

Bestemmingsplan

Oeverwal Gendtsche Polder

Gemeente Lingewaard

Datum: 9 februari 2017
Projectnummer: 140151.03
ID: NL.IMRO.1705.121-VG02



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	11
2.1	Gendtsche Polder	11
2.2	Plangebied	15
2.2.1	Algemeen	15
2.2.2	Specifieke ontwikkelingslocaties	15
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	21
3.1	Voorgeschiedenis en aanleiding	21
3.2	Definitief ontwerp	21
3.3	Beschrijving ontwikkelingslocaties	27
3.4	Welstandsnota Gendtse Waard	35
3.5	Marktaspecten	35
3.6	Boerengolf	35
Hoofdstuk 4	Relevant beleid	42
4.1	Rijksbeleid	42
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	42
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	43
4.1.3	Nationaal Waterplan en Waterwet	44
4.1.4	Beleidslijn Grote Rivieren	44
4.1.5	Nadere Uitwerking RivierGebied (NURG)	44
4.1.6	Toetsing	45
4.2	Provinciaal beleid	46
4.2.1	Omgevingsvisie Gelderland 2014	46
4.2.2	Omgevingsverordening 2014	50
4.2.3	Waterplan Gelderland 2010-2015	52
4.2.4	Toetsing provinciaal beleid	52
4.3	Gemeentelijk beleid	53
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	56
5.1	Milieueffectrapportage	56
5.2	Rivierkundige beoordeling	56
5.3	Bodem	58
5.4	Asbest	62
5.5	Akoestiek	62
5.5.1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai	62
5.5.2	Akoestisch onderzoek industrielawaaai	63
5.6	Luchtkwaliteit	66
5.7	Bedrijven en milieuzonering	67
5.8	Externe veiligheid	73
5.9	Flora en fauna	76
5.10	Water	82
5.10.1	Algemeen	82
5.10.2	Beleidskader	82
5.10.3	Waterparagraaf	82
5.11	Archeologie en cultuurhistorie	83
5.11.1	Archeologie	83
5.11.2	Cultuurhistorie	87
5.12	Explosieven	88
5.13	Kabels en leidingen	89

5.14	Verkeer en parkeren	89
5.14.1	Verkeer	89
5.14.2	Parkeren	91
5.15	Financieel-economische haalbaarheid	92
Hoofdstuk 6	Juridische verantwoording	93
6.1	Algemeen	93
6.2	Bestemmingen	93
6.3	Opbouw regels	94
6.3.1	Inleidende regels	94
6.3.2	Bestemmingsregels	94
6.3.3	Overige regels	97
Hoofdstuk 7	Procedure	99
7.1	Inspraak en overleg	99
7.2	Zienswijzen	99
7.3	Beroepen	99
Eindnoten		100

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Definitief ontwerp oeverwal Gendtsche Polder
Bijlage 2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 3	Rivierkundige beoordeling
Bijlage 4	Bodemonderzoek
Bijlage 5	Oplegnotitie bodem
Bijlage 6	Bodemonderzoek woning Waaldijk ongenummerd
Bijlage 7	Asbestinventarisatie
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek
Bijlage 9	Luchtkwaliteitsonderzoek
Bijlage 10	Natuurtoets incl. onderzoek stikstof
Bijlage 11	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 12	Archeologisch booronderzoek
Bijlage 13	PRA Explosieven
Bijlage 14	PSRA Gendtse Polder
Bijlage 15	Rapport waardstelling steenoven
Bijlage 16	Adviezen ODRA Akoestiek industrielawaai
Bijlage 17	Akoestisch onderzoek woning Waalstrand
Bijlage 18	Reactienota
Bijlage 19	Zienswijzennota
Bijlage 20	Natuur- en inrichtingsadvies boerengolfterrein
Bijlage 21	Akoestisch onderzoek industrielawaai Boerengolf
Bijlage 22	Raadsbesluit d.d. 4 februari 2016
Bijlage 23	Tussenuitspraak Raad van State d.d. 19 oktober 2016

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie Gelderland is, in samenwerking met de gemeente Lingewaard, Dienst Landelijk Gebied (DLG), Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL), Staatsbosbeheer en diverse andere partners, voornemens het verrommelde bebouwde gebied op de oeverwal in de Gendtsche Polder te herstructureren. Het plan betreft het realiseren van natuurontwikkeling, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de oeverwal, de realisatie van een aantal (her)bouwlocaties, vergroten van de beleefbaarheid van het gebied voor fietsers en wandelaars en het verbeteren van de ontsluiting voor autoverkeer. Ook is de planontwikkeling van een boerengolfterrein met kantine en bijbehorend terras opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het project vindt plaats in het kader van het Programma Waalweelde van de provincie Gelderland. Om dit Waalweelde-project op korte termijn te kunnen realiseren hebben Provinciale Staten van Gelderland het benodigde budget voor dit plan reeds beschikbaar gesteld.

Om het plan te realiseren brengt BBL gronden in die zij in haar bezit heeft.

De beoogde ontwikkelingen zijn binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om die reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. In de navolgende paragrafen en hoofdstukken wordt dit bestemmingsplan verder toegelicht.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de Gendtsche Polder, in de gemeente Lingewaard. De polder maakt deel uit van de zone met uiterwaarden van de Waal. De locatie is ten zuidoosten gelegen van de kern Gendt. Op onderstaande uitsnede van de locatie is het plangebied globaal aangeduid.

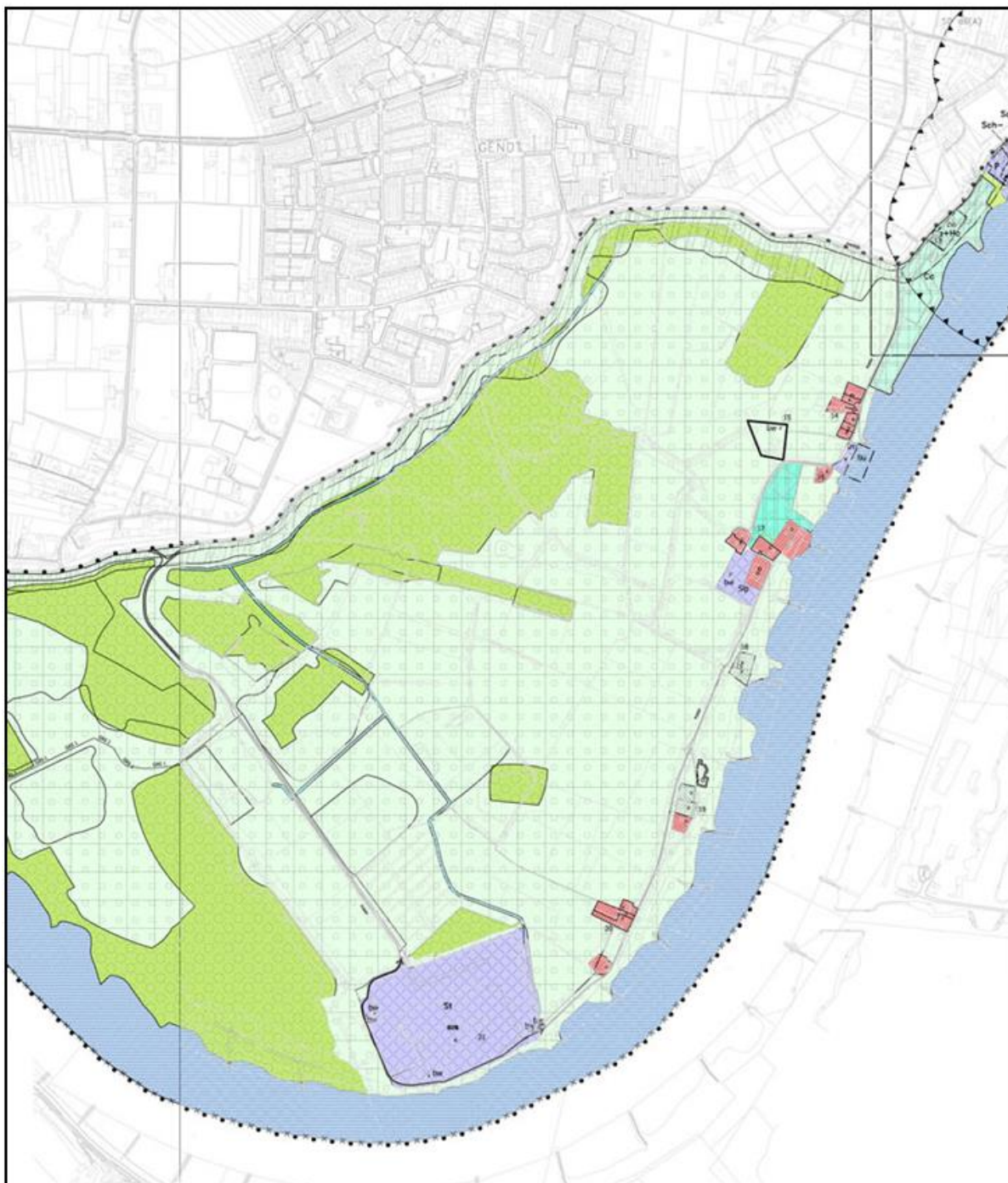


Luchtfoto met aanduiding plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Buitendijks Gebied 2005' van de gemeente Lingewaard. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard d.d. 10 november 2005.

Binnen dit bestemmingsplan gelden diverse bestemmingen. De regeling is in het algemeen gericht op het beheer van de bestaande situatie en het waarborgen van de functie van het gebied ten behoeve van het afvoeren en vasthouden van het water van de rivier de Waal.



Uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan

Toetsing

De herontwikkelingsplannen zijn om diverse redenen niet geheel mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, met name wat betreft de specifieke ontwikkelingslocaties. Onderstaand wordt hier meer specifiek op ingegaan.

Natuur

Binnen het plan worden diverse gebieden ontwikkeld met natuur. Deze gebieden liggen nu nog hoofdzakelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met natuur- en landschapswaarden', die niet passend is om de natuur te ontwikkelen en in stand te houden.

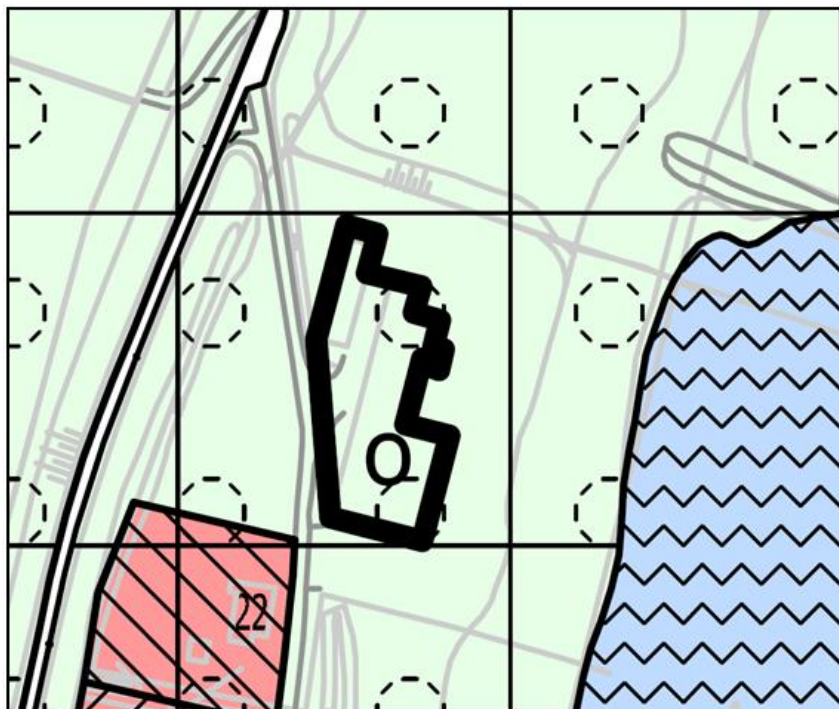
Polder

De weg de Polder die over de zomerkade loopt, wordt op enkele plaatsen verlegd. Deze verlegging is niet mogelijk, aangezien de te verleggen delen van de weg niet zijn gelegen in een passende bestemming 'Verkeer'.

Ontwikkelingslocaties

In de navolgende tabellen is opgenomen welke bestemmingsregeling ter plekke van de specifieke ontwikkelingslocaties op de oeverwal gelden.

Regeling locatie Moscou in vigerend bestemmingsplan		
<i>Bestemming</i>	<i>Toegestaan gebruik</i>	<i>Toegestane bebouwing</i>
De bestemming in het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van deze locatie 'Agrarisch met natuur- en landschapswaarden'.	Er zijn uitsluitend agrarische functies toegestaan, inclusief een opslaggebouw.	Uitsluitend de bestaande bebouwing is toegestaan. Hierbij is het kaartbeeld uit de bijlage van de regels van belang. Hieruit blijkt dat er sprake is van twee bestaande gebouwen. Deze gebouwen mogen 190 m ² en 870 m ² groot zijn (de bestaande omvang). Hiermee komt het totaal op 1.060 m ² . De maximale bouwhoogte is 10 m.

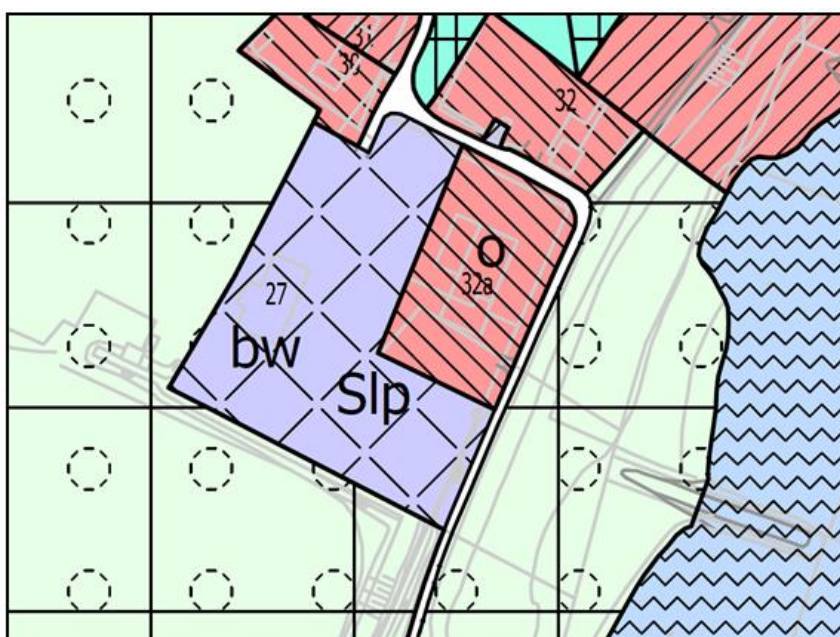


Plankaart locatie Moscou

De beoogde functies op deze locatie (wonen, alsmede diverse andere functies) zijn binnen de bestemmingsregeling niet mogelijk.

Ook is er sprake van strijdigheid met de bouwregels, aangezien uitsluitend de bestaande bebouwing is toegestaan, en er bij onderhavig bouwplan nieuwbouw is beoogd.

Regeling locatie Dorsemagen in vigerend bestemmingsplan		
<i>Bestemming</i>	<i>Toegestaan gebruik</i>	<i>Toegestane bebouwing</i>
In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Wonen en de bestemming Bedrijfsdoeleinden.	Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is alleen een bedrijf in sloop- en demontagewerkzaamheden toegestaan. Tevens is blijkens de aanduiding (bw) één bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is de bestaande woning toegestaan.	Uitsluitend de bestaande bebouwing is toegestaan. In het bijlagekaartje bij de regels is dit in beeld gebracht. Op de locatie Polder 32a is maximaal toegestaan: 162 m ² , 415 m ² en 200 m ² . Ter plaatse van Polder 27 is maximaal 545 m ² toegestaan (bestaand 495 m ²), waarmee het totaal 1.322 m ² is.



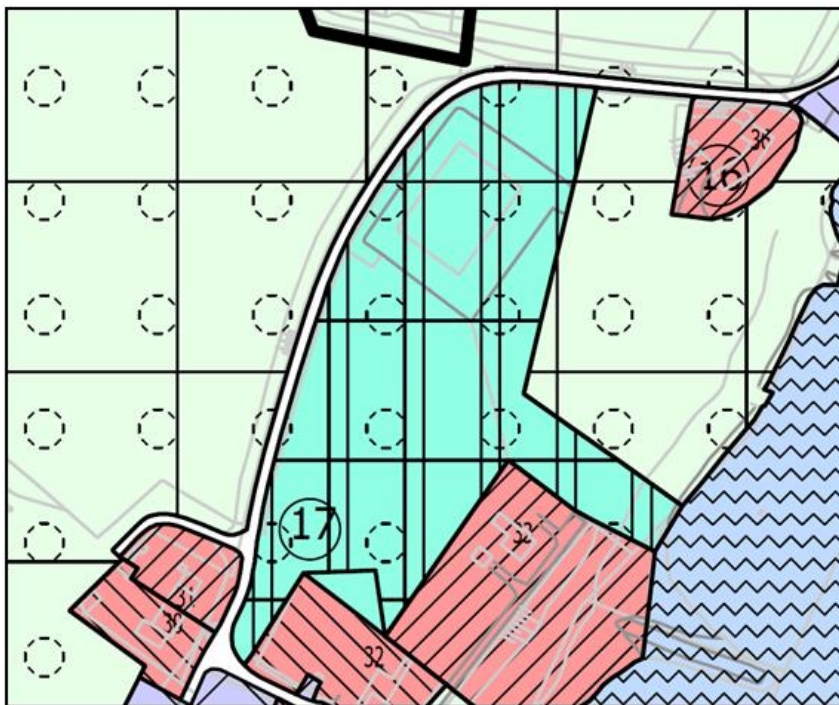
Plankaart locatie Dorsemagen

De beoogde functies (wonen alsmede enkele aanvullende functies) op deze locatie zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

Ook wat betreft het bouwen is sprake van een strijdigheid, aangezien uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan is, en er bij onderhavig bouwplan nieuwbouw is beoogd.

Regeling locatie Waalsteen in vigerend bestemmingsplan

<i>Bestemming</i>	<i>Toegestaan gebruik</i>	<i>Toegestane bebouwing</i>
De locatie is bestemd als 'Manege'.	In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse een manege toegestaan.	Uitsluitend de bestaande bebouwing is toegestaan, uit de tabel en kaartbeelden in de bijlage blijkt dat dit gaat om 1.285 m ² aan bebouwing. De hoogte van gebouwen is maximaal 6 m.

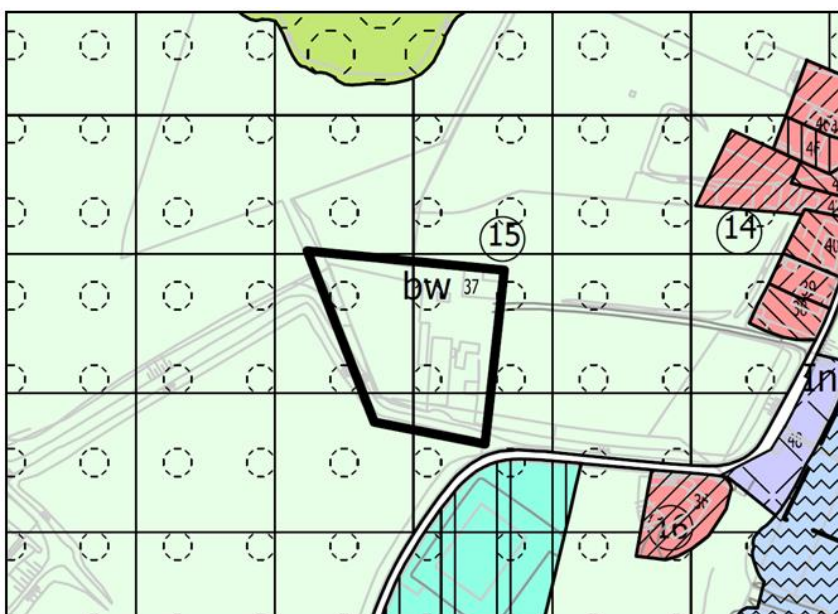


Plankaart locatie Waalsteen

De bestaande te behouden manege is op zich passend binnen de bestemmingsregeling. Echter, de beoogde bedrijfswoning is niet mogelijk binnen de bestemmingsomschrijving.

Wat betreft de bouwregels is sprake van strijdigheid aangezien uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan is. Herbouw met afwijkende maten is niet mogelijk. Ook is de bouw van de geplande bedrijfswoning niet mogelijk.

Regeling locatie Waalzicht in vigerend bestemmingsplan		
<i>Bestemming</i>	<i>Toegestaan gebruik</i>	<i>Toegestane bebouwing</i>
De locatie is bestemd als 'Agrarisch'.	Op grond van de regels is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan. In de bestemmingsregeling is een regeling over paardenbakken opgenomen.	Uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan. Dit is in de bijlagen van de regels uitgewerkt. De bestaande 6 gebouwen hebben een totaal toegestaan oppervlak van 991 m ² . De gebouwen zijn maximaal 10 m hoog. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan. Deze mag maximaal 600 m ³ groot zijn of 10% vergroot worden als deze nu al groter dan 600 m ³ is. Goot- en nokhoogte van de bedrijfswoning zijn maximaal 6 en 9 m. Bijgebouwen zijn max. 4 m hoog.

