bronmaatregelen (zoals een stiller wegdek) zullen door de geringe snelheid van het verkeer op de Polder zeer weinig effectief zijn. Om die reden heeft de gemeente besloten in dit geval niet vast te houden aan de ambitiewaarden.

Conclusie
Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen
Indien door middel van een plant nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het besluitgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.
Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Toetsing
In het bestemminsplan buitengebied Lingewaard is een geluidgezoneerd industrieterrein vastgesteld. De omliggende geluidzone is opgenomen in meerdere bestemminsplannen. De wijziging van de woonbestemming ligt buiten de geluidzone. Cumulatie van geluid is niet aan de orde.

Verder bevinden zich in de omgeving van het plangebied de bestemmingen wonen, bedrijf (inzameldepot), natuur, sport (manege) en agrarisch. In de volgende tabel zijn de bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven, richtafstanden en feitelijke afstanden weergegeven.

Activiteit	*Adres*	*SBI code 2008 en omschrijving*	*Geur*	*Stof*	*Geluid*	*Gevaar*	*Categorie*	*Werkelijke afstand*
Bestemming sport, manege	Polder 35	0143, houden van paarden 931, manege	50 50	30 30	30 30	0 0	3.1 3.1	Ca. 25 meter tussen grens bouwvlak woning en perceels-grens manege
Bestemming bedrijf - inzameldepot' (inzamelstation voor de beroepsscheep-vaart)	Polder 48, 48a	381, afvalinzamel-depot	30	30	50	30	3.1	Ca. 100 meter

Manege
Het toekomstige bouwvlak ligt op een afstand van circa 25 meter van de manege. Aan de richtafstanden wordt hierdoor niet voldaan.

Voor het aspect geur en stof is de regelgeving uit de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit van toepassing. Hierin is geregeld dat bij het houden van paarden buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten moet worden aangehouden. Deze afstand wordt gemeten tussen de gevel van het gevoelige object en het dichtstbijzijnde emissiepunt van de veehouderij. Aan deze afstand wordt voldaan. Daarnaast geldt een afstand van 50 meter voor het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen (opslag van vaste mest) tot een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom ligt. Aan deze afstand wordt ook voldaan.

Voor het aspect geluid geldt een richtafstand van 30 meter. In de navolgende afbeelding is een contour van 30 meter rondom het nieuwe bouwvlak van de woning weergegeven. Binnen deze contour valt in de feitelijke situatie alleen de houtwal en tuin/grasveld ten noorden van de manege. Van deze houtwal en tuin is geen geluidbelasting die samenhangt met de activiteiten van de manege te verwachten. Dit betekent dat binnen een afstand van 30 meter vanaf de woning geen activiteiten van de manege zullen plaatsvinden die geluidshinder kunnen veroorzaken en dat bij de woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Luchtfoto met aanduiding plangebied (zwarte lijn), toekomstige bouwvlak (blauwe lijn) en 30-meter contour rondom bouwvlak (rode lijn)

Gezien bovenstaande is de afstand van de nieuwe woning tot de manege voor geur, stof en geluid dusdanig dat er ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dichterbij de manege zijn bovendien reeds woningen gelegen en ook aan deze zijde is reeds een bouwvlak aanwezig waarbinnen een woning gebouwd kan worden. Hierdoor wordt de milieuruimte van de manege reeds beperkt. Voorliggend plan legt daarom geen verdere beperkingen op voor de bedrijfsvoering

Inzameldepot

De woonbestemming wordt in het onderhavige plan verplaatst richting het bedrijf ter hoogte van de Polder 48A. Dit bedrijf betreft een “Inzameldepot”, een inzamelstation voor de beroepsscheepvaart. Voor stof en geur geldt een richtafstand van 30 meter en voor geluid een richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstanden wordt voldaan. De afstand van de nieuwe woning tot dit bedrijf is hierdoor dusdanig dat er ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dichterbij het bedrijf zijn bovendien reeds bestaande woningen gelegen, waardoor de milieuruimte reeds wordt beperkt. Voorliggend plan legt hierdoor geen verdere beperkingen op voor de bedrijfsvoering.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van ‘werken’ (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
   Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
   Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen 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 be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen: 'Natuur' en 'Wonen - Waalzicht'.

Natuur
Deze bestemming is gelegd op de bestaande natuur alsmede de nieuwe natuur die in het kader van het bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder gerealiseerd wordt. De regeling is gericht op bescherming en ontwikkeling van de natuurwaarden. Daarnaast is de bestaande bebouwing van de cultuurhistorisch waardevolle steenoven bestemd.
Voor werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Wonen - Waalzicht
Deze bestemming is gelegd op de nieuwe woning op de locatie Waalzicht. De regeling is toegespitst op het mogelijk maken van een nieuwe woning, binnen strakke kaders.

Kortweg is het volgende vastgelegd:
- De woning is uitsluitend mogelijk binnen het aangeduide bouwvlak. De maximale goot- en nokhoogte bedragen 4 en 8 m. De oppervlakte van de hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen gezamenlijk bedraagt maximaal 150 m^2.
- De woning mag verder een inhoud hebben van maximaal 1.000 m^3.
- Er is hier maximaal één woning toegestaan.
- Na afwijking zijn mantelzorg, vergelijkbare publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis alsmede (verblijfs)recreatieve voorzieningen mogelijk, waaronder bed & breakfast en een boerderijterras.

Tevens gelden nog twee dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde - Archeologie 6' en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'.

Waarde - Archeologie 6
Op het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' gelegd. Hier is sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde. Er is vastgelegd dat bij toekomstige ontwikkelingen groter dan 2.500 m^2 (en dieper dan 30 cm-mv) vooraf een archeologisch onderzoek nodig is. Een uitzonderingsbepaling is opgenomen voor onderhavig plan, aangezien voor onderhavig plan reeds onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat er niet hoeft te worden verwacht dat er sprake is van de verstoring van archeologische waarden.

Waterstaat - Waterstaatkundige functie
Deze bestemming is gelegd op het gehele plangebied aangezien dit gehele plangebied deel uitmaakt van het uiterwaardengebied van de Waal en hiermee in dit gebied mede waterstaatkundige doelen van toepassing zijn. Geregeld is dat gebouwen ten

diensten van de overige bestemmingen alleen met een afwijking zijn toegestaan. Voordat medewerking wordt verleend aan een afwijking wordt eerst advies gevraagd aan de rivierbeheerder. Deze beperking geldt echter niet voor de bestemming ‘Wonen - Waalzicht’.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

In een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van de inspraak en het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

6.2.2 Zienswijzen

In het kader van de Algemene wet bestuursrecht zal het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.