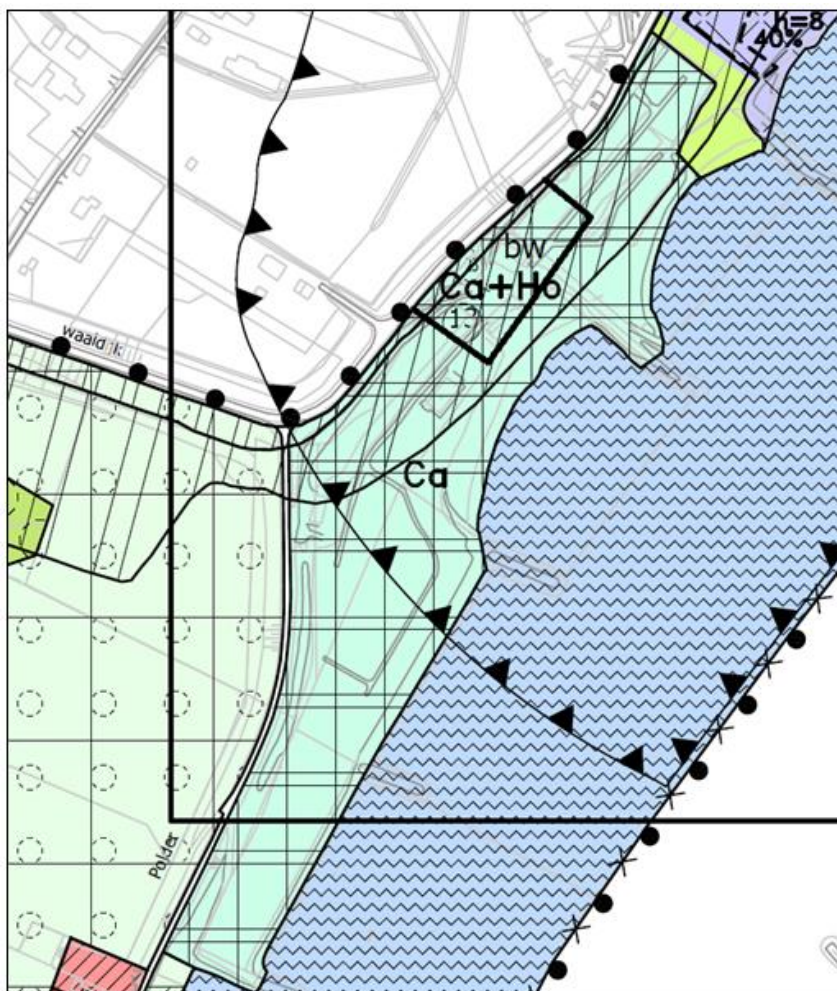


Plankaart locatie Waalzicht

De beoogde villa is niet mogelijk binnen de functieomschrijving, aangezien hier uitsluitend agrarische doeleinden en een bedrijfswoning mogelijk zijn.

Het beoogde plan is eveneens niet passend binnen de bouwregels, aangezien uitsluitend de bestaande gebouwen toegestaan zijn, en er bij onderhavig bouwplan nieuwbouw is beoogd.

Regeling Camping Waalstrand in vigerend bestemmingsplan		
<i>Bestemming</i>	<i>Toegestaan gebruik</i>	<i>Toegestane bebouwing</i>
Deze locatie valt binnen de bestemming 'Terrein voor verblijfsrecreatie'. Hierin ligt ook de bestaande horecavestiging.	In de huidige regeling is (onder meer) verblijfsrecreatie toegestaan in de vorm van een camping (incl. stacaravans). Ook een bedrijfswoning is toegestaan.	Uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan. Uit de bijlage blijkt dat er maximaal 1.039 m ² aan gebouwen toegestaan is. Hiernaast zijn stacaravans (met elk een berging) toegestaan.



Plankaart locatie Camping Waalstrand

De te handhaven camping is mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De beoogde nieuwbouw van een bedrijfswoning is echter niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat maximaal één bedrijfswoning toegestaan is en er reeds één bedrijfswoning aanwezig is.

Wat betreft de bouwregels geldt dat de bestaande camping wat betreft bebouwing behouden blijft en wat dit betreft past binnen het vigerende bestemmingsplan. De beoogde nieuwe bedrijfswoning past echter niet binnen het nieuwe bestemmingsplan, aangezien dit nieuwbouw betreft.

1.4 Leeswijzer

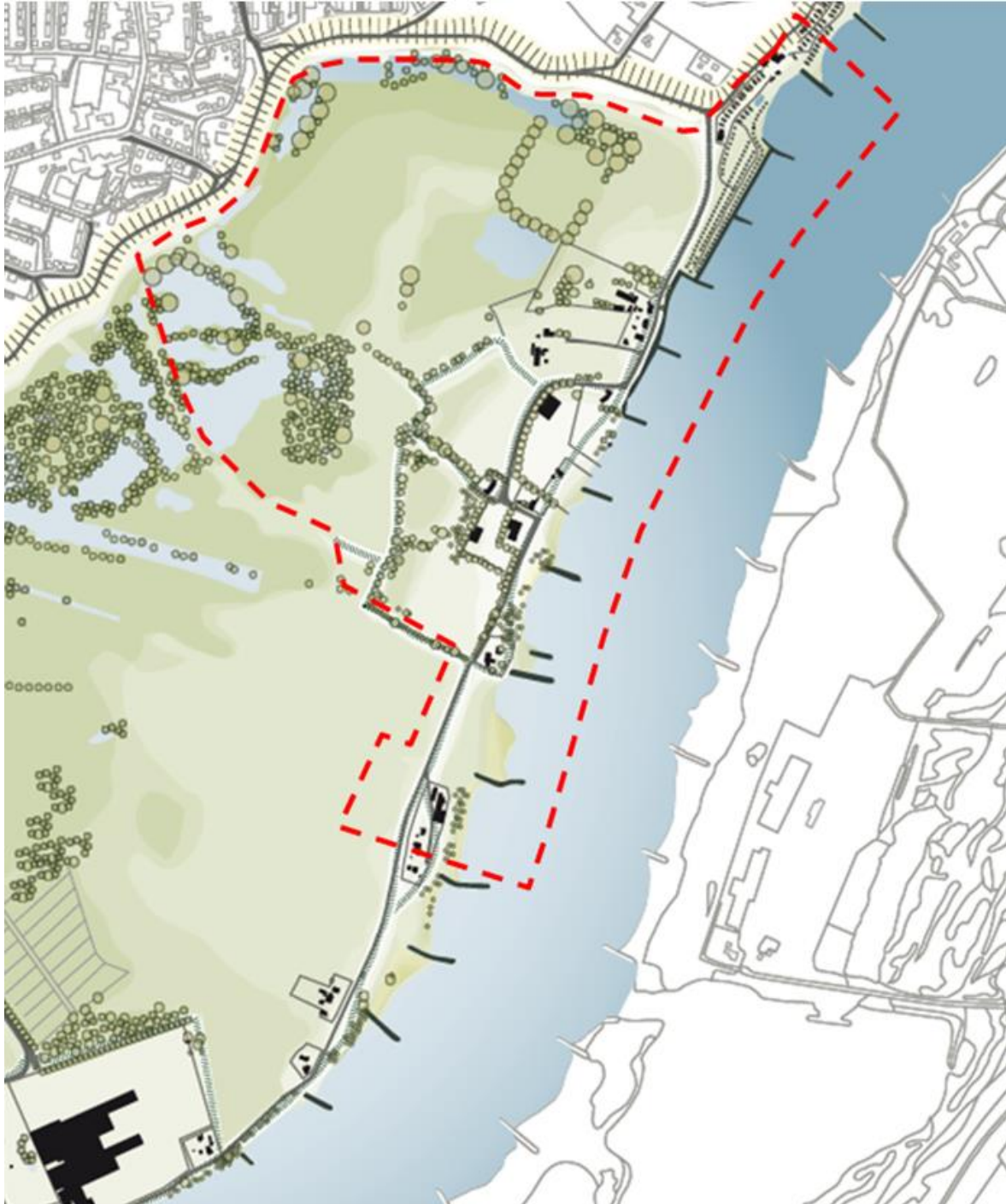
De opbouw van deze toelichting is, na dit inleidende hoofdstuk als volgt:

- in hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven van het plangebied en de omgeving;
- in hoofdstuk 3 volgt de planbeschrijving, waarin wordt ingegaan wat de voorliggende herontwikkelingsplannen van de oeverwal van de Gendtsche Polder precies inhouden;
- in hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op het beleidskader, waarin zowel het rijksbeleid als het provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde komen;
- in hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Alle relevante uitvoeringsaspecten komen aan de orde: zowel milieuaspecten als fysieke en economische aspecten en handhaafbaarheid;
- in hoofdstuk 6 wordt de juridische verantwoording gegeven van de opbouw van de regels;
- hoofdstuk 7 bevat tenslotte een verslag van de gevoerde procedure.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Gendtsche Polder

De Gendtsche Polder vormt één van de buitendijkse gebieden van de gemeente Lingewaard. De polder is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Gendt. Het betreft een landschappelijk karakteristiek gebied met een grote waarde voor de natuur. Het fungeert als landschappelijk uitloopegebied voor de aangrenzende kern Gendt.



Kaartbeeld bestaande situatie met globale aanduiding plangebied

De Gendtsche Polder is ten opzichte van de omliggende uiterwaarden bijzonder door de aanwezigheid van relatief veel bebouwing op de hoge langgerekte oeverwal, dat hier door de eeuwen heen altijd aanwezig is geweest. De Gendtsche waard wordt om die reden al sinds lange tijd bewoond (de bebouwingsgeschiedenis gaat terug tot ca. 1400).

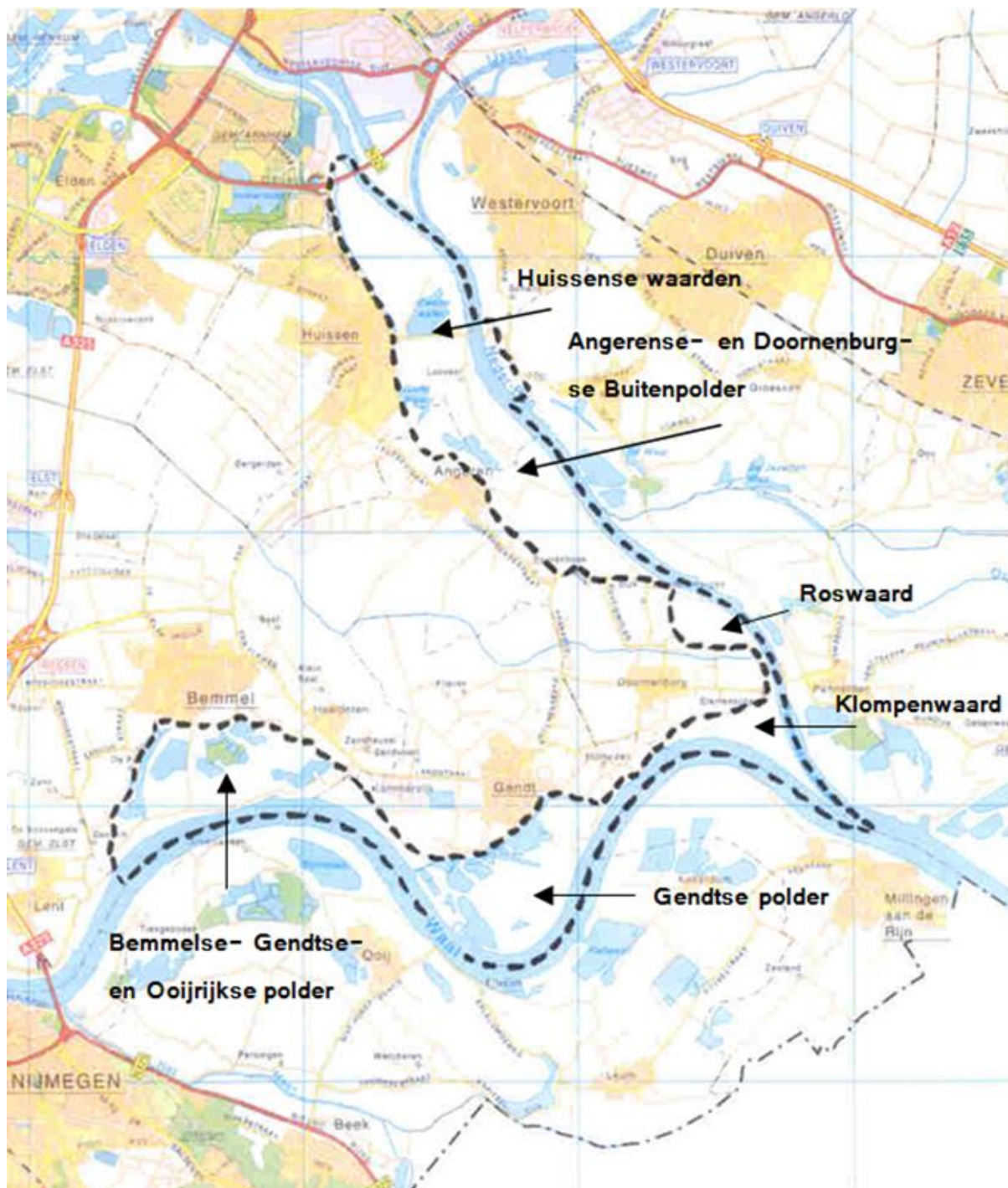
Reden voor het bestaan van dit kenmerkende bebouwingslint langs de zomerkade is de hoge en droge ligging in combinatie met de baksteenindustrie, die al lange tijd bepalend is voor deze uiterwaard en het dorp Gendt. Al vanaf de 18^e eeuw is deze industrie aanwezig in het plangebied en vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw heeft deze een grote vlucht genomen.



Foto bestaande steenfabriek

De bestaande steenfabriek (De Zandberg) vormt een bepalend element in de Gendtsche Polder. Aan de achterzijde van de oeverwal, richting de uiterwaard liggen de voormalige droogvelden. Momenteel zijn er nog drie herkenbare droogvelden, waarvan de meest zuidelijke in gebruik is geweest als race-circuit (het Gannita-circuit).

De Gendtsche Polder kent een natuurlijke begrenzing met de primaire waterkering (Waalbankdijk) aan de ene zijde en de Waal aan de andere zijde.



Topografische kaart met ligging Gendtsche Polder ten opzichte van andere buitendijkse gebieden



Foto's bestaande plangebied Gendtsche Polder

2.2 Plangebied

2.2.1 Algemeen

Het plangebied betreft het noordoostelijke deel van de Gendtsche Polder. De oeverwal, waarop de bebouwing geconcentreerd is, ligt in het oosten, dicht langs de Waal. Over deze oeverwal loopt de bestaande Polder(weg). Er zijn twee bebouwingsconcentraties te onderscheiden in het plangebied: een noordelijk cluster waarin onder meer de bestaande manege en de locaties Waalzicht en Dorsemagen zijn gelegen en een zuidelijk kleiner bebouwingscluster bij de locatie Moscou.

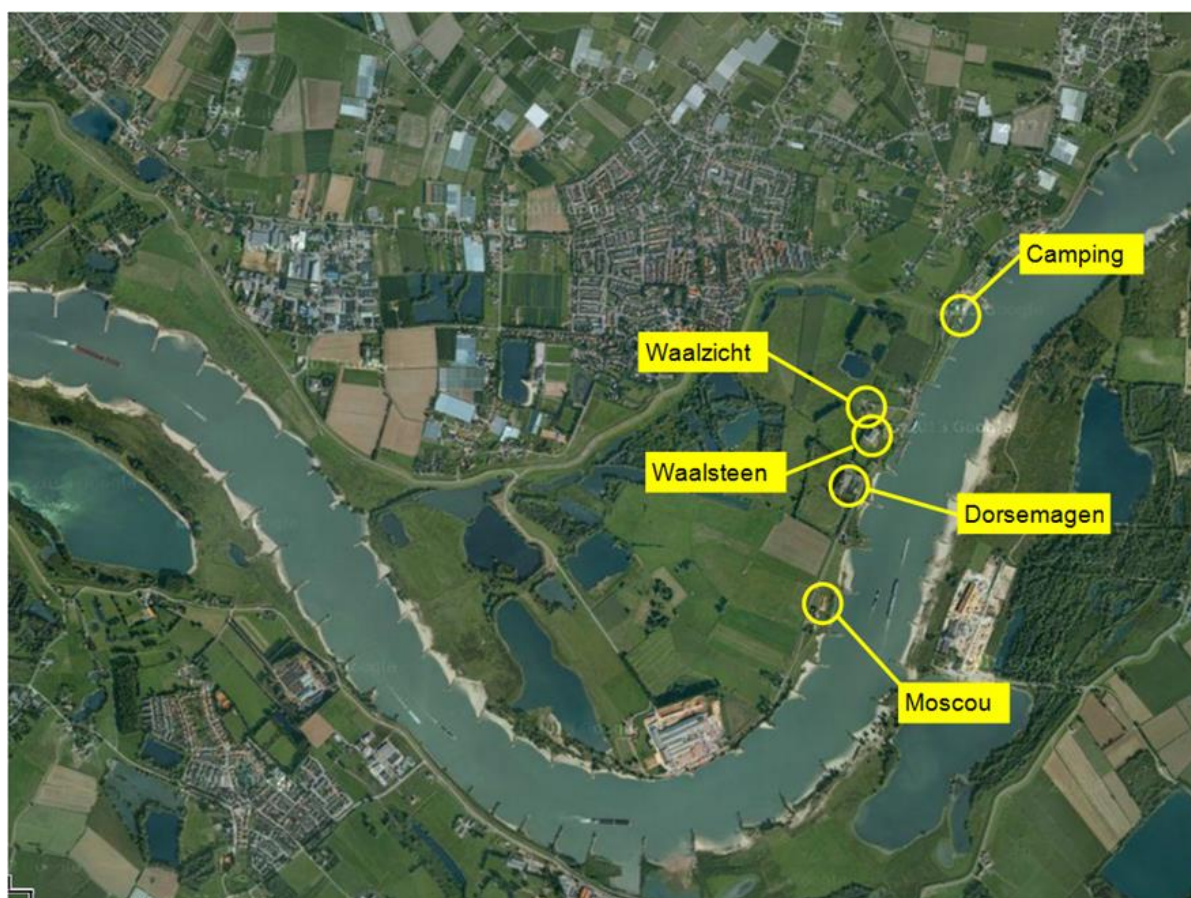
Het plangebied wordt begrensd door de Waaldijk aan de noordzijde, de Waal aan de oostzijde. Aan de west- en zuidzijde loopt het gebied door tot en met de locatie Polder 22 (Moscou).

2.2.2 Specifieke ontwikkelingslocaties

Binnen het plangebied zijn enkele specifieke ontwikkelingslocaties gelegen. Deze bevinden zich allemaal op de oeverwal van de Gendtsche Polder, gelegen langs de weg de Polder. Het betreft de volgende locaties:

- Moscou
- Dorsemagen
- manege Waalsteen
- Waalzicht
- camping Waalstrand en restaurant Concordia

Op de navolgende kaart (een bewerking van de luchtfoto van Google Earth) zijn deze locaties globaal aangeduid.



Totaalkaart globale ligging ontwikkelingslocaties

Hieronder komen de genoemde locaties nader aan bod.

Moscou (Polder 22)

Het betreft de locatie tegenover Polder 22. De locatie ligt in het zuidelijke deel van de oeverwal bij een bestaand clustertje met woningen. Op de locatie bevindt zich momenteel een aantal opslagloodsen, die vroeger als droogloodsen gebruikt werden en daarna nog voor een timmerfabriek gebruikt werden. De goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen is respectievelijk 3 en 5 m.



Luchtfoto



Streetviewfoto

Dorsemagen (Polder 32a)

De locatie Dorsemagen betreft het adres Polder 27 en Polder 32a. Op het adres Polder 27 was voorheen een sloopbedrijf gelegen (Mefigro BV). Vroeger bevond zich hier een onderhouds- en montageput/smederij ten tijde van baksteenindustrie. Uit deze tijd stamt ook de naam Dorsemagen. Momenteel is de bedrijfsbebouwing reeds enkele jaren leegstaand. Op het adres Polder 32a bevindt zich een woning met een voormalige caravanstalling.



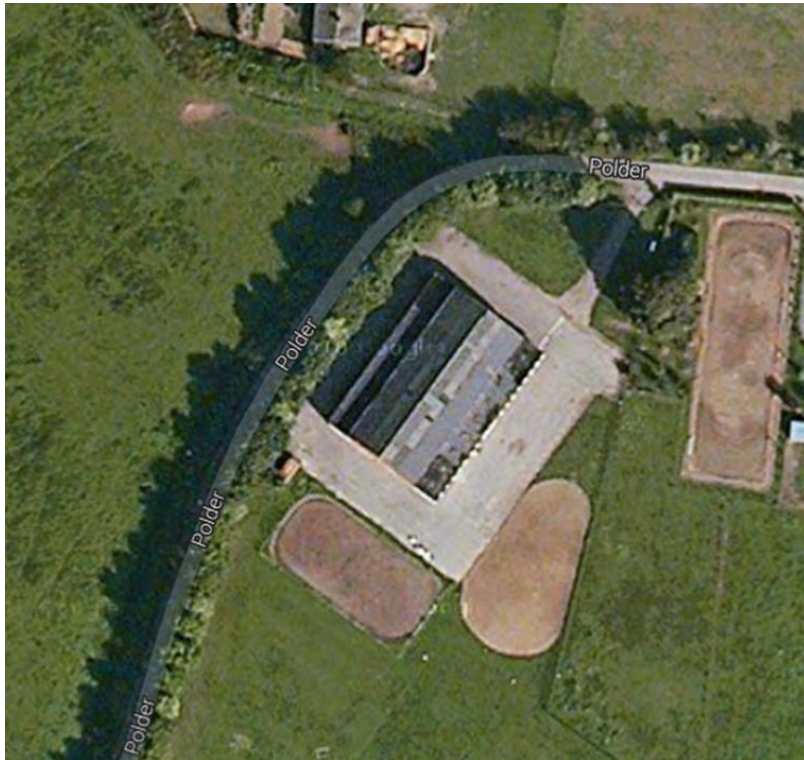
Luchtfoto



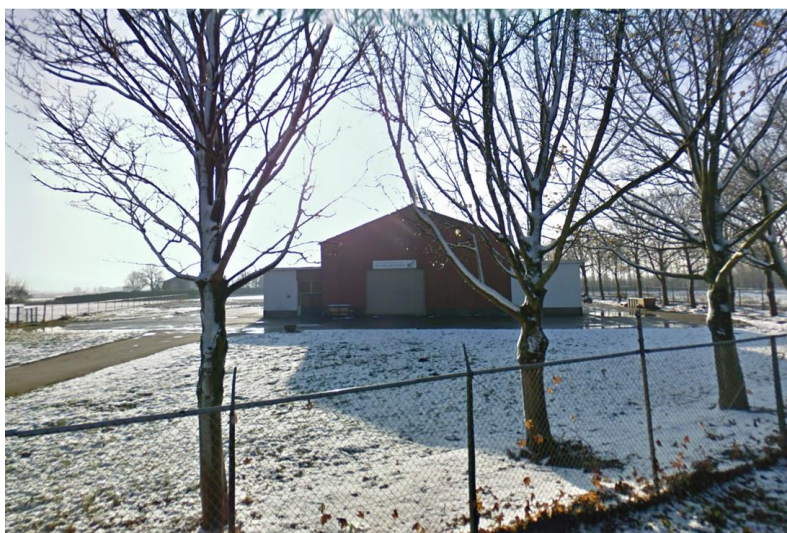
Streetviewfoto

Waalsteen (Polder 35)

De locatie betreft de bestaande manege aan de Polder 35/36. De manege ligt in het noordelijke, brede deel van de oeverwal, waar het kadestelsel nog goed herkenbaar is, en waar de gronden het hoogst gelegen zijn. Op de locatie is momenteel één voormalige bedrijfsloods aanwezig (goot- en bouwhoogte ca. 4 en 6 m). Dit gebouw bestaat uit twee gemetselde zijbeuken met een plat dak en een hogere middenbeuk van plaatmateriaal en zadeldak. Momenteel is het gebouw in gebruik als manege. Voorheen betrof het het fabrieksgebouw van de steenoven Waalsteen.



Luchtfoto



Streetviewfoto

Waalzicht (Polder 37)

De locatie is gelegen aan de Polder 37, op de noordelijke grens van de oeverwal. Het betreft momenteel een voormalig agrarisch bedrijf, bestaande uit enkele agrarische bedrijfsgebouwen alsmede een bedrijfswoning. De oorspronkelijke villa is gesloopt en was een wit gebouw met een eenvoudige grondvorm en schilddak.



Luchtfoto



Streetviewfoto

Camping Waalstrand en café/restaurant Concordia (Waaldijk 19, 23 en 23a)

Aan de rivier is een camping gelegen. Op het terrein bevinden zich kampeerplekken met voor een deel stacaravans en voor een deel opstelplekken voor toercaravans en tenten. Verspreid op het terrein liggen enkele gebouwen. Aansluitend aan de camping bevindt zich een zelfstandige horecavestiging (restaurant) met bedrijfswoning.



Luchtfoto



Streetviewfoto

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Voorgeschiedenis en aanleiding

Dienst Landelijk gebied / Bureau Beheer Landbouwgronden (DLG/BBL) heeft in de uiterwaard van de Gendtsche Polder een ruime grondpositie opgebouwd op de oeverwal van de Gendtsche Polder. De aanleiding hiervoor was dat in dit gebied mogelijk ontwikkelingen zouden plaatsvinden in het kader van het rijksprogramma Nadere Uitwerking Rivierenland (NURG), zoals bijvoorbeeld de aanleg van een nevengeul.

Aangezien de aanleg van deze nevengeul tot nader order is uitgesteld, is opnieuw overwogen wat er moest gebeuren met de verworven grondpositie op de oeverwal.

Delen van de oeverwal zijn sterk "verrommeld" gebied door veel verlaten (fabrieks)panden, versnipperde natuur en verkeersonveilige wegen. Daarnaast wordt de uiterwaard momenteel slecht ontsloten voor het recreatieve fietsers of wandelaars. Ten slotte bevindt zich binnen het gebied voormalige bedrijfsbebouwing, waarvan het niet wenselijk is dat zich hier nieuwe niet in het gebied passende bedrijvigheid vestigt.

Gezien deze bestaande karakteristiek heeft DLG/BBL samen met de gemeente Lingewaard, Staatsbosbeheer, waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat en de provincie Gelderland (WaalWeelde) eind 2011 een ontwikkelvisie voor de oeverwal opgesteld, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van de oeverwal te vergroten. In het plan zijn tevens een vijftal herbouwlocaties voorzien, die voor rekening en risico door DLG zullen worden ontwikkeld.

De ontwikkelvisie is inmiddels uitgewerkt tot een definitief ontwerp (DO), dat mede tot stand is gekomen na overleg met Staatsbosbeheer (SBB) als eigenaar en beheerder van een deel van de gronden, Rijkswaterstaat (RWS) als grondeigenaar, beheerder van de lijkade en vergunningverlener (Waterwet +BGR) en Waterschap Rivierenland (WSRL) als grondeigenaar (aangrenzend aan maatregelen), dijkbeheerder en vergunningverlener (Waterwet).

De ontwikkeling is opgenomen binnen de integrale gebiedsontwikkeling Waalweelde die door de provincie Gelderland is gestart. Inmiddels is daarom voor onderhavig project vanuit dit programma een budget beschikbaar gesteld door Provinciale Staten van Gelderland. Bovendien beantwoordt het plan aan de doelstelling van de provincie Gelderland om in dit gebied 26 hectare nieuwe natuur te realiseren.

Omdat de ontwikkeling, zoals beoogd in het definitief ontwerp, niet mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

3.2 Definitief ontwerp

Hoofdpijnen plan

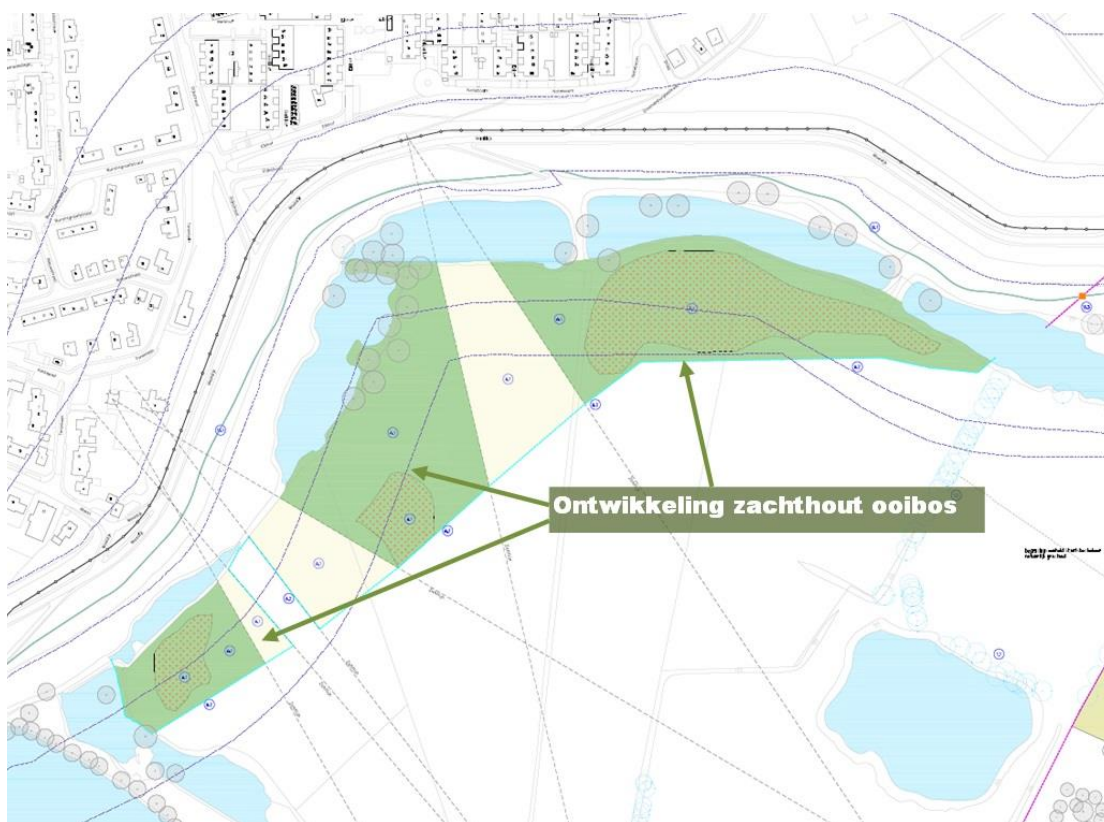
Er is een definitief ontwerp voor de oeverwal Gendtsche Polder ontwikkeld. Dit is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Het definitief ontwerp houdt in hoofdpijnen in dat de oeverwal in de Gendtsche Polder wordt geherstructureerd. Middels een integrale gebiedsontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Er is een nauwe relatie tussen de verschillende maatregelen. Er vindt daarnaast op diverse plaatsen een versterking van de natuur plaats. Zo wordt aan de noordzijde van het plangebied ter hoogte van de Suikerdam het maaiveld verlaagd waardoor glanshaverhooiland kan ontstaan en komt aan de zuidzijde een hardhout-ooibos aan de waardzijde van de Polderweg. Verder wordt het gebied zo ingericht dat het beheerd kan worden door grote grazers. Hiervoor wordt ook een hoogwatervluchtplaats gerealiseerd. In het noorden, langs de Waaldijk wordt zachthout-ooibos tot ontwikkeling gebracht.

Ook een deel van de Polderweg zelf wordt geherstructureerd. Het tracé wordt verlegd en zal over het Mefigro-terrein lopen. Hierdoor krijgt de Polderweg een logischer en veiliger verloop en blijft het toegankelijk bij hoog water. De scherpe bochten worden uit het tracé gehaald, waardoor de wegveiligheid en het verkeersoverzicht verbetert. Daarnaast vormt de weg nu een logische afronding van de oeverwal, doordat ze op de rand van hoog naar laag ligt.

Aanvullend wordt het plangebied beter toegankelijk gemaakt voor recreanten en toeristen, met struin-, wandel- en fietspaden zodat de Gendtsche Polder beter beleefbaar wordt. Ten slotte bevinden zich op enkele locaties herontwikkelingslocaties waar bestaande gebouwen worden gesloopt en ruimte is voor beperkte nieuwbouw. Per saldo is sprake van een afname van circa 26% van de totale planologische toegestane bebouwing (zie ook het slot van paragraaf 3.3), met functies die beter passen in dit gebied, dan de functie die de panden hadden toe ze werden gekocht.



Kaartbeeld ontwerp noordzijde oeverwal



Kaartbeeld ontwerp westzijde langs Waaldijk



Kaartbeeld ontwerp zuidzijde oeverwal

Uitgangspunten

In het ontwerpproces is een aantal ontwerpuitgangspunten gehanteerd waarmee rekening is gehouden om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken. In het definitief ontwerp zijn deze ontwerpuitgangspunten nader beschreven (zie bijlage 1). Hieronder worden deze kort toegelicht:

- **Water:** Uitgangspunt is dat er een waterneutraal plan wordt ontwikkeld. Om die reden worden de ontwikkelingen gerealiseerd op de hoge droge gronden. Verder wordt de maat van de Waal aangehouden. Nieuwe ontwikkelingen en verdichtingen vinden uitsluitend plaats in de luwe delen en niet in de stroombanen, zodat de rivier altijd zijn waterbergend vermogen kan behouden. De droogvelden en de kades wordt ontwikkeld tot hoogwatervluchtplaats. Dit is de eerste plek waar de grazers naar toe trekken bij hoog water. Bij extreem hoog water zullen de grazers en het wild zich verzamelen op de hoogwatervluchtterp. Dit zal waarschijnlijk ongeveer eens per 100 jaar voorkomen. De minimale oppervlakte van deze terp is 1 ha groot. Vanuit rivierkundig oogpunt zal de bebouwing op de percelen Polder 37, 46 en 46a) worden gesloopt en de verharding worden verwijderd en zal ongewenste vegetatie in de stroombaan worden verwijderd.
- **Natuur:** Er vindt natuurontwikkeling plaats in het plangebied. Er is gekozen voor riviergebonden natuurontwikkeling die past bij het uiterwaardenkarakter. Verder wordt de ruimtelijke geleding van de oeverwal, met de kleinschalige uiterwaard en de grootschalige rivier met de beoogde natuurontwikkeling versterkt. In totaal wordt er minimaal 26 ha nieuwe natuur gerealiseerd. Zo worden de droogveldkades voorzien van beplanting, wordt een nieuw zachthoutooibos en een hardhoutooibos tot ontwikkeling gebracht en wordt er een glanshaverhooiland ingericht. Ook de hoogwatervluchtplaats worden ontwikkeld voor natuurdoeleinden.
- **Infrastructuur:** De Polder(weg) is de ruggengraat van de ontwikkeling. Deze weg wordt verhoogd aangelegd, zodat de weg bij hoogwater niet onderloopt. De Polder(weg) wordt deels verlegd waardoor deze een logischer en veiliger verloop krijgt. De scherpe bochten worden uit het tracé gehaald, waardoor de wegveiligheid en het verkeersoverzicht verbetert. Daarnaast vormt de weg in de nieuwe situatie een logische afronding van de oeverwal, doordat ze op de rand van hoog naar laag ligt.
- **Cultuurhistorie:** De bestaande cultuurhistorische elementen worden benut bij de ontwikkeling van de oeverwal. De baksteenfabricage wordt benut als referentie bij de bouwlocaties. Bij elke ontwikkelingslocatie is een plan ontwikkeld dat het meest recht doet aan de cultuurhistorie. Ook worden de kades van de droogvelden hersteld en waar nodig gesloten. Hiermee wordt dit cultuurhistorische element van de baksteenindustrie in ere hersteld en ontstaat een prachtige routestructuur. De oude spoorverbinding over de Kaaksedam vanuit de oeverwal richting het dorp Gendt wordt hersteld door middel van de aanleg van een over de huidige kade.

- Recreatie en toerisme: Het plangebied wordt ontwikkeld voor extensieve recreatie en toerisme. Hierbij worden de Oranje-Limes en baksteenfabricage als historische referentie gebruikt. Aan de oever van de rivier komt een artistiek kunstwerk 'Baken aan de Waal'. Voorts wordt aan uiterwaardzijde van de dijk een voetgangersverbinding gemaakt tussen de camping en het dorp. Tevens wordt langs de Waal ten oosten van de hoogwatervluchterp een struinp pad gerealiseerd.
- Wonen: In het plangebied worden enkele woningen ontwikkeld, ter vervanging van de ontsierende leegstaande bedrijfsloodsen die worden verwijderd. Bij de nieuwbouw geldt de baksteenfabricage als historische referentie. De bouw vindt plaats op de oeverwal en in de stroomluwe delen en hiermee de juiste riviertechnisch gunstige plekken. Om de ruimtelijke kwaliteit van de oeverwal te vergroten worden de beschikbare gebouwen met lage ruimtelijke kwaliteit gesloopt. In een overeenkomst is vastgelegd dat deze sloop door het project zal plaatsvinden. Er vindt nieuwbouw plaats op de locaties Polder 22 (Moscou), 32a (Dorsemagen) en 37 (Villa Waalzicht). Tevens wordt er een bouwrecht voor een bedrijfswoning toegevoegd bij manege Waalsteen en bij camping Waalstrand. Deze ontwikkelingslocaties komen in de volgende paragraaf nader aan de orde. De woningen op de locatie Polder 46 en 46a worden gesloopt.
- Energie en klimaat: Uitgangspunt is dat wordt gekozen voor duurzame en innovatieve oplossingen. Verder geldt als uitgangspunt dat de onderhavige plannen de rivierverruiming in de toekomst niet onmogelijk maken.

Inrichtingsmaatregelen

Hieronder volgt een korte omschrijving van inrichtingsmaatregelen. Voor een meer uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het definitief ontwerp, zoals opgenomen in bijlage 1.

Waterveiligheid

1. Verwijderen opstuwende vegetatie
In het plangebied wordt opstuwende vegetatie in de stroombaan verwijderd. Het gaat om een stuk bos, enkele bomenrijen en solitair gelegen bomen.
2. Sloop en sanering Polder 37, 46 en 46a
Voor extra ruimte voor de rivier (hoewel waterstandsverlaging geen opgave is) wordt de bebouwing en het terrein inclusief de inrit bij Polder 37 en de woningen bij Polder 46 en 46a gesaneerd en gesloopt. Het inleveren van deze bebouwing en de hoogwatervrij vergunde ruimte komt ten goede aan de rivierkundige vergunbaarheid van het plan.

Natuurontwikkeling

1. Reliëfvolgend afgraven
Een perceel aan de noordwestzijde van de Suikerdam wordt reliëfvolgend afgegraven. Uit de rivierkundige beoordeling blijkt dat het afgraven niet als rivierkundige compensatie hoeft te dienen. De maatregel is opgenomen omdat deze bijdraagt aan de doelstellingen voor natuur.
2. Ophogen en inrichten hoogwatervluchtplaatskades (droogveldkades)
De bestaande droogveldkades worden hersteld door deze overal op hoogte te brengen tot 14,4m +NAP. Bestaande beplanting wordt waar nodig verwijderd en na ophoging wordt nieuwe beplanting aangeplant. Op de droogveldkades wordt een wandelpad aangelegd.
3. Afgraven poelen en ophogen voor hoogwatervluchtplaats
In de voormalige droogvelden worden poelen gegraven als leefgebied voor kamsalamander.
4. Realisatie hoogwatervluchterp
Ter plaatse van het voormalig Gannita-circuit wordt een hoogwatervluchterp gerealiseerd door een terrein op te hogen tot 16,0m +NAP.
5. Ontwikkeling hardhoutooibos
Nabij Polder 22 (locatie Moscou) wordt aan de binnenzijde van de zomerkade een perceel van ruim 1,7 ha ingericht als hardhoutooibos.
6. Ontwikkeling zachthoutooibos
Aan de noordwest rand van de uiterwaard, tegen de dijk, wordt ruim 6,7 ha extra zachthoutooibos ontwikkeld.

Recreatie en cultuurhistorie

1. Aanleg recreatieplekken
In het plangebied worden drie rustpunten voor wandelaars en fietsers gerealiseerd (bijvoorbeeld in de vorm van bankjes). Bij de rustpunten komt een informatievoorziening.
2. Ontwikkeling struinpaden
Langs de Waaldijk (tussen Suikerdam en fietspad Kaaksedam) en aan de oostkant van de hoogwatervluchterp en de kavel van Dorsemagen (polder 32a) wordt een struinp pad inclusief routemarkering gerealiseerd.
3. Aanleg fietspad Kaaksedam
Op de Kaaksedam wordt een fietspad aangelegd. Het fietspad sluit aan op de bestaande op/afrit op de Waaldijk, en op de droogveldkade (volgt historische tracé).
4. Aanleg nieuw tracé Polderweg
De Polderweg wordt ter plaatse van de hoogwatervluchtplaatskade en de kavel van Dorsemagen verlegd, voor een verkeersveiliger situatie (o.a. voor het vrachtverkeer) en met snelheidsbeperkende maatregelen.
5. Realisatie kunstwerk 'Dijk van een Wifj'
Op de hoogwatervluchterp is een kunstwerk voorzien dat een baken aan de rivier vormt.



Ontwerp voor het kunstwerk 'Dijk van een Wifj'

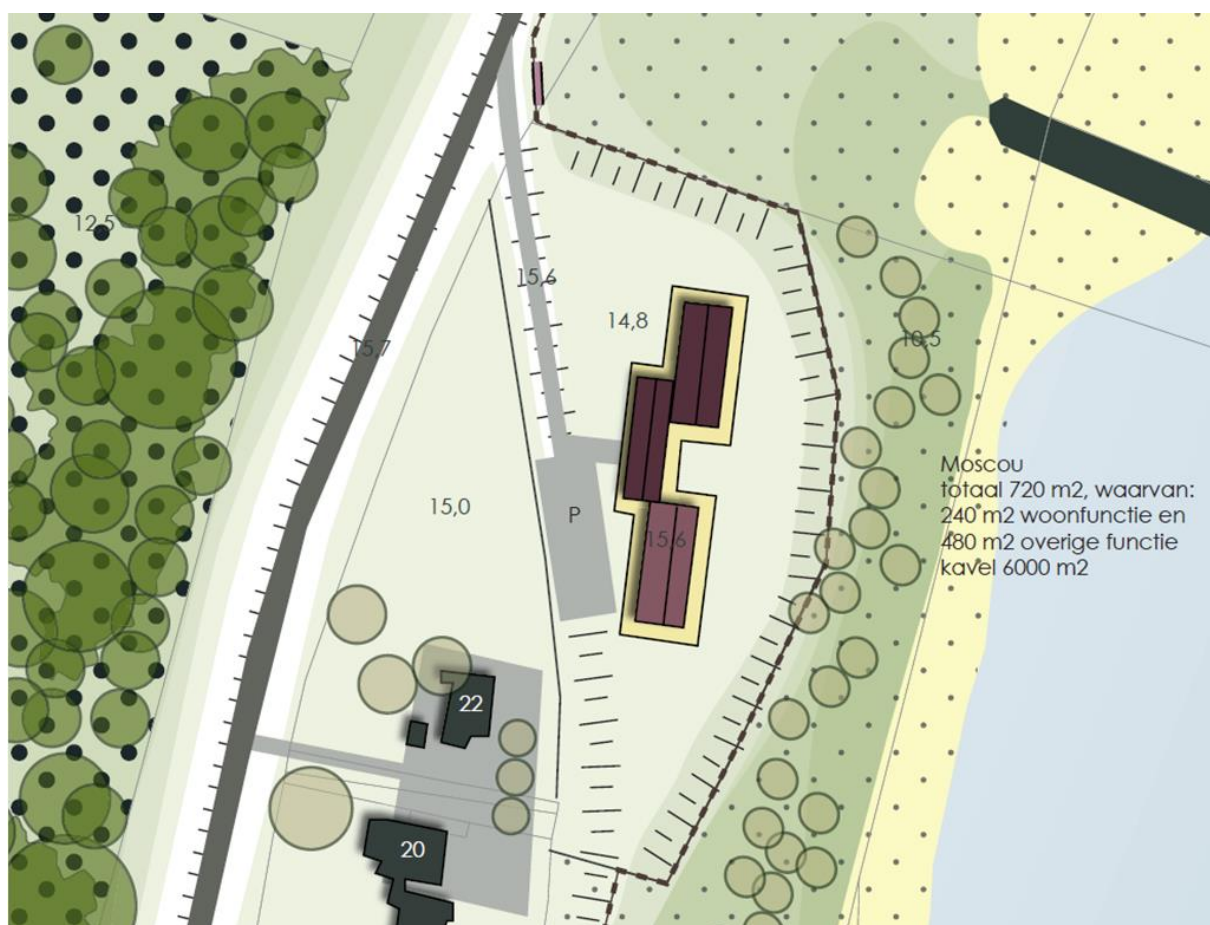
3.3 Beschrijving ontwikkelingslocaties

Moscou

Op locatie Moscou (Polder 22) worden bestaande schuren behorend bij een voormalige timmerwerkplaats gesloopt en wordt een deel van de bestaande inrit verwijderd. De locatie biedt hierna ruimte voor een nieuw gebouw waarin diverse functies een plaats kunnen krijgen. Er is ruimte voor minimaal één tot maximaal drie wooneenheden, alsmede voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur in de vorm van een tentoonstellingsruimte, een atelier, antiekwerkplaats en/of fotostudio (inclusief ondergeschikte verkoop).

Bij de nieuwbouwlocatie Moscou wordt uitgegaan van het huidige beeld en volume van de huidige schuren (voormalige timmerwerkplaats), hiermee wordt de cultuurhistorie versterkt. Er is ruimte voor drie geschakelde volumes, gebaseerd op de maat, vorm en materialisering van de schuren zoals die er nu staan.

De nieuwe bebouwing beslaat in totaal een oppervlakte van 720 m², waarvan 240 m² woonfunctie en 480 m² overige functie (kleinschalige kunst, cultuur en bedrijfsfuncties). De kavel is in totaal 6.000 m² groot.

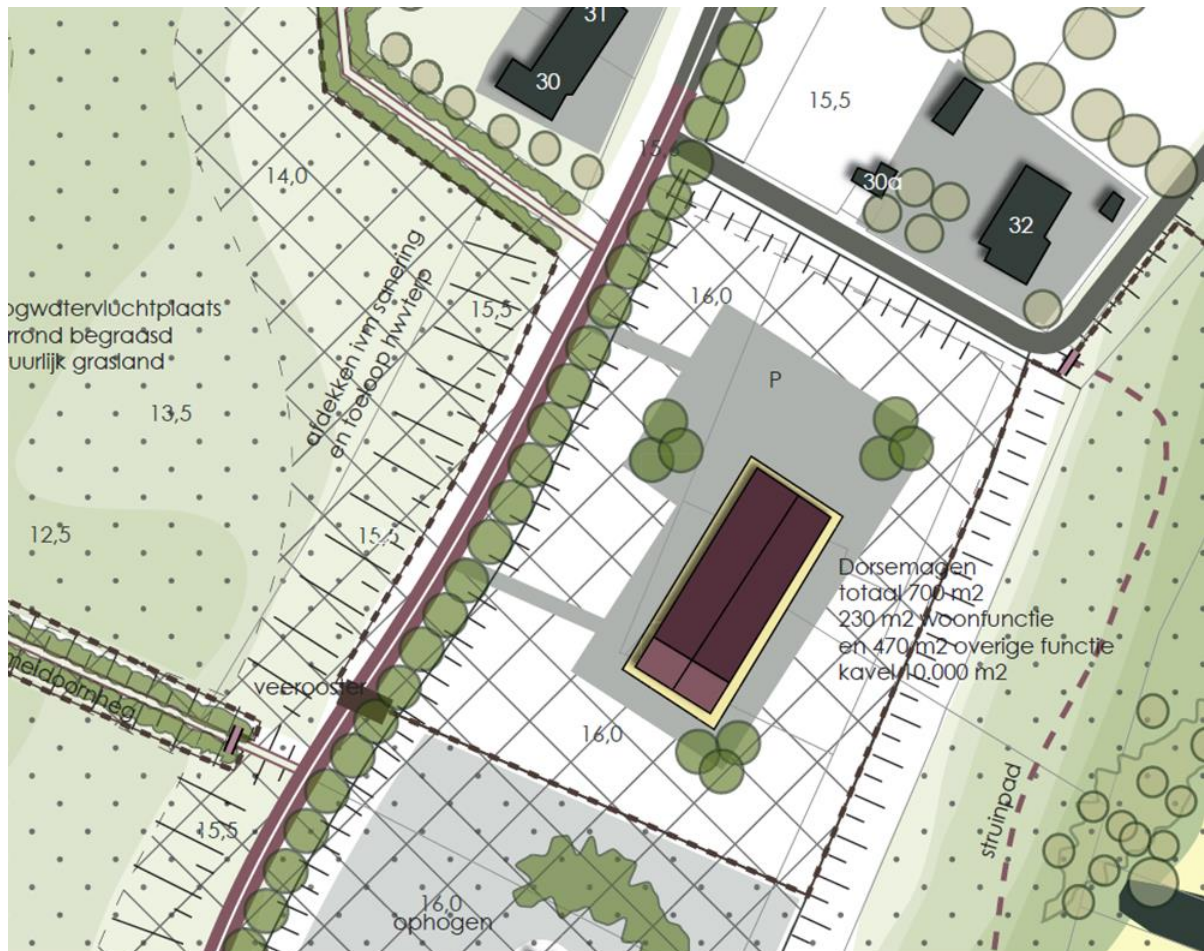


Uitsnede uit ontwerp, locatie Moscou

Dorsemagen

Op locatie Dorsemagen (Polder 27 en 32a) was voorheen het bedrijf Mefigro gelegen. Hier worden de bestaande ontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. De sloop van het pand van Mefigro aan de Polderweg 27 is hierbij gekoppeld aan de natuurontwikkeling en hoogwatervluchtplaats.

De locatie wordt na sloop van de bebouwing voor de herontwikkeling allereerst opgehoogd tot 16,0m +NAP (hoogwatervrij). Het ophogen vindt plaats met grond die elders in het project beschikbaar is gekomen. De ophoging geldt tevens als (functiegerichte) saneringsmaatregel in verband met een aanwezige bodemverontreiniging.



Uitsnede uit ontwerp, locatie Dorsemagen

Hierna biedt de locatie ruimte voor één woongebouw ten behoeve van enkele woningen en kleinschalige bedrijfsfuncties. Dit nieuwe relatief grote volume is hier passend, omdat het aansluit bij de grote maat en schaal van de rivier. Deze middelgrote maat verwijst naar de historische baksteenfabrieken die hier stonden. Door het verleggen van de Polderweg gaat het gebouw meer bij de Waal horen.

Het nieuwe gebouw heeft een oppervlakte van in totaal 700 m², waarbij 230 m² is bestemd voor een woonfunctie en 470 m² voor overige functies. Er is ruimte voor minimaal één tot maximaal vier wooneenheden, alsmede voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur in de vorm van een tentoonstellingsruimte, een atelier, antiekwerkplaats en/of fotostudio (inclusief ondergeschikte verkoop). Ook zijn kleinschalige bedrijfsfuncties (na afwijking) mogelijk.

Het gebouw wordt gerealiseerd op een kavel van circa 10.000 m².

Waalsteen

Op deze locatie (Polder 35) wordt de bestaande manege met de huidige functie verkocht. Hierbij kan het bestaande bedrijfsgebouw blijven bestaan. Ook is het mogelijk dat er sloop en herbouw op dezelfde locatie plaatsvindt. De rijhal heeft een oppervlakte van 1278 m² (42,6x30m) op een kavel van 14.900 m². Er mogen maximaal 8 paarden worden gestald zodat de milieubelasting op het Natura 2000-gebied niet wordt vergroot.

Op de locatie wordt tevens een nieuwe bedrijfswoning toegestaan. Deze wordt direct langs de Polder gesitueerd.



Uitsnede uit ontwerp, locatie Waalsteen

Waalzicht

Op de locatie Waalzicht (Polder 37) wordt de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met bedrijfswoning gesloopt. De locatie wordt hierna opgehoogd tot 14,0m +NAP. Op de droogveldkade wordt verder een (versterkte) toegangsweg aangelegd.

Hierna biedt de locatie ruimte voor de bouw van één vervangende woning met eventueel bed & breakfast of niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten. De nieuwe woning refereert aan de vroegere Villa Waalzicht die op deze locatie stond. Deze villa hiermee vormt de inspiratiebron voor het nieuw te bouwen volume. Om deze reden is gekozen voor een nieuw klein tot middelgroot volume in villa/landhuismodel dat direct aan de Polderkade wordt gerealiseerd.

De kavel is in totaal 3.500 m² groot (84x42m), de totale toegestane oppervlakte bebouwing (woongebouw én bijgebouwen) is maximaal 300 m². Er is een woning toegestaan met een inhoud van maximaal 1.500 m³. De toegestane totale oppervlakte bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m². De bestaande historische wijnkelder kan behouden blijven en wordt niet meegerekend in de hiervoor genoemde oppervlakten.



Uitsnede uit ontwerp, locatie Waalzicht

Camping Waalstrand en café/restaurant Concordia

De bestaand camping en het restaurant blijven behouden. Er wordt de mogelijkheid geboden een bedrijfswoning aan de camping toe te voegen met een inhoud van maximaal 675 m³. In verband met deze bedrijfswoning is de totale toegestane oppervlakte bebouwing binnen de bestemming Recreatie - Verblifsrecreatie met 150 m² verhoogd. Een bijgebouw is toegestaan tot een oppervlakte van 75 m². De totale toegestane oppervlakte bebouwing wordt voor het bijgebouw niet extra verhoogd. De totale toegestane oppervlakte bebouwing is onderverdeeld in bebouwing voor café/restaurant Concordia inclusief de bestaande bedrijfswoning, camping Waalzicht en de nieuwe bedrijfswoning.



Uitsnede uit ontwerp, locatie Waalstrand



Uitsnede uit ontwerp, locatie Waalstrand

Totale afname aan bebouwing

Uit voorgaande blijkt dat op de herontwikkelingslocaties sprake is van zowel de sloop van bestaande bebouwing en de toevoeging van nieuwe bebouwing. Per saldo is er sprake van een afname van de bebouwing. Dit wordt hieronder nader in beeld gebracht.

Locatie Moscou		
<i>Bestaande planologische situatie</i>	<i>Toekomstige planologische situatie</i>	<i>Saldo</i>
Er is in het bestemmingsplan Buitendijks gebied 2005 sprake van twee bestaande gebouwen. Deze gebouwen zijn 190 m ² en 870 m ² groot zijn. Hiermee komt het totaal op 1.060 m ² . Deze bestaande bebouwing is in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd. De maximale bouwhoogte is 10 m.	In onderhavig bestemmingsplan is maximaal 720 m ² aan gebouwen toegestaan. Deze moeten zijn gelegen in het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 4 en 7 m.	Per saldo is sprake van een afname van <u>340 m²</u> aan bebouwing. De bebouwing mag hiernaast minder hoog worden gebouwd dan in het vigerende bestemmingsplan.

Locatie Dorsemagen		
<i>Bestaande planologische situatie</i>	<i>Toekomstige planologische situatie</i>	<i>Saldo</i>
Op de locatie Polder 32a bevinden zich momenteel drie gebouwen van resp. 162 m ² (de woning), 415 m ² en 200 m ² . Ter plaatse van Polder 27 is een gebouw van 545 m ² aanwezig, waarmee het totaal 1.322 m ² is. In het vigerende bestemmingsplan is de bestaande bebouwing vastgelegd. De toegestane maximale bouwhoogte is 6 m voor Polder 27 (het vm. sloopbedrijf). De maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning Polderweg 27 en woning Polder 32a zijn 6 en 9 m.	In onderhavig bestemmingsplan is een gebouw van maximaal 700 m ² toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen zijn 3 en 9 m.	Per saldo is sprake van een afname van <u>622 m²</u> aan bebouwing. De bebouwing mag hiernaast minder hoog worden gebouwd dan in het vigerende bestemmingsplan.

Locatie Manege Waalsteen		
<i>Bestaande planologische situatie</i>	<i>Toekomstige planologische situatie</i>	<i>Saldo</i>
In de huidige situatie is er op de locatie een gebouw van 1.285 m ² aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan is de bestaande bebouwing vastgelegd. De hoogte van gebouwen is maximaal 6 m.	In onderhavig bestemmingsplan is in totaal 1.535 m ² toegestaan aan gebouwen, te weten 1.285 m ² t.h.v. de manege en 150 m ² voor de bedrijfswoning met een bijgebouw van 100 m ² . Dit is de bestaande maat van de manege, vermeerderd met een bedrijfswoning met een oppervlak van maximaal 150 m ² en een bijgebouw van 100 m ² . De toegestane goot- en bouwhoogten zijn 4 en 7 m voor de manege en 4 en 8 voor de bedrijfswoning.	Per saldo is sprake van een toename van <u>250 m²</u> aan bebouwing. De bebouwing mag hiernaast iets hoger worden (met de opmerking dat het bestaande gebouw reeds hoger is dan de toegestane bouwhoogte van 6 m).

Locatie Waalzicht		
<i>Bestaande planologische situatie</i>	<i>Toekomstige planologische situatie</i>	<i>Saldo</i>
Binnen het bestaande agrarische bouwvlak bevinden zich 6 gebouwen met een oppervlak van 991 m ² . Hieronder valt ook de bestaande bedrijfswoning. In het vigerende bestemmingsplan is de bestaande bebouwing vastgelegd. De gebouwen zijn maximaal 10 m hoog. De bedrijfswoning mag maximaal 600 m ³ groot zijn of 10% vergroot worden als deze nu al groter dan 600 m ³ is. Goot- en nokhoogte van de bedrijfswoning zijn maximaal 6 en 9 m. Bijgebouwen zijn max. 4 m hoog.	In onderhavig bestemmingsplan wordt één woning gerealiseerd. Het maximale bebouwingsoppervlak van woning en aan- en uitbouwen samen is 200 m ² . Het maximale bebouwingsoppervlak van de bijgebouwen is 100 m ² . Hiermee komt het totaal op 300 m ² . De maximale goot- en nokhoogte bedragen 4 en 8 m voor de woning en 3 en 5 m voor de bijgebouwen.	Per saldo is sprake van een afname van <u>691 m²</u> aan bebouwing. De bebouwing mag hiernaast beduidend minder hoog worden.

Locatie Waalstrand (kampeerterrein en horecabedrijf)		
<i>Bestaande planologische situatie</i>	<i>Toekomstige planologische situatie</i>	<i>Saldo</i>
Op de bestaande camping bevindt zich verspreide bebouwing van in totaal 1.039 m ² . In het vigerende bestemmingsplan is de bestaande bebouwing vastgelegd. De gebouwen zijn maximaal 6 m hoog. De bestaande bedrijfswoning heeft een maximale goot- en nokhoogte van 6 en 9 m.	In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande camping opnieuw bestemd. Het bestaande bebouwingsoppervlak is in dit bestemmingsplan overgenomen. Tevens is er een nieuwe bedrijfswoning mogelijk van maximaal 150 m ² . Er is geen maat vastgesteld voor een bijgebouw, hiervoor zal binnen het totale bebouwingsoppervlak moeten worden gevonden. Het totaal is hiermee 1.189 m ² . De maximale goot- en nokhoogte bedragen 6 en 9 m voor de woning en 4,5 en 6 m voor de bijgebouwen.	Per saldo is sprake van een toename van <u>150 m²</u> aan bebouwing. De bouwhoogteregeling is gelijk gebleven.

Overig: woningen Polder 46/46a		
<i>Bestaande planologische situatie</i>	<i>Toekomstige planologische situatie</i>	<i>Saldo</i>
In het bestemmingsplan zijn twee woningen opgenomen, Polder 46 en 46a, van 297 m ² .	In onderhavig bestemmingsplan worden deze woningen 'wegbestemd', en krijgt de locatie weer een agrarische bestemming.	Per saldo is sprake van een afname van <u>297 m²</u> aan bebouwing.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven:

Totaaloverzicht			
<i>Locatie</i>	<i>Bestaand Planologisch</i>	<i>Nieuw Planologisch</i>	<i>Saldo</i>
Locatie Moscou	1.060	720	- 340
Locatie Dorsemagen	1.322	700	- 622
Manege Waalsteen	1.285	1.535	+250
Villa Waalzicht	991	300	- 691
Camping Waalstrand	1.039	1.189	+150
Polder 46/46a	297	0	- 297
Totaal	5.994	4.444	- 1.550

Uit voorgaande blijkt dat er per saldo sprake is van een afname van de planologisch toegestane oppervlakte gebouwen bebouwing van in totaal 1.550 m², oftewel circa 26%. Op de locaties Moscou, Dorsemagen en Waalzicht is sprake van een forse afname van de bebouwing en ook van de (toegestane) bouwhoogte van de gebouwen. Op de locaties manege Waalsteen en camping Waalstrand is sprake van een beperkte toename van de bebouwing. Over het geheel genomen kan worden geconcludeerd dat met onderhavig plan de bebouwing op de oeverwal in de Gendtsche Polder aanzienlijk afneemt.

3.4 Welstandsnota Gendtse Waard

In verband met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de Gendtsche Oeverwal is er een beeldkwaliteitplan opgesteld. Met dit Beeldkwaliteitplan (BKP) wordt gewaarborgd dat onderhavig plan leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit BKP heeft met name specifiek betrekking op de ontwikkelingslocaties.

Voor deze locaties is gekeken naar de ruimtelijke en historische karakteristieken die aanwezig zijn, waarna deze kenmerken vertaald zijn naar dit BKP voor de toekomstige bebouwing.

De hoofdlijn van deze welstandsnota is, dat gezocht is naar een manier om in de bebouwing de historie van de steenfabrieken in dit gebied zichtbaar te maken. De baksteenindustrie is zo belangrijk geweest in de Gendtsche Waard dat in deze welstandsnota voorgesteld wordt om bij nieuwe bebouwing goed te kijken naar de kenmerken die passen bij deze geschiedenis. Voor de grotere gebouwen kan ter inspiratie gekeken worden naar de ovens en de droogloodsen; voor de kleinere gebouwen kan gekeken worden naar de woningen uit die tijd in het gebied. Ook kan de baksteenfabriek als referentie worden gebruikt bij de opbouw van de volumes, de materialisering of de dakvormen.

Deze welstandsnota dient er ook voor om te zorgen dat de toekomstige bebouwing past in de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de Gendtsche Waard, door bijvoorbeeld rekening te houden met de gewenste grootte van de gebouwen en erven, de zichten en de overgangen openbaar - privé.

De afspraken in de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Lingewaard, provincie Gelderland, Dienst Landelijk Gebied en Bureau Beheer Landbouwgronden worden in het rapport als basis gezien.

Voor het overige wordt verwezen naar de welstandsnota Gendtse Waard die separaat door de gemeente Lingewaard wordt vastgesteld.

3.5 Marktaspecten

Met onderhavig plan worden onder meer diverse nieuwe woningen ontwikkeld. Ondanks het feit dat – ook in het buitengebied – de woningmarkt momenteel niet heel gunstig is, wordt toch verwacht dat de te realiseren woningen in dit plan gunstig op de markt te zetten zijn. Hiervoor zijn enkele redenen te noemen:

- Ten eerste het feit dat het plan de toevoeging betreft van 8 wooneenheden in het duurdere koopsegment. Dit betreft relatief grote woningen op vaak ruime kavels. Over het algemeen is hier meer vraag naar.
- Ten tweede betreft het architectonisch unieke panden door de cultuurhistorische waarden die als inspiratiebron voor de vormgeving worden gebruikt.
- Ten derde de unieke ligging op een oeverwal in een uiterwaard, in een karakteristieke en rustige omgeving en met een bijzonder zicht op de Waal. Dit geeft deze woningen een meerwaarde op andere woningen in het buitengebied.
- Ten vierde de unieke ligging van de locatie centraal in de stadsregio Arnhem-Nijmegen.
- Ten vijfde zijn woon-werk-combinaties relatief nieuw, waar er een grote vraag naar is.

Om voornoemde redenen wordt verwacht dat de te realiseren woningen goed in de markt te zetten zijn.

3.6 Boerengolf

Algemeen

De ontwikkeling een boerengolfterrein met kantine en bijbehorend terras is eveneens opgenomen in dit bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt deze ontwikkeling toegelicht.

Plangebied

De eigenaar van het plangebied (Polder 42 te Gendt) had voorheen een varkenshouderij op het terrein, waarvan de stallen er nog zijn (nu caravanstalling). De woning (aan de Waalzijde) en het erf met de schuren staan hoog, net als een rechthoekig stuk tuin daar achter. De ondergrond van het hoge deel bevat veel puin. Verder naar achteren en aan de zijkanten ligt het terrein lager, maar nog altijd hoogwatervrij (alleen met extreem hoog water in 1995 liep het onder). In het lagere deel staat een boomgaard (een grote achter op het terrein en een smalle aan de zijkant) met cultuurhistorische waarde. Vanaf het terrein is er prachtig uitzicht op de uiterwaard met de diepe plas, de verspreide meidoornstruiken, de dijk en het daarachter gelegen dorp Gendt met zijn karakteristieke kerkje. Direct achter het draadhek dat het einde van het terrein markeert, loopt het maaiveld af richting de plas.

Op de navolgende afbeeldingen is de huidige situatie in het plangebied te zien.



De schuur en het tuingedeelte erachter liggen hoog. Verder naar achteren en naar de zijkanten van het perceel ligt het lager. In het lage deel bevinden zich de boomgaarden, daar achter de waterplas (bron Natuur- en inrichtingsadvies, Bureau Waardenburg bv).



Ruige rand noordzijde (bron: Natuur- en inrichtingsadvies, Bureau Waardenburg bv).

De noordrand van het perceel bestaat uit een struweel- en bomenrand met een ruige zone ervoor. Enkele boomvormers (populieren) zijn een aantal jaar geleden afgezet en weer uitgelopen. De ruigtestrook wordt, met het oog op natuur, met rust gelaten. Ook midden op het terrein en achteraan bevinden zich in de huidige situatie ruige delen waar niet of slechts sporadisch wordt gemaaid.



Intensief gemaaid graspad door de boomgaard (links), ballenvanghekje (rechts) (bron: Natuur- en inrichtingsadvies, Bureau Waardenburg bv)

Op het terrein is een parcours ten behoeve van boerengolf uitgezet. Dit is alleen herkenbaar aan de kort gemaaide 'paden' of stroken die over het terrein lopen. Dit levert tevens een goed begaanbaar pad op in de boomgaard (dat zelfs met rollators kan worden betreden). Van april tot en met september zijn er ingegraven pvc-pijpjes als holes en alleen als er een afspraak is voor boerengolf worden er stokken bij geplaatst ter herkenning. Wanneer er geen bezoekers zijn, is er van de boerengolf, behalve het graspad en een 40cm hoog ballen-vang-hekje achter de achterste hole, niks van te zien.

Planbeschrijving

Het plan

Het perceel is enkele jaren opengesteld voor boerengolf en als pleisterplaats voor wandelaars. Het parcours ten behoeve van de boerengolf is nog steeds herkenbaar aan de kort gemaaide 'paden' of stroken die over het terrein lopen. De activiteiten boerengolf en pleisterplaats zijn circa 3 jaar geleden stopgezet, maar de eigenaren willen de activiteiten graag weer hervatten. Naast de boerengolf voorziet dit bestemmingsplan ook in de realisatie van een kantine en het planologisch-juridisch regelen van de bestaande caravanstalling.

Boerengolf

Achter de bestaande bebouwing bevindt zich nog het voormalige boerengolfparcours. Dit parcours zal grotendeels behouden blijven voor de hernieuwde boerengolfactiviteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Slechts enkele holes dienen verlegd te worden in het kader van de natuurontwikkeling in het plangebied. Het plangebied zal in de maanden april tot en met september opgesteld worden voor boerengolf. Hierbij mogen maximaal 30 groepen per jaar gebruik maken van de golfbaan.

Kantine

Om de bezoekers van de boerengolf iets meer te bieden dan enkel en alleen het boerengolf, zal er een kantine met terras worden gerealiseerd. De kantine is uitsluitend ten behoeve van de bezoekers die boerengolf spelen en zal plaatsvinden in een nieuw te bouwen van serre van maximaal 40 m². Het (buiten)terras wordt gerealiseerd aansluitend op de serre (aan de zuidoostzijde). Op onderstaande afbeelding is de nieuwbouwlocatie van de serre aangegeven.



Locatie nieuw te bouwen serre ten behoeve van de theeschenkerij

Caravanstalling

De voormalige agrarische stallen worden al geruime tijd gebruikt ten behoeve van caravanstalling. Met dit bestemmingsplan is de caravanstalling planologisch-juridische geregeld.

Landschap

De eigenaar van het perceel en toekomstige uitbater van de activiteiten is bereid om aanpassingen te doen aan hun terrein teneinde de boerengolf weer mogelijk te maken. De aanpassingen zijn erop gericht de natuurwaarden van het terrein te verhogen en de landschappelijke kwaliteiten te versterken. Door Bureau Waardenburg BV is een Natuur- en inrichtingsadvies voor het boerengolfterrein opgesteld. Navolgende figuur en toelichting geven een overzicht van de maatregelen uit het Natuur- en inrichtingsadvies.



Maatregelen

De bestaande ruige noordrand van het perceel wordt verbreed en aangevuld. Op de open delen komt een haag onder ooghoogte, zodat het doorzicht behouden blijft. De ruigtestrook wordt met ca. 2 m verbreed. Hierdoor ontstaat een waardevolle gradiënt van struweel met boomvormers via mantel naar zoomvegetatie. De holes van de boerengolf worden, om dit mogelijk te maken, een stukje naar het midden van het terrein opgeschoven. De ruigte moet, om het bloemrijk te houden, eens in de twee á drie jaar worden gemaaid.

De bloemrijke ruigte zal veel insecten aantrekken. Om het voor deze dieren nog aantrekkelijker te maken wordt in de ruigtestrook een insectenhotel geplaatst

Aan de zuidrand van het perceel wordt een haag aangebracht met diverse soorten erin, in aansluiting op de hagen die worden aangebracht langs de droogvelden in de nieuwe ontwikkeling. Er zitten doornige soorten in de haag, waardoor deze veekerend kan worden. Het verdient aanbeveling om de kennis en ervaring van de Stichting Doornik Akkers uit Bemmelen hierbij te benutten. Wellicht is het zelfs mogelijk om er een traditionele vlechthege van te maken, waarmee een cultuurhistorisch waardevol erfgoed in ere wordt gehouden. Het neveneffect van de hege op de zuidrand van het perceel is dat de burens (die soms overlast ondervinden) minder zicht hebben op de activiteiten in de boomgaard. Door de haag wordt het geluid enigszins gedempt (verstrooid), waardoor ze er mogelijk minder last van ondervinden.



Principeprofiel struweel met mantel en zoom als waardevolle gradiënt naar boerengolfterrein.



Ruigte in bloei



Fotomontage vlechtheg op zuidelijke perceelsgrens

Ten westen van het perceel staan in de uiterwaard verspreid solitaire meidoornstruiken die het geheel een natuurlijke aanblik geven en de dieptewerking versterken. Op de westrand van het terrein van de familie Van Meel worden in aansluiting hierop enkele solitaire meidoornstruiken geplaatst, waardoor het omringende landschap werkelijk het terrein op loopt. Tevens wordt hiermee verstoring van vogels op de plas door spelers van de boerengolf grotendeels voorkomen.

Op en in de nabije omgeving van het terrein komen de steenuil en de gewone dwergvleermuis voor. Deze soorten kunnen wel wat ondersteuning gebruiken, net als wilde bijen. Voor de steenuil wordt een nestkast opgehangen in het rustigste deel van de boomgaard. De nieuwe hagen en ruigte bieden aanvullend op het reeds geschikte landschap extra voedsel voor de steenuil, zoals kleine zoogdieren en grote insecten.

De kortgemaaide golfroute is ideaal voor regenwormen, eveneens voedsel voor de steenuil.

Op de zuidgevel van de kapschuur, waar het lekker warm kan worden, wordt een kraamkoloniekast voor vleermuizen opgehangen. Ook voor vleermuizen neemt het jachtgebied toe door de nieuwe hagen en ruigte, omdat daar veel insecten voorkomen. In het kort gemaaide gras van de boerengolf komen ook langpootmuggen voor. De aanwezigheid van beide vegetatietypen levert een ideale mix op als voedselaanbod voor de gewone dwergvleermuis.

Voor de wilde bijen (en andere insecten) komt er een bijenhotel in de ruigtestrook langs de noordrand. De bijen vinden hun voedsel voornamelijk in de bloemrijke ruigte, maar ook in de meidoornstruiken en in de boomgaard. De vruchtbomen zullen tevens profiteren van de bestuivende werking van de bijen.

Hoofdstuk 4 Relevant beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en de doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'. Voor de drie hoofddoelstellingen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en dertien nationale belangen zijn:

1. Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *Nationaal belang 1:* Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- *Nationaal belang 2:* Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- *Nationaal belang 3:* Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- *Nationaal belang 4:* Efficiënt gebruik van de ondergrond.

2. Bereikbaar = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *Nationaal belang 5:* Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- *Nationaal belang 6:* Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
- *Nationaal belang 7:* Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

3. Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- *Nationaal belang 8:* Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- *Nationaal belang 9:* Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- *Nationaal belang 10:* Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- *Nationaal belang 11:* Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- *Nationaal belang 12:* Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13:* Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent dat er eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet er altijd worden gezorgd voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Algemeen

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is met de aanvulling op 1 oktober 2012, volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijkswaagen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) Uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Rivierbed

Bij onderhavig plan is allereerst titel 2.11 'Rivierbed' van toepassing. De regeling houdt in dat nieuwe bestemmingen in een rivierbed alleen mogen worden aangewezen als:

- het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
- er geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier is;
- de bestemmingen zodanig worden gesitueerd dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- de bestemmingen zodanig worden gesitueerd dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Als er sprake is van resterende waterstandeffecten of verlies van bergend vermogen dan moet dit worden gecompenseerd. In het bestemmingsplan moet dit worden vastgelegd.

Primaire waterkering

Bij onderhavig plan is verder titel 2.11 'Primaire waterkeringen buiten het kustfundament' van belang. In deze bepaling wordt onder meer vastgelegd dat de primaire watergang moet worden bestemd en de waterkering moet zijn voorzien van een vrijwaringszone. Het bestemmingsplan mag geen ontwikkelingen toestaan die de functie van de primaire waterkering belemmeren.

Ladder duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De ladder 'duurzame verstedelijking' is hiernaast opgenomen als instrument in de Barro. Het vormt een nadere uitwerking c.q. vertaling van de zogenaamde SER-ladder die is bedoeld als motiveringseis ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

4.1.3 Nationaal Waterplan en Waterwet

Nationaal Waterplan

Het Nationale waterplan is de opvolger van de 4^e nota waterhuishouding en een Rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Het waterplan is in december 2009 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. In het Nationaal Waterplan is opgenomen dat de Planologische Kernbeslissing (PKB) 'Ruimte voor de Rivier' voortvarend wordt uitgevoerd. Ook is opgenomen dat, waar dit mogelijk en kosteneffectief is, geanticipeerd kan worden op de lange termijn en nu al maatregelen genomen kunnen worden voor rivierafvoeren die op de langere termijn worden verwacht. Ook is in het plan opgenomen dat het Rijk in samenwerking met alle betrokken overheden een lange termijnopgave voor de buitendijkse gronden langs de rivieren formuleert. Hierbij wordt rekening gehouden met veiligheid, waterkwaliteit, natuur, ruimtelijke kwaliteit en (regionale) ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van een afgewogen inzet, beheer en benutting van het rivierbed.

Waterwet

In Nederland is de bescherming tegen overstromingen van levensbelang en is daarom bij wet vastgelegd in de Waterwet. Deze wet stelt normen aan de primaire waterkeringen. Volgens de Waterwet horen de gebieden aan weerszijden van de Waal beschermd te worden tegen waterstanden die voorkomen met een overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. Dit betekent dat de waterkeringen het nog moeten houden onder omstandigheden van rivierhoogwater die voorkomen met een kans van ongeveer 0,08% per jaar. Om te bepalen tegen welke concrete waterstanden de waterkeringen bestand moeten zijn, worden allereerst de maatgevende rivierafvoeren bepaald. De maatgevende rivierafvoer is de extreme afvoer die gemiddeld eens per 1.250 jaar voorkomt. Van deze maatgevende rivierafvoer wordt vervolgens voor een groot aantal locaties langs de rivier de Maatgevende Hoogwaterstand (MHW) afgeleid. De waterkeringen dienen deze MHW's te kunnen keren. Zowel de maatgevende rivierafvoeren als de MHW's worden iedere 6 jaar door de staatssecretaris van Infrastructuur & Milieu opnieuw vastgesteld.

4.1.4 Beleidslijn Grote Rivieren

De Beleidslijn Grote Rivieren bestaat uit vier delen, een beleidsbrief, beleidsregels, een handreiking en een set kaarten. De 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. Er geldt onder andere dat de oppervlakte bebouwing, onder voorwaarden, met niet meer dan 10% mag toenemen. Bij agrarische bedrijven kan door de waterbeheerder een grotere toename worden toegestaan.

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.

4.1.5 Nadere Uitwerking RivierGebied (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.

4.1.6 Toetsing

Algemeen

Onderhavig plan is in algemene zin niet strijdig met het nationale beleid. De ontwikkelingen in dit plan staan mogelijke ingrepen in het kader van de rivierverruiming niet in de weg.

Rivierbed

Bij onderhavig bestemmingsplan worden nieuwe bestemmingen in het rivierbed gerealiseerd. Er is echter sprake van vervangende bebouwing. De nieuwe bebouwing komt in plaats van de bestaande bebouwing en de totale hoeveelheid bebouwing neemt af. De nieuwe bestemmingen worden gerealiseerd op de oeverwal, hiermee is het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd. Aangezien de nieuwe bestemmingen uitsluitend vervangende bebouwing op de oeverwal toestaan is er geen sprake van een belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier. Het plan leidt niet tot een waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen. Ook is er geen sprake van een verslechtering van de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam. Er is geen sprake van resterende waterstandseffecten of een afname van bergend vermogen die moeten worden gecompenseerd.

Primaire waterkering

De primaire waterkering en de primaire watergang zijn in dit bestemmingsplan bestemd op de in het Barro omschreven wijze. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden toegelaten, belemmeren niet de functie van de waterkering. Om die reden is geen sprake van strijdigheid met het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Dit bestemmingsplan maakt herstructurering van de oeverwal Gendtsche Wal mogelijk. Er is hier echter geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is Stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een zeehaven terrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De rode ontwikkelingen in het plan (de bedrijven en bedrijfswoningen) vormen geen bedrijventerreinen of woningbouwlocaties. Volgens jurisprudentie is de ladder niet van toepassing bij een klein aantal woningen, omdat hier dan geen sprake is van woningbouwlocaties. Onderhavig plan betreft geen woningbouwontwikkeling en kan beter geschikt worden als een gebiedsontwikkeling/ functieverandering, waarbij binnen het plan verevening plaatsvindt. Hiernaast neemt als gevolg van onderhavig plan de totale bebouwing in oppervlakte juist sterk af. Concluderend kan worden gesteld dat de ladder niet van toepassing is. Om deze reden is deze verder niet doorlopen.

Beleidslijn Grote Rivieren

Onderhavig plan is niet strijdig met de beleidslijn Grote Rivieren, aangezien er geen sprake is van de toevoeging van nieuwe bebouwing in de uiterwaard, maar uitsluitend van de sloop van de vervanging van bestaande bebouwing. Hiermee neemt de bebouwing in de uiterwaard niet toe. Ook wordt door de plannen het gebied niet minder geschikt voor mogelijke rivierverruimende maatregelen.

NURG

Vrijwel de gehele Gendtsche Polder maakt onderdeel uit van de NURG-opgave van het Rijk. In dit kader zijn in de Gendtsche Polder gronden aangekocht. De natuur die met onderhavig plan in het gebied wordt gerealiseerd, vloeit voort uit de opgave vanuit het NURG.

Boerengolf

De realisatie van het boerengolfterrein raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid. Deze voorgenomen ontwikkeling voorziet in het herbestemmen van een boerengolfterrein, de realisatie van een kleinschalige kantine in een nieuw te bouwen serre van 40 m² en het toestaan van de al aanwezige caravanstalling in de bestaande stallen. Hierbij is geen sprake van een (aanzet tot) nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland 2014

De nieuwe omgevingsvisie Gelderland is vastgesteld d.d. 9 juli 2014 en vormt hiermee het actuele ruimtelijke kader van de provincie Gelderland.

Hoofddoelen

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving.

Uitwerking provinciale hoofddoelen

De provinciale hoofddoelen zijn uitgewerkt in de thema's 'Divers', 'Dynamisch' of 'Mooi' Gelderland:

1. *Divers Gelderland* betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Zo heeft het Rivierenland andere regionale economische en culturele motoren dan de Stedendriehoek;
2. *Dynamisch Gelderland* betreft de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit;
3. *Mooi Gelderland* betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.

Bij onderhavig plan speelt met name het laatste aspect. Hierbij is het onderwerp 'ruimtelijke kwaliteit' leidend. De provincie en haar partners streven naar een hoge kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De opgaven van de provincie en haar partners die zij hierbij zien, zijn:

- ruimte bieden aan (economische) ontwikkelingen met respect voor de unieke kwaliteiten van een gebied;
- bij een ingrijpende ruimtelijke ingreep initiatiefnemers en gemeenten ondersteunen bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit;
- de unieke Gelderse kwaliteiten vermarkten voor de vrijetijdseconomie.



Kaart Natuur uit Omgevingsvisie Gelderland

Gelders Natuurnetwerk

Onderhavig plangebied ligt deels in het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een zoekgebied van 7.300 hectare voor 5.300 hectare nog te realiseren nieuwe natuur.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit.

Groene ontwikkelingszone

Onderhavig plangebied ligt, voor zover die niet in het GNN ligt, in de Groene ontwikkelingszone. De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. De ecologische verbindingszones (evz's) maken deel uit van de GO. Door de samenhang met de aangrenzende en inliggende natuur van het GNN herbergt de GO ook kenmerkende natuurwaarden.

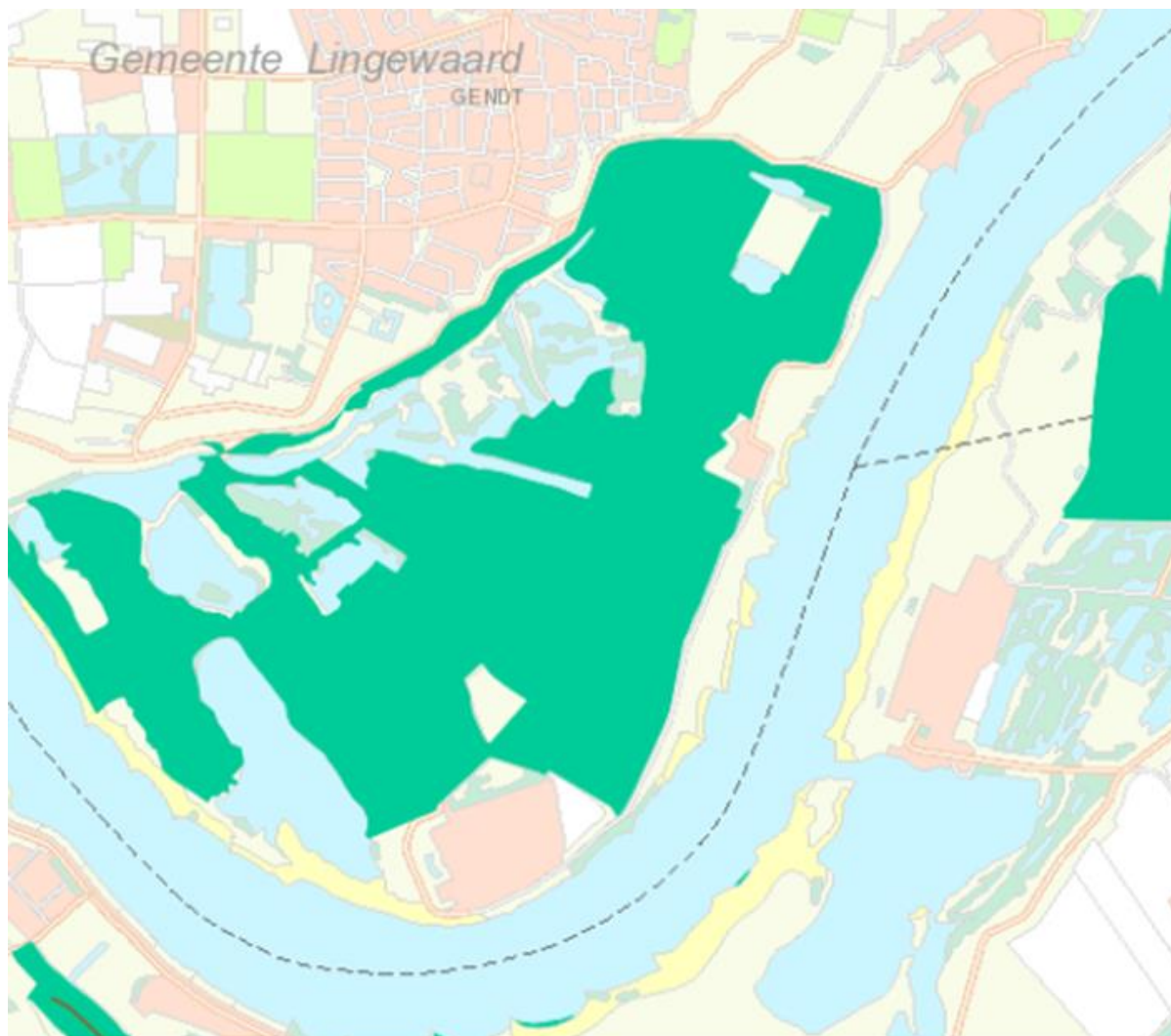
De ontwikkellocaties zijn allemaal gelegen in de GO en buiten de GNN, zoals uit onderstaand kaartbeeld blijkt.



Ligging specifieke ontwikkellocatie ten opzichte van GNN en GO

Natte landnatuur

Op basis van de kaart 'Natuur en water' is het plangebied grotendeels gelegen binnen de aanduiding 'natte landnatuur'. De natte landnatuur bevindt zich binnen het Gelders Natuurnetwerk. De provincie wil de watercondities voor verdroogde natte landnatuur herstellen. Doel is om in 2016 in de belangrijkste gebieden de waterhuishouding op orde te hebben en in 2020 voor al deze gebieden.



Legenda

Omgevingsvisie (vastgesteld)-concept 6

Water en natuur

-  Beschermingsgebieden natte landnatuur 
-  HEN-Wateren 
-  Natte landnatuur 
-  SED-Wateren 
-  Water als verbinder 

Kaart Natuur en Water uit Omgevingsvisie Gelderland

4.2.2 Omgevingsverordening 2014

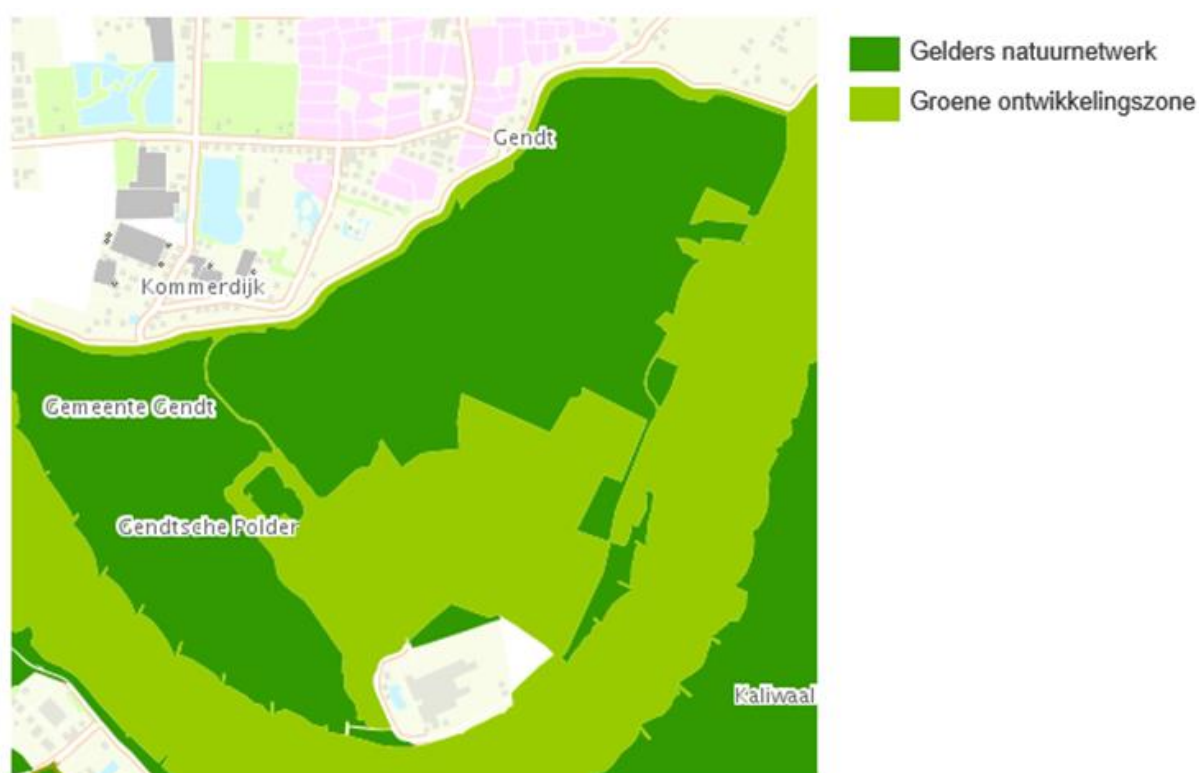
Tegelijk met de nieuwe omgevingsvisie is een nieuwe omgevingsverordening vastgesteld d.d. 24 september 2014.

Natuur

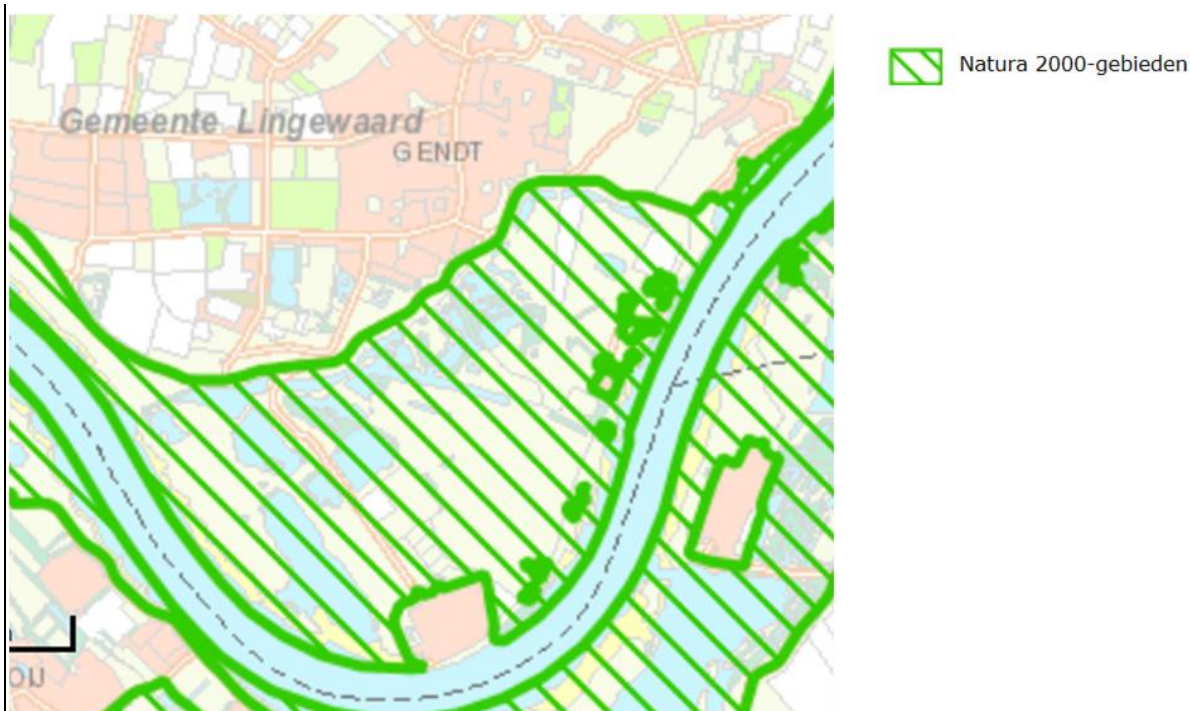
Van belang is dat het plangebied grotendeels in de Natura 2000 is gelegen (zie hiervoor paragraaf 5.9) en hiernaast in de GNN en GO is gelegen. Uit de regeling in de relevante artikelen (deze zijn hieronder opgenomen) blijkt dat er in deze gebieden beperkingen gelden voor het toevoegen van nieuwe functies. In het GNN is het regime het strengst. Hier zijn geen nieuwe functies mogelijk tenzij er (onder meer) de negatieve effecten worden beperkt en er compensatie plaatsvindt. Uitbreiding is alleen toegestaan als de kernkwaliteiten per saldo worden versterkt.

In de GO zijn nieuwe ontwikkelingen wel mogelijk, maar alleen als de kernkwaliteiten per saldo toenemen. Dit geldt in hoofdzaak ook voor uitbreidingen.

Omgevingsvisie: Natuur



Kaart natuur uit Omgevingsvisie



Ligging Natura 2000 gebied

Artikel 2.7.1.1 Beschermingsregime GNN

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt, tenzij:

- a. geen reële alternatieven aanwezig zijn;
- b. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- c. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
- d. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd.

Artikel 2.7.1.2 Uitbreiding

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen het GNN kan uitbreiding van bestaande functies mogelijk worden gemaakt indien in de toelichting bij het plan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo worden versterkt en deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Artikel 2.7.2.1 Beschermingsregime GO

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:

- a. geen reële alternatieven aanwezig zijn;
- b. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- c. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
- d. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1.1, derde tot en met zesde lid, en 2.7.1.3.

2. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:

- 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; en
- b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Artikel 2.7.2.2 Uitbreiding

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kan uitbreiding van bestaande functies met meer dan 30 procent mogelijk worden gemaakt, indien 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 en deze versterking is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.
2. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kan uitbreiding van bestaande functies met ten hoogste 30% mogelijk worden gemaakt, indien:
 - a. uit de toelichting blijkt dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast; en b. deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

4.2.3 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. Hierin is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie deze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

4.2.4 Toetsing provinciaal beleid

Ontwikkelingen in natuur

Uit de omgevingsvisie (alsmede de bijbehorende verordeningen) blijkt dat het plangebied in beschermde natuur is gelegen (GNN danwel GO). Hier gelden beperkingen voor nieuwbouw. Bij onderhavig plan wordt allereerst nieuwe natuur ontwikkeld. Dit past binnen de provinciale aanduidingen. Bovendien kan hiermee worden bijgedragen aan de doelstellingen zoals die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen.

De specifieke ontwikkellocaties zijn allemaal gelegen binnen de GO en niet binnen de GNN. Bij de ontwikkellocaties is daarom artikel 27.2.1 lid 2 van toepassing op grond waarvan in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO, nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt.

De specifieke ontwikkelingslocaties kunnen allemaal worden beschouwd als kleinschalig. Allereerst aangezien de schaal van de plannen beperkt is en verder omdat geen sprake van de toevoeging van bebouwing, maar sprake is van vervanging van in dit gebied te slopen bebouwing.

De kernkwaliteiten van het betreffende gebied worden per saldo versterkt. Onderhavig plan heeft namelijk nadrukkelijk als doel de ruimtelijke en ecologische kwaliteit te versterken. Met het voorliggende plan worden enkele bedrijfslocaties opgeruimd en vigerende bedrijfsbestemmingen verwijderd, die binnen de oeverwal van de Gendtsche Polder niet passend zijn. Ook wordt er veel niet passende bebouwing gesloopt. In plaats hiervan worden enkele woningen en kleinschalige kunst/cultuur- en bedrijfsfuncties toegevoegd in het gebied. Het betreft beter passende bebouwing, die aanzienlijk kleiner van schaal is, zowel wat betreft het bebouwde oppervlak als de bouwhoogtes. Bij onderhavig plan wordt verder nieuwe natuur ontwikkeld, passend bij de kenmerken van de omgeving. Er kan dus worden gesteld dat onderhavig plan leidt tot een significante vermindering van de bebouwing in het buitengebied.

Om een hoge ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is de ontwikkelvisie uitgewerkt tot een definitief ontwerp, dat in hoofdstuk 3 nader is toegelicht. Verder is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de na te streven beeldkwaliteit van de bebouwing is toegelicht. Ook dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een verbetering van de kernkwaliteiten.

Hiernaast wordt ook voldaan aan de voorwaarde dat de versterking planologisch is verankerd in hetzelfde bestemmingsplan. Alle ontwikkellocaties alsmede de natuurontwikkeling, worden middels dit bestemmingsplan mogelijk ingekaderd.

Er wordt hiermee voldaan aan de voorwaarden voor kleinschalige ontwikkelingen. Om die reden kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan passend is binnen de ruimtelijke verordening van de provincie.

Boerengolf

Een van de belangrijkste doelstellingen uit de Omgevingsvisie voor het plangebied betreft het behouden en versterken van de natuurwaarden. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Het plan voor het boerengolfterrein voorziet in een kleinschalige recreatieve ontwikkeling, waarbij extra aandacht is uitgegaan naar het aspect natuur. Hiermee wordt de kwaliteit van de leefomgeving gewaarborgd. Het plan sluit aan bij de Omgevingsvisie.

Wat betreft de omgevingsverordening geldt dat de locatie is gelegen binnen de . groene ontwikkelingszone. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen dat binnen de groene ontwikkelingszone nieuwe kleinschalige ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk zijn. Het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van de groene ontwikkelingszone is de belangrijkste voorwaarde. Middels het Natuur- en inrichtingsadvies wordt voldaan aan deze voorwaarde en tevens is deze versterking veranderd in de planregels. Het plan voor het boerengolfterrein is daarom niet in strijd met de Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

Gemeente Lingewaard Structuurvisie 2012-2022, vastgesteld 31 mei 2012

Het is voor een gemeente op grond van de nieuwe Wro die in juli 2008 haar intrede heeft gedaan, verplicht een of meerdere structuurvisies vast te stellen ten behoeve van het totale grondgebied behorend bij de gemeente.

Ten tweede zijn er ontwikkelingen en vraagstukken actueel die qua aard en omvang niet op projectniveau of in een bestemmingsplan kunnen worden opgelost, en daarom in een structuurvisie zijn uitgewerkt.

Visie

Lingewaard ligt centraal in het stedelijk netwerk van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Met deze positie willen de gemeente zorgvuldig omgaan. De gemeente wil het netwerk versterken en op een duurzame manier verder ontwikkelen en daarbij de kwaliteiten van het landschap benutten. Het gaat hierbij vooral om het bewaken van de karakteristiek van het Betuwse landschap. Ideeën over nieuwe ontwikkelingen en de invulling daarvan beredeneren we vanuit de gebruiker van de ruimte in onze gemeente.

De gemeente Lingewaard heeft een aantal ruimtelijke ambities om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Deze duurzame ambities zijn gericht op efficiënt ruimtegebruik, klimaat en energie, leesbaar en herkenbaar landschap, waterbeheer, bereikbaarheid, woonomgeving, werkgelegenheid en recreatie.

Bij onderhavig plan zijn met name opgave 1, 9 en 13 van belang.

Opgave 1 Uiterwaarden toegankelijk en recreatief aantrekkelijk maken

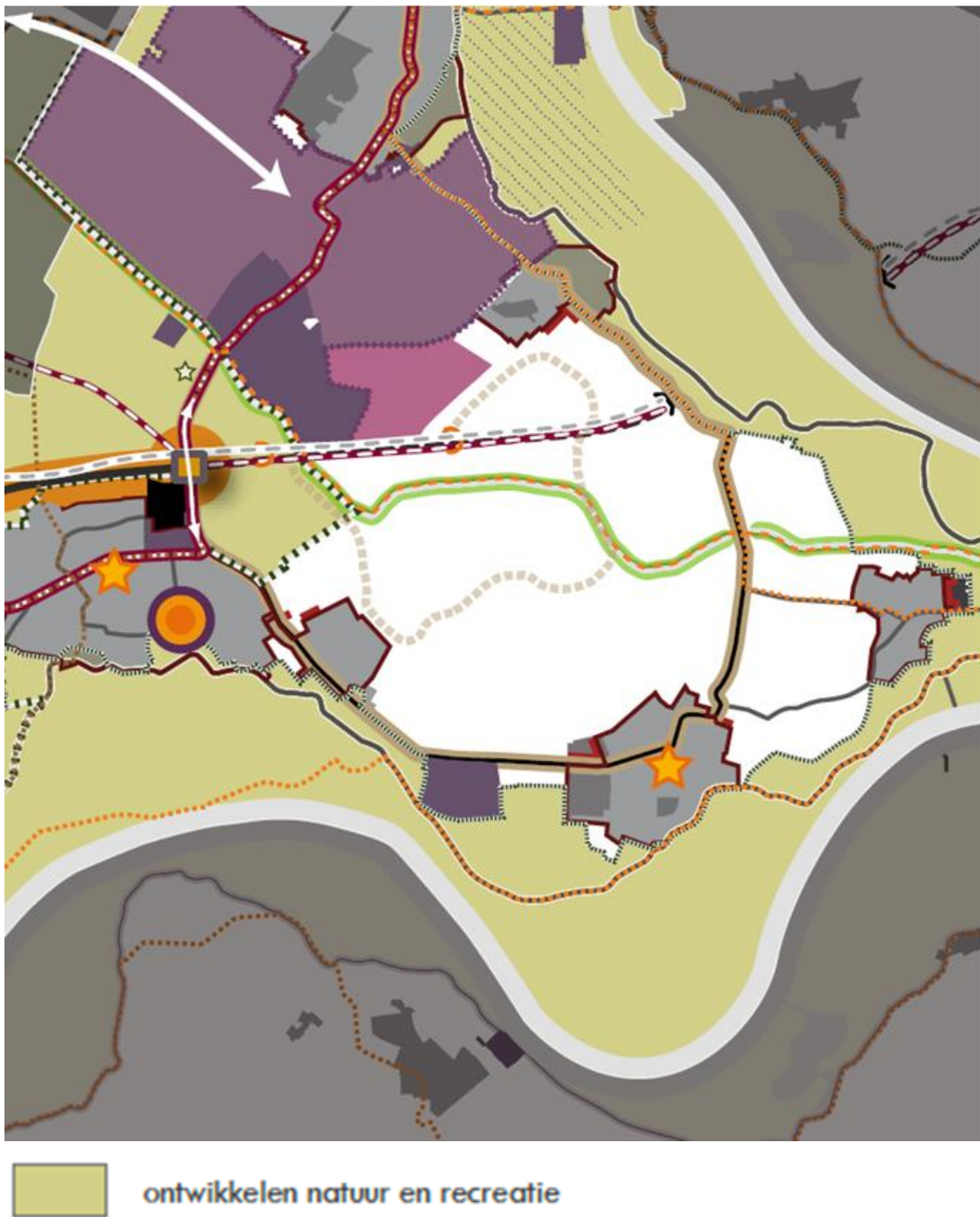
Toegankelijker en recreatief aantrekkelijker maken van de uiterwaarden met heldere aangegeven en doorlopende wandel- en fietsroutes.

Ontwikkeling van natuur, recreatie en opvang van water levert projecten op die per uiterwaard weer verschillende accenten kent. Het accent dat een bepaalde uiterwaard in de projecten krijgt wordt in belangrijke mate bepaald door de natuurlijke waarde die de uiterwaard kent en de potentie die de uiterwaard heeft om bij te dragen aan recreatie. De uiterwaarden in de gemeente behoren tot het Natura 2000 gebied. Ook zijn alle uiterwaarden opgenomen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. De uiterwaarden langs de Waal zijn aangewezen als EHS- natuur en zijn binnen deze hoofdstructuur het meest beschermd.

Opgave 9 Ontwikkeling van de dijkzone als authentiek en cultuurhistorisch bepalend landschap

Cultuurhistorie in de dijkzone positioneren als uitgangspunt voor ontwikkeling. Voor ontwikkelingen in de uiterwaarden, op de oeverwallen en op de komgronden cultuurhistorie als inspiratiebron voor ontwikkeling gebruiken.

De dijkzone behoort samen met de uiterwaarden tot het Nationaal Landschap "De Gelderse Poort". De waarde van de dijkzone komt ook duidelijk naar voren in de visie op het landschap in de dijkzone zoals beschreven in het rapport: 'Dijk als as van ontwikkeling'. In dit document wordt de dijkzone omschreven als een gebied met potentie om zich te ontwikkelen vooral op het gebied van cultuurhistorie met een eigentijds tintje. Bij projecten in de dijkzone liggen talrijke kansen ten aanzien van cultuurhistorie, maar natuurlijk ook op het gebied van water, natuur, landschap, leefbaarheid en economie. In het rapport, Visie op de dijk zijn algemene ontwerpregels met betrekking tot cultuurhistorie opgesteld die niet alleen in de dijkzone maar in alle gebieden van de gemeente toegepast kunnen worden. Deze regels zijn voor dijkzone bedoelt als leidend en voor de uiterwaarden, oeverwallen en kommen als inspirerend.



Visiekaart uit gemeentelijke beleidsvisie

Opgave 13 Bouwen van woningen

De gemeente wil voldoende woningen bouwen, die aansluiten bij de vraag, kwaliteit en toekomstwaarde waarbij investeringen in openbaar vervoer en infrastructuur gelijk oplopen met het toenemend aantal inwoners.

Toetsing

Algemeen

Met onderhavig plan kan de ruimtelijke kwaliteit van de Gendtsche Polder verbeteren. Er wordt natuur ontwikkeld, de bestaande Polder(weg) krijgt een beter verloop en veel van de niet-passende bebouwing op de oeverwal wordt gesloopt en maakt plaats voor beter passende bebouwing. Hiermee wordt het gebied eveneens aantrekkelijker voor recreatie en toerisme. In deze zin kan onderhavig plan bijdragen aan de doelstellingen uit de structuurvisie.

Met onderhavig plan wordt de uiterwaard beter ontsloten voor het recreatief verkeer. Hiermee kan onderhavig plan invulling geven aan opgave 1 uit de structuurvisie.

De toevoeging van 8 wooneenheden in het duurdere koopsegment binnen onderhavig plan kan ten slotte bijdragen aan de realisatie van woningen aansluitend op de bestaande vraag.

Wat betreft de passendheid binnen het woningbouwprogramma kan worden gesteld dat over de toevoeging van nieuwe woningen binnen de Stadsregio Arnhem Nijmegen op subregionaal niveau afspraken zijn gemaakt die betrekking hebben op de fasering en het kwantitatieve en kwalitatieve bouwprogramma. Het toevoegen van 8 wooneenheden in het duurdere koopsegment (> € 172.000) past binnen de gemaakte afspraken.

Boerengolf

Het boerengolf-initiatief, met grote aandacht voor het landschappelijke element, draagt bij aan het versterken van het recreatieve en landschappelijk karakter van de Gendtse polder. Het ontwikkelen van natuur in combinatie met recreatie sluit hiermee goed aan op het beleid uit het Landschapsontwikkelingsplan. Het planvoornemen draagt verder bij aan een verbetering van het recreatieve aanbod in het landelijke gebied van de gemeente Lingewaard en sluit hiermee aan op de structuurvisie. Daarnaast is de bijbehorende natuurontwikkeling een versterking van de al aanwezige natuurwaarden en draagt bij aan de gewenste uitstraling van een groene gemeente.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (afkorting m.e.r.) betreft het in beeld brengen van de milieugevolgen van een besluit voordat het besluit wordt genomen. Het Besluit m.e.r. geeft nadere invulling aan de in de Wet milieubeheer opgenomen regeling dat er sprake is van een m.e.r.-plicht wanneer activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben dan wel dat door het bevoegd gezag beoordeeld moet worden of activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Toetsing

Algemeen

Er is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uitgevoerd in het kader van onderhavig bestemmingsplan¹. Het onderhavige plan is niet m.e.r.(beoordelings)plichtig. Wel vallen enkele onderdelen van onderhavig plan samen met activiteiten die worden genoemd in de activiteitenlijst van het Besluit m.e.r., namelijk de winning van oppervlaktedelfstoffen, en de eerste bebossing of ontbossing dan wel wijziging of uitbreiding daarvan. Onderhavig plan blijft in beide gevallen ver beneden de drempel voor de m.e.r.-beoordelingsplicht.

Wel geldt er voor de bovengenoemde activiteiten een vergewisplicht. Vanwege deze vergewisplicht, wordt in de voorliggende vormvrije m.e.r.-beoordeling onderzocht of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Uit dit onderzoek is gebleken dat het onderhavige plan niet m.e.r.(beoordelings) plichtig is. Wel vallen enkele onderdelen van onderhavig plan samen met activiteiten die worden genoemd in de activiteitenlijst van het Besluit m.e.r., namelijk de winning van oppervlaktedelfstoffen, en de eerste bebossing of ontbossing dan wel wijziging of uitbreiding daarvan. Onderhavig plan blijft in beide gevallen ver beneden de drempel voor de m.e.r.-beoordelingsplicht, maar in dergelijke gevallen geldt wel een vergewisplicht. Hieraan is vormgegeven door een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Deze is in de voornoemde notitie opgenomen. Hieruit blijkt dat de milieueffecten beperkt zijn en dat er daarom voor het bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder geen procedure voor een plan-m.e.r. behoeft te worden doorlopen.

Boerengolf

De boerengolf-ontwikkeling betreft geen m.e.r.-plichtige activiteit.

Conclusie

Op grond van het voorgaande komt het bevoegd gezag tot de conclusie dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn, waardoor milieueffectrapportage in de vorm van een plan-m.e.r niet noodzakelijk is.

5.2 Rivierkundige beoordeling

Inleiding

Het onderhavige plan is gelegen direct aangrenzend aan de rivier de Waal en is verder geheel gelegen binnen de uiterwaarden van deze rivier. Om die reden is nader beoordeeld wat de rivierkundige gevolgen zijn van onderhavig plan.

Toetsing

Rivierkundige beoordeling

Er is een rivierkundige beoordeling uitgevoerd inzake het ontwerp². Aanleiding voor dit onderzoek is dat voor het plan een Waterwet vergunning aangevraagd dient te worden. Voor de aanvraag van deze vergunning is inzicht noodzakelijk in de rivierkundige effecten, zoals hoogwaterveiligheid, hinder en schade voor scheepvaart of gebruikers en morfologie.

Doel van de rivierkundige beoordeling is het onderzoeken van de vergunbaarheid van het plan. Hiertoe zijn alle verschillende rivierkundige aspecten beoordeeld. Dit is gedaan met behulp van modelberekeningen bij verschillende afvoeren en op basis van expert beoordeling.

De conclusies uit dit onderzoek staan samengevat in de navolgende tabel:

	Beoordeeld aspect	Effect/voorwaarde	Conclusie	Oordeel
Hydraulische effecten	Aspect 1.1: MHW stand op de as van de rivier.	Geen waterstandsverhoging bij 16.000 m ³ /s (< 1,0 mm)	Maximale opstuwing km 875,5: 2,6 mm. Waterstandsval: km 871,9: 1,35 cm.	Voldoet volgens zaagtand-benadering, benedenstroomse opstuwingspiek is aandachtspunt. Ter beoordeling aan RWS ON.
	Aspect 1.2: MHW stand buiten as van de rivier.	Toename waterstand aan de bandijk. Ter acceptatie aan dijkbeheerder.	De opstuwing langs de bandijk blijft zeer beperkt. Opstuwing < 2 cm tegen de dijk, met name in omgeving Gendt. Langs zuidelijke bandijk treedt opstuwing van ca. 2 – 3 mm op.	Ter beoordeling aan Waterschap.
	Aspect 1.3: Afvoerverdeling bij MHW.	Afwijking van de afvoerverdeling <5 m ³ /s bij afvoer van 16.000 m ³ /s.	Effect op afvoerverdeling is 9,3 m ³ /s.	Ter beoordeling aan RWS ON.
	Aspect 1.4: Afvoerverdeling bij normaal hoogwater.	Afwijking van de afvoerverdeling <20 m ³ /s bij afvoer van 10.000 m ³ /s.	Effect op afvoerverdeling is <1 m ³ /s	Voldoet
Hinder of schade	Aspect 2.1: Effecten op inundatiefrequentie.	Verandering inundatiefrequentie t.o.v. de huidige situatie.	Inundatiefrequentie van de uiterwaard wijzigt niet	Voldoet
	Aspect 2.2: Stroombeeld in de uiterwaard.	Verandering grootte en richting van stroomsnelheden. Beoordeeld bij 10.000 m ³ /s	Er vinden nauwelijks wijzigingen plaats ten opzichte van de huidige situatie.	Voldoet
	Aspect 2.3: Stroombeeld in hoofdgeul bij de aan- en aftakking van de nevengeul.	Stroomsnelheid dwars op vaarweg ≤ 0,3 m/s als Q _{geul} < 50 m ³ /s of 0,15 m/s indien Q _{geul} > 50 m ³ /s.	Het inrichtingsplan heeft nauwelijks effect op de dwarsstroming aan de rand van de vaargeul. Er worden geen hinderlijke effecten verwacht.	Voldoet
	Aspect 2.4: Afvoerverdeling bij normaal hoogwater.	Verandering afvoerverdeling bij Boven-Rijn afvoer van 10.000 m ³ /s.	Effect op afvoerverdeling is ca. 1 m ³ /s. Bij lagere afvoeren worden geen effecten op de afvoerverdeling verwacht.	Voldoet
Bodemligging en morfologie	Aspect 3.1: Aanzanding en erosie van het zomerbed.	Geen vermindering vaargeulafmetingen. Beperkte hinder door baggeren.	Er vindt geen aanzanding plaats ten gevolge van de ingreep. Het baggerbezwaar neemt niet toe.	Voldoet
	Aspect 3.2: Aanzanding en erosie van uiterwaard en nevengeul.	Beperkte sedimentatie t.o.v. beheerkosten. Opwerveling van sediment	Er vindt geen significante erosie/sedimentatie in de uiterwaard plaats.	Voldoet

Tabel conclusies rivierkundige beoordeling

Over het geheel kan geconcludeerd worden dat de effecten van het plan zoals opgenomen in het ontwerp enkele aandachtspunten kent. Het plan zorgt voor een beperkte opstuwing op de as van de rivier en nabij de waterkering. Dit dient beoordeeld te worden door respectievelijk RWS-ON en de waterkering beheerder. Het effect op de afvoerverdeling bij MHW is daarnaast groter dan 5 m³/s. Uit een beoordeling van RWS-ON blijkt dat dit geen belemmering hoeft te zijn voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Uit de voorgaande onderzoeken blijkt dat onderhavig plan geen grote negatieve rivierkundige effecten heeft die een belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

5.3 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure 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

Kader

In het verleden hebben er diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden binnen de Gendtsche Polder. Deels vanwege de voorgenomen plannen voor onder meer de realisatie van een nevengeul en deels vanwege de diverse grond- en vastgoedaankopen door BBL. Het bureau MUG heeft op basis van al deze informatie een inventarisatie uitgevoerd en hebben de provinciale archieven geraadpleegd teneinde een onderzoeksstrategie vast te stellen. Dit heeft geresulteerd in een verkennend, actualiserend en aanvullend bodemonderzoek. Deze komen hier onder aan de orde.

Verkennend, actualiserend en aanvullend bodemonderzoek

Er is een verkennend, actualiserend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de ontwikkelingslocaties³. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Als aanvulling hierop is aan de hand van de analyseresultaten van de grond eveneens indicatief de toepasbaarheid van de grond bepaald. De resultaten zijn hierna per perceel weergegeven.

- Perceel 1 en 2: Percelen 1206 en 1388
De onderzoeksresultaten van de waterbodemonsters zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Tabel Onderzoeksresultaten waterbodemonderzoek perceel 1 en 2

Monster	Matrix	Verspreiden		Toepassen	
		Oppervlaktewater	Aangrenzend perceel	Oppervlaktewater	Landbodemonderzoek
1-2MG01	Humeuze klei	Verspreidbaar	Verspreidbaar	Vrij toepasbaar	Altijd toepasbaar*
1-2MG02	Puinhoudende klei	Niet verspreidbaar	Verspreidbaar	Klasse B	Industrie
1-2MG03	Klei	Verspreidbaar	Verspreidbaar	Vrij toepasbaar	Altijd toepasbaar
1-2MG04	Zand	Verspreidbaar	Verspreidbaar	Vrij toepasbaar	Altijd toepasbaar

* teruggecorrigeerd conform de Regeling bodemkwaliteit

Het onderzochte mengmonster 1-2MGA01 (puinhoudende grond) bevat geen asbest.

- Perceel 3 Gannita-terrein
Zintuiglijk is in de bovengrond puinhoudend materiaal aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat in de puinhoudende grond geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.
Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat deze puinhoudende bovengrond licht verontreinigd is met enkele zware metalen, minerale olie en PAK. Aanbevolen wordt om de puinhoudende laag bij eventueel grondverzet in een depot te plaatsen, waarna door middel van een depotkeuring de gemiddelde milieuhygiënische kwaliteit kan worden vastgesteld voor het bepalen van de hergebruiksmogelijkheid.
In de kleiige ondergrond zijn sterk verhoogde gehalten aan diverse zware metalen aangetroffen. Hier is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij grondverzet dient een saneringsplan of BUS-melding te worden opgesteld/verricht.
Omdat het grondwater zich dieper dan 5 m-mv bevindt, is het grondwater niet onderzocht.

- Perceel 4: Manege, Polder 35
 Zintuiglijk zijn in de bovengrond plaatselijke bijmengingen met kolen, puin en asfalt waargenomen. Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat in de puinhoudende grond geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.
 Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond ten hoogste licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, minerale olie, PAK en PCB's zijn aangetroffen. Bij eventueel grondverzet dient er rekening mee gehouden te worden dat de grond indicatief geclassificeerd wordt als kwaliteitsklasse industrie. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en zink aangetroffen.
- Perceel 5: Vml. Mefigro, Polder 27
 Zintuiglijk zijn er plaatselijk bijmengingen met puin, slakken en kolen aangetroffen. In de bovengrond is plaatselijk een laag van circa 25 cm paarse grond waargenomen.
 Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat de bovengrond heterogeen verontreinigd is met diverse zware metalen. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (reeds beschikt). Bij eventueel grondverzet dient een saneringsplan of BUS-melding te worden opgesteld/verricht. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters aangetroffen.
 Omdat het grondwater zich dieper dan 5 m-mv bevindt, is het grondwater niet onderzocht.
- Perceel 6: Polder 32A
 Ter plaatse van de HBO-tank zijn met behulp van de olie-watertest geen oliereacties waargenomen. Wel zijn hier plaatselijk puinresten in de bodem aanwezig. Op het perceel is een ophooglaag aanwezig. De ophooglaag bevat veel puin.
 Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat deze puinhoudende grond heterogeen verontreinigd is met diverse zware metalen, minerale olie en PCB's. De geldende interventiewaarden worden hierbij plaatselijk overschreden. Ter plaatse is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij grondverzet dient een saneringsplan of BUS-melding te worden opgesteld/verricht.
 Uit de toetsingsresultaten blijkt dat ter plaatse van de HBO-tank licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PCB's, een matig verhoogd gehalte aan minerale olie en een sterk verhoogd gehalte aan PAK zijn gemeten. Om de verontreinigingen met minerale olie en PAK af te perken, dient een nader bodemonderzoek te worden verricht. Hierna kan een uitspraak worden gedaan of er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging.
 Omdat het grondwater zich dieper dan 5 m-mv bevindt, is het grondwater niet onderzocht.
- Perceel 7: grasbermen
 Zintuiglijk is in de zandige bovengrond puin aanwezig.
 Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat er zowel in de boven- als ondergrond ten hoogste licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, PAK en PCB's zijn aangetroffen. Bij grondverzet dient er rekening mee gehouden te worden dat de grond geclassificeerd wordt als kwaliteitsklasse industrie (indicatief).
 Gezien de grondwaterstand dieper dan 5 m-mv is gelegen, is het grondwater niet onderzocht.
- Perceel 8: Polder 22
 Zintuiglijk zijn in de bovengrond plaatselijke bijmengingen met kolen en puin waargenomen. De onderzochte puinhoudende grond bevat geen asbest.
 Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat het asfalt ter plaatse van de toegangsweg niet teerhoudend is en geschikt is voor warm en koud hergebruik. Het fundatiemateriaal onder de asfaltverharding (puin) is indicatief aangemerkt als niet-vormgegeven bouwstof. Het puin bevat geen asbest.
 Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, PAK en PCB's zijn aangetroffen, met uitzondering van een verontreinigingsspot van een sterk verhoogd gehalte aan lood ter plaatse van boring 808. Door middel van het aanvullend onderzoek is de verontreinigingsspot voldoende in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.
 Bij eventueel grondverzet ter plaatse van de verontreinigingsspot dient in overleg met het bevoegd gezag een plan van aanpak te worden opgesteld. Tevens dient rekening te worden gehouden met plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.
- Perceel 9, 10 en 11: Gronden steenfabriek
 Deze gronden maken geen onderdeel uit van het plangebied.

- Perceel 12: Polder 37

Zintuiglijk zijn in de bovengrond plaatselijke bijmengingen met kolen, puin en asfalt waargenomen. De onderzochte puinhoudende grond bevat geen asbestverdacht materiaal.

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat het asfalt ter plaatse van de toegangsweg niet teerhoudend is en geschikt is voor warm en koud hergebruik. Het fundatiemateriaal onder de asfaltverharding (puin) is indicatief aangemerkt als niet toepasbaar. Het puin bevat geen asbest.

Ter plaatse van boring 1208 is in de puinhoudende bovengrond een sterk verhoogd gehalte aan koper aangetroffen. Uit de toetsresultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat er sprake is van een verontreinigingsspot met diverse zware metalen die te relateren zijn aan de voormalige opslag van metaalhoudende materialen. Indien ter plaatse graafwerkzaamheden en of grondverzet plaatsvindt, dient in overleg met het bevoegd gezag een plan van aanpak te worden opgesteld.

Ter plaatse van boring 1232 is in de zandige grondlaag (0,6-1,0 m-mv) met puin, glas, kolen en metaalresten een sterk verhoogd gehalte aan PAK, een matig verhoogd gehalte aan zink en een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen. De laag hieronder bevat een zwakke carbolineumgeur, analytisch betreft dit een licht verhoogd gehalte aan PAK. De sterke verontreiniging is te relateren aan de aangetroffen bijmengingen in de bodem. Door middel van het aanvullend onderzoek is de verontreinigingsspot voldoende in kaart gebracht (tot streefwaardeniveau). Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Bij eventueel grondverzet ter plaatse van de verontreinigingsspot dient in overleg met het bevoegd gezag een plan van aanpak te worden opgesteld.

Tevens dient rekening te worden gehouden met plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen. Op het overige terrein zijn zowel in de boven- als ondergrond ten hoogste licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, PCB's en PAK aangetroffen.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan zink en barium aangetroffen.
- Perceel 13: Toekomstig fietspad

Zintuiglijk zijn in de bovengrond plaatselijke bijmengingen met kolen, puin en asfalt waargenomen. Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat in de puinhoudende grond geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond ten hoogste licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, minerale olie, PAK en PCB's zijn aangetroffen. Bij eventueel grondverzet dient er rekening mee gehouden te worden dat de grond indicatief geclassificeerd wordt als kwaliteitsklasse industrie. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en molybdeen aangetroffen.

In het algemeen wordt gesteld dat op de onderzochte terreindelen diverse heterogeen verspreide verontreinigingen aanwezig zijn (zware metalen, PAK en PCB's). Voor het verwijderen van de sterke verontreinigingen dient een (deel)saneringsplan of BUS-melding te worden verricht. Provincie Gelderland is in deze bevoegd gezag en dient goedkeuring te verlenen. Aanbevolen wordt om de sanerende handelingen af te stemmen op het toekomstige gebruik of de toekomstige herinrichting van het terrein.

Voor toepassing van vrijkomend slib in oppervlaktewater geldt veelal het desbetreffende waterschap of Rijkswaterstaat als het bevoegd gezag.

Toepassing van de baggerspecie en grond elders dient voorafgaand aan de toepassing te worden gemeld bij het desbetreffende bevoegd gezag via het Meldpunt bodemkwaliteit (<https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl>). Ook tijdelijke opslag van de grond/baggerspecie in een depot dient hier gemeld te worden. Voor verspreiding van baggerspecie over het aangrenzende perceel geldt voor deze melding een vrijstelling.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie en aanbevelingen zijn gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

Oplegnotitie

Dit is een oplegnotitie⁴ ter aanvulling op het door MUG ingenieursbureau opgestelde rapportage 'Verkennd, actualiserend en aanvullend bodemonderzoek De Gendtsche Waard' met projectnummer 51019112 van 30 januari 2014.

Doel van deze oplegnotitie is om een aantal zaken met betrekking tot de conclusies van het uitgevoerde onderzoek nader toe te lichten. De oplegnotitie is specifiek toegespitst op de functiewijzigingen van de percelen.

Deze oplegnotitie heeft betrekking op:

1. locatie villa Waalzicht
2. locatie Dorsemagen
3. locatie Moscou
4. locatie Manege
5. locatie Campingterrein

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de locaties 'villa Waalzicht' en 'Moscou' sprake is van één of meer verontreinigingssspots met zware metalen in de grond. Ter plaatse van locatie 'Dorsemagen' zijn plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie, PCB's en PAK aangetoond.

De nieuwbouwlocaties 'villa Waalzicht' en 'Dorsemagen' worden opgehoogd met een laagdikte van minimaal één meter grond waarvan de milieuhygiënische kwaliteit minimaal voldoen aan de kwaliteitsklasse 'wonen'. Gezien deze ophoging vormen de onderzoeksresultaten geen belemmering voor de toekomstige bodemfunctie 'wonen'. De verontreinigingspot ter plaatse van de locatie 'Moscou' bevindt zich niet in de directe nabijheid van het toekomstige bouwvlak en vormt voor de bouwwerkzaamheden geen belemmering. Gezien onderzoeksresultaten gelden voor het gebruik van het terrein wel beperkingen.

De onderzoeksresultaten ter plaatse van de locatie 'Manege' vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt vooralsnog geen belemmering voor de toekomstige bodemfunctie 'wonen'.

Verkennd bodemonderzoek woning Waaldijk ongenummerd

Voor de nieuwe woning bij Camping Waalstrand is afzonderlijke een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. MUG ingenieursbureau 'Verkennd bodemonderzoek nieuwbouwlocatie woning camping Waalstrand' met projectnummer 51197815 van 10 november 2015.

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de opgeboorde grond zijn ter plaatse van boring 1 bakstenen en plastic waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de onderzochte bovengrondmengmonster verhoogde gehalten met kwik en PCB's zijn aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde.

In het onderzochte ondergrondmengmonster zijn licht verhoogde gehalten aan enkele metalen (cadmium, kwik, lood en zink), PAK, PCB's en minerale olie aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Uit de resultaten van zowel het PAK-detectoronderzoek als de GCMS-analyses blijkt dat er geen teerhoudende lagen in de onderzochte kern zijn aangetroffen. Hieruit kan worden afgeleid dat het asfalt ter plaatse van de tennisbaan niet teerhoudend is.

De onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek en vormen geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen en een voorgenomen bestemmingsplanwijzing voor de locatie.

Wel dient bij graafwerkzaamheden nabij boring 1 rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal (bakstenen en plastic).

Na indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is de onderzochte grond beoordeeld als kwaliteitsklasse industrie. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden.

Boerengolf

In het plangebied zijn reeds gevoelige functies toegestaan. De bodem is derhalve al geschikt voor dergelijke functies. De toekomstige functies sluiten daar goed bij aan.

Conclusie

De bodem is voldoende onderzocht en vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Wel dient er op de nieuwbouwlocatie op het campingterrein nog een nader onderzoek worden verricht.

5.4 Asbest

Algemeen

Bij een ruimtelijk plan kan er sprake zijn van de mogelijke verontreiniging van asbest of de mogelijke aanwezigheid van asbest in bestaande te slopen bebouwing. Om die reden is een toetsing uitgevoerd⁵.

Toetsing

Voor alle te slopen gebouwen is een asbestinventarisatie type-A plaatsgevonden. Dit betreft een visuele inventarisatie waarin naar direct waarneembare asbest en asbesthoudende producten is gezocht. Nagenoeg op alle locaties is asbest aangetroffen. Op basis van dit onderzoek blijkt dat de vergunningverlener verplicht is tot een aanvullende inventarisatie (type B) in de sloopmelding. Deze heeft alleen betrekking op de in de rapportages genoemde beperkingen en vermoedens. De aanvullende inventarisatie dient nog te worden uitgevoerd.

Conclusie

Er bevindt zich asbest in de slopen bebouwing. De asbest dient bij de sloop op de juiste wijze te worden verwijderd. Ook dient nog een aanvullende inventarisatie plaats te vinden ten tijde van de sloopmelding.

5.5 Akoestiek

5.5.1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.



Kaartbeeld waarop is aangeduid welk deel van de Polderweg wordt gereconstrueerd

Toetsing

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van onderhavig bestemmingsplan⁶. Het onderzoek richt zich op de woningen die binnen het plan worden mogelijk gemaakt. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeerslawaai. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh) en het gemeentelijke geluidsbeleid.

Tevens is in het onderzoek de beoogde gedeeltelijke verlegging/omlegging van de Polder getoetst. Om die reden is ook de geluidbelasting op bestaande woningen onderzocht, die door de beoogde verlegging dichterbij deze weg komen te liggen.

Nieuwe woningen

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Polder en de Waaldijk liggen. Bij geen van de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden door het wegverkeer op de Polder en de Waaldijk.

Wel wordt de ambitiewaarde van 43 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid overschreden ten gevolge van de Polder en de Waaldijk. Eventueel uit te voeren geluidsreducerende bronmaatregelen (zoals een stiller wegdek) zullen echter, 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.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh niet wordt overschreden zijn er formeel geen aanvullende geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Tevens zijn er vanwege wegverkeerslawaai geen aanvullende procedures, zoals een hogere waarde-procedure, noodzakelijk.

Bestaande woningen (in het kader van de omlegging van de Polder)

Uit het onderzoek blijkt dat bij de bestaande woningen nabij de omlegging van de Waaldijk buiten de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de Polder ligt. Bij geen van de bestaande woningen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden ten gevolge van de omlegging van de Polder.

Wel wordt de ambitiewaarde van 43 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid overschreden ten gevolge van de omlegging van de Polder. Eventueel uit te voeren geluidsreducerende bronmaatregelen (zoals een stiller wegdek) zullen echter, 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.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh niet wordt overschreden zijn er formeel geen aanvullende geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Tevens zijn er vanwege wegverkeerslawaai geen aanvullende procedures, zoals een hogere waarde-procedure, noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'akoestiek wegverkeerslawaai' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

5.5.2 Akoestisch onderzoek industriellawaai

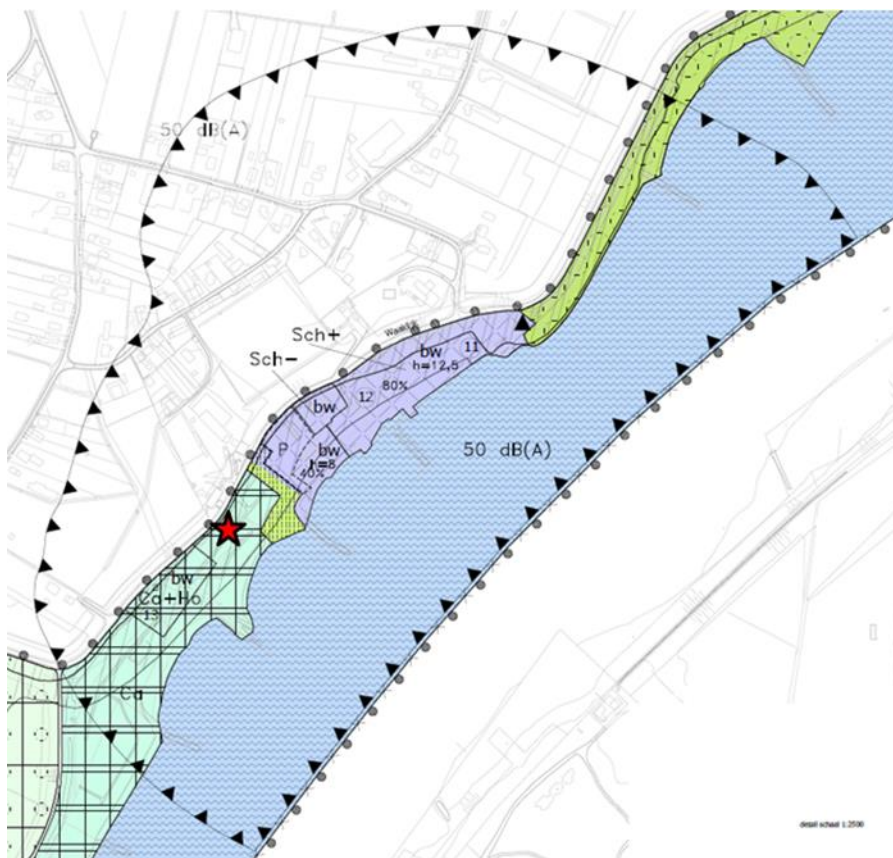
Algemeen

Bij de ontwikkeling van hindergevoelige functies in de nabijheid van bedrijven of andere functies die zorgen voor geluidshinder, kunnen belemmeringen optreden.

Bij onderhavig bestemmingsplan is dit aspect van belang aangezien de te realiseren bedrijfswoning bij de camping is gelegen in de nabijheid van enkele bedrijven. Allereerst ligt in de nabijheid het industrieterrein Waaldijk te Gendt. Op dit terrein zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Scheepswerf Vahali, Waaldijk 3;
- Scheepsbouw-, verhuurbedrijf Cornelissen, Waaldijk 19.

In het bestemmingsplan Buitendijksgebied 2005 is de geluidzone van bedrijventerrein 'Waaldijk' opgenomen. Dit bedrijventerrein is gezoneerd ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh). Dit vanwege scheepswerf Vahali. De zone is bij Koninklijk Besluit van 30 september 1988 vastgesteld (besluit nr. 14). Een zonebeheer van dit terrein is niet bekend. Op onderstaande kaartbeeld is de geluidzone zoals die in het vigerende bestemmingsplan Buitendijksgebied 2005 is opgenomen, afgebeeld. De beoogde locatie van de bedrijfswoning is globaal met een rode ster weergegeven.



Ligging van beoogde woning binnen geluidszone

Tevens ligt in de nabijheid van deze beoogde bedrijfswoning het bedrijf Veerhuis.

Gezien voorgaande is divers akoestisch onderzoek verricht door de Omgevingsdienst Regio Arnhem. Hieronder wordt dit onderzoek besproken.

Onderzoek - algemeen

De Omgevingsdienst Omgeving Arnhem heeft op 16 januari 2015 een eerste beoordeling uitgevoerd. Uit deze beoordeling is gebleken dat de activiteiten op het gezoneerde industrieterrein 'Waaldijk' geen belemmeringen vormen om de geplande bedrijfswoning te realiseren. In het onderzoek wordt verder geconstateerd dat het bedrijf Veerhuis een belemmering voor het realiseren van de bedrijfswoning is. Het bedrijf wordt belemmerd in zijn "vergunde" rechten.

In een aanvullend akoestisch onderzoek van 28 oktober 2015⁷ (bijlage 17) is nader ingegaan op het bedrijf Veerhuis. De berekening van de geluidbelasting zijn in het eerdere onderzoek namelijk globaal uitgevoerd en gebaseerd op een fictieve bron (worst case). Om te beoordelen of de aannames correct zijn is de geluidbelasting daarom opnieuw berekend op basis van het "vergunde recht". Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidbelasting 56 dB (A) etmaalwaarde bedraagt en hierin wordt niet aan de toelaatbare geluideis van 50 dB(A) etmaalwaarde voldaan. Door het treffen van aanvullende geluidreducerende maatregelen, zoals beschreven in het akoestische onderzoek wordt wel aan de geluideis voldaan.

Ten slotte is een aanvullend onderzoek gedaan inzake de hogere grenswaarden⁸. Hierin wordt geconstateerd dat er geen hogere grenswaarden (voorheen MTG-waarden genoemd) vastgelegd zijn inzake het gezoneerde industrieterrein 'Waaldijk'. Er zijn momenteel echter reeds bestaande woningen binnen de zone gelegen waarvoor de grenswaarde en/of voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai overschreden wordt. Aangezien de (voorkeurs)grenswaarden worden overschreden, wordt geadviseerd na te gaan of en welke hogere grenswaarden zijn vastgelegd. Indien deze niet zijn vastgelegd, wordt geadviseerd een hogere waarde procedure te volgen. Aangezien dit bestemmingsplan deze bestaande woningen niet beslaat, is dit niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Wat betreft de nieuwe woning (de nieuwe bedrijfswoning bij de camping) geldt dat uit de hiervoor aangehaalde geluidbeoordeling blijkt dat ter plaatse van de geplande woning de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder voor industrielawaai (na het nemen van geluidreducerende maatregelen) niet wordt overschreden. Omdat momenteel wordt voldaan aan de gestelde grenswaarde van 50 dB(A) is het niet geoorloofd een hogere waarde toe te kennen aan de woning.

Onderzoek - boerengolf

De boerengolf-activiteiten kunnen echter geluidshinder veroorzaken op omliggende geluidgevoelige objecten. Om die reden is door SAB een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd⁹. Het complete onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoerd. Onderstaand worden de onderzoeksresultaten kort weergegeven.

Referentieniveau van het omgevingsgeluid

In de "Handreiking industrielawaai en vergunningverlening" staan diverse richtwaarden. Deze richtwaarden zijn afhankelijk van het type gebied en waarin de geluidgevoelige objecten (in dit geval woningen) zich bevinden. Bij het bepalen van de richtwaarden is tevens het referentieniveau van het omgevingsgeluid van belang.

Ten behoeve van de beoordeling van de geluidbelastingen vanwege het Boerengolfterrein is onderzoek verricht naar het referentieniveau van het omgevingsgeluid. Het referentieniveau van het omgevingsgeluid wordt gedefinieerd als de hoogste waarde van de volgende geluidniveaus:

- a. Het L95 van het omgevingsgeluid exclusief de bijdrage van de zogenoemde "niet-omgevingseigen bronnen".
- b. Het optredende equivalente geluidniveau in dB(A), veroorzaakt door zoneringsplichtige wegverkeersbronnen, minus 10 dB(A).

Het omgevingsgeluid wordt veroorzaakt door scheepvaart ten oosten van het plangebied, een paardenmanege (Polder 35) en het wegverkeer op de Polder. Voor het bepalen van de geluidbelastingen vanwege de paardenmanege en het wegverkeer op de Polder wordt een akoestisch rekenmodel opgesteld. De geluidbelastingen worden berekend ter plaatse van de nabijgelegen woningen. Voor de scheepvaart zijn geluidmetingen verricht naar het L95-niveau.

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege het optredende omgevingsgeluid een richtwaarde kan worden aangehouden van 40 dB(A) in de dagperiode en 35 dB(A) in de avondperiode ten aanzien van de activiteiten op het boerengolfterrein.

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen

Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de omliggende woningen de grenswaarden van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden van 40 dB(A) conform de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening wordt overschreden ten gevolge van de geluidhinder afkomstig uit de inrichting. De hoogste langtijdgemiddelde geluidbelasting bedraagt 40 dB(A) en wordt berekend op de woning aan de Polder 44.

Verder blijkt uit het onderzoek dat ter plaatse van de tuinen van de omliggende woningen een langtijdgemiddelde geluidbelasting wordt berekend van hoogstens 40 dB(A) in de dagperiode en 38 dB(A) in de avondperiode. Zowel in de dagperiode en de avondperiode wordt de streefwaarde van 40 dB(A) voor de spraakverstaanbaarheid niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat in de tuinen van de omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau.

Maximale geluidbelastingen

Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de omliggende woningen de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde uit de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening (beide 70 dB(A)) wordt overschreden op basis van de maximale geluidniveaus.

Verder blijkt uit het onderzoek dat ter plaatse van de tuinen het maximale geluidniveau (L_{Amax}) hoogstens 68 dB(A) bedraagt. Deze maximale geluidbelasting wordt berekend ter plaatse van de tuin van de woning aan de Polder 44. Het maximale geluidniveau voldoet hiermee in de dagperiode aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde uit de Handreiking van 70 dB(A). In de dagperiode is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat in de tuinen.

In de avondperiode bedraagt het maximaal geluidniveau 3 dB(A) meer dan de normstelling van 65 dB(A) welke geldt ter plaatse van de gevels van de woningen. Dit maximale geluidniveau wordt veroorzaakt door het dichtslaan van autoportieren. Opgemerkt wordt dat deze maximale geluidniveaus in de avondperiode maar beperkt plaatsvinden (5 keer in de avondperiode). Om de geluidhinder te beperken, zijn voorwaarden opgenomen waar de auto's kunnen parkeren op het terrein zodat in ieder geval wordt voldaan aan de

wettelijke grenswaarde uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde uit de Handreiking ter plaatse van de gevel van de woningen. Geconcludeerd wordt dat, gezien de beperkte optredende maximale geluidniveaus, de spraakverstaanbaarheid niet wordt belemmerd.

Indirecte hinder

Uit dit onderzoek blijkt dat vanwege het verkeer van en naar de inrichting de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Schrikkelcirculaire niet wordt overschreden. De indirecte hinder vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Op basis van de berekende geluidniveaus kan worden geconcludeerd dat de optredende geluidbelastingen op deze locatie aanvaardbaar zijn. Vanuit akoestisch oogpunt is er dan ook geen belemmering voor de realisatie van de activiteiten aan de Polder 42.

Algehele eindconclusie

Het aspect 'akoestiek industrielawaai is voldoende bekeken. De nieuwe bedrijfswoning bij de camping voldoet aan de gestelde grenswaarde van 50 dB(A) is het niet geoorloofd een hogere waarde toe te kennen aan de woning als gevolg van de ligging binnen de geluidszone van het geluidsgezoneerde industrieterrein.

De boerengolf-ontwikkeling is verder wat betreft akoestiek-industrielawaai aanvaardbaar.

5.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) beschermt mensen tegen luchtverontreiniging. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing - algemeen

Er is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor onderhavig plan¹⁰. In dit onderzoek is niet alleen getoetst aan de NIBM-regelgeving, maar zijn ook de grenswaarden getoetst in het kader van goede ruimtelijke ordening.

NIBM

De toetsing of het plan als NIBM kan worden beschouwd, is uitgevoerd met de zogenaamde NIBM-tool. Uit de berekening blijkt dat de planbijdrage van de gehele ontwikkeling kleiner is de NIBM-grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, daardoor zal het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aan gezien het plan NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake van een dreigende grenswaarde overschrijding.

Toets grenswaarden

Uit de toetsing blijkt dat de blootstelling aan luchtverontreiniging beperkt is en niet leidt tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied verder afnemen.

Toetsing - boerengolf

De boerengolf, de kantine en het terras worden maximaal door 1 groep van 20 personen bezet. Bij een groep van 20 bezoekers wordt uitgegaan van maximaal vijf auto's die naar het plangebied komen. Dit komt neer op 10 autobewegingen per groep. Uitgaande van maximaal 2 groepen van 20 bezoekers komt dit neer op 20 autobewegingen per etmaal. Op basis van de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		20
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd wordt dat het aspect lucht geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Algemene conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

Wat betreft de stikstofdepositie wordt verwezen naar paragraaf 5.9.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een bouwplan dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (bevat het plan functies die hinderlijk zijn voor functies in de omgeving?)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (zijn er functies in de omgeving die hinder met zich meebrengen?)

Er dient dus te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid in het plangebied.

Milieuzonering

Bij een beoordeling van de milieubelasting van bedrijven kan de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" als leidraad gehanteerd. Deze VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel voor de ruimtelijke inpassing van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De handreiking geeft een systematiek waarbij bedrijven in categorieën worden ingedeeld op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per bedrijfscategorie zijn hierbij afstandcriteria tot de woonomgeving opgenomen die bij de planvorming bij voorkeur in acht dienen te worden genomen. Deze zonering geldt in principe voor rustige woonwijken, waar in vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voorkomen. De categorieën zoals opgenomen in de Staat van Bedrijven zijn als volgt:

Milieucategorie	Aan te houden afstand rustige woonwijk
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Tabel: Staat van Bedrijven met indicatieve hinderzones per milieucategorie

In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies reeds naast elkaar voorkomen of naast elkaar gewenst zijn, wordt niet gewerkt met de systematiek van richtafstanden en afstandsstappen, maar wordt gebruik gemaakt van een andere systematiek en een afwijkende van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Deze ziet er als volgt uit:

Milieucategorie	Toelaatbaarheid
A	Activiteiten die dermate weinig milieubeastend zijn voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen vanuit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
B	Activiteiten met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving, dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
C	Dezelfde activiteiten als genoemd onder B, met dat verschil dat vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen

Tabel: Staat van Bedrijven 'functiemenging' met toegelaten bedrijfsfuncties

In deze Staat van Bedrijven 'functiemenging' komen niet alle bedrijfscategorieën voor zoals die zijn opgenomen in de 'reguliere' Staat van Bedrijven. De reden hiervoor is dat er bij de Staat van Bedrijven 'functiemenging' van uit wordt gegaan dat het lichtere bedrijven zijn die voldoen aan de volgende eisen:

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijven;
2. Productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. De activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Toetsing - algemeen

Over het algemeen dient het plangebied te worden ingeschaald als een 'rustige woonwijk'. In het plangebied zijn immers met name woningen gelegen. In de navolgende toetsing wordt dus uitgegaan van de 'reguliere' Staat van Bedrijven.

Wat betreft de ontwikkellocaties waar een menging van woonfuncties en kleinschalige voorzieningen/bedrijvigheid wordt gerealiseerd (de locaties Moscou en Dorsemagen) is echter de benadering voor functiemenging passend. Hier wordt dus getoetst aan de Staat van Bedrijven 'functiemenging'.

Deze toetsing spitst zich toe op de 5 specifieke ontwikkelingslocaties:

Locatie Dorsemagen en Moscou

Op deze locaties worden enkele wooneenheden gerealiseerd alsmede voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur in de vorm van een tentoonstellingsruimte, een atelier, antiekwerkplaats en/of fotostudio. Na afwijking zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in categorie A of categorie B volgens de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering.

1. *Past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)*

De te realiseren voorzieningen kunnen deels worden ingeschaald onder de laagste milieucategorie A. Activiteiten in deze milieucategorie zijn goed inpasbaar in een woonomgeving en kunnen aanpandig worden gerealiseerd aan woningen. Volgens de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering zijn deze activiteiten zodanig weinig milieubelastend voor de omgeving dat de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven volstaan. Er hoeven daarom geen belemmeringen te worden verwacht. Deze conclusie geldt ook voor woningen in de directe omgeving. Ook de activiteiten in categorie B zijn goed inpasbaar in een woonomgeving en kunnen aanpandig worden gerealiseerd aan woningen. Volgens de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering is de milieubelasting echter wel zodanig dat de woningen en bedrijven bouwkundig van elkaar afgescheiden gerealiseerd moeten worden. Dit kan ook een inpassende afscheiding betreffen. Deze voorwaarde wordt bij beoordeling van de verlening van een omgevingsvergunning voor categorie B activiteiten betrokken, vanuit de eis in de regels dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden, danwel belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. Omdat een bouwkundige scheiding goed is te realiseren worden er geen belemmeringen te worden verwacht.

2. *Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)*

In de directe omgeving van de locaties Dorsemagen en Moscou zijn uitsluitend andere woningen gelegen. Deze zorgen niet voor hinder. Op een afstand van 600 meter is een steenfabriek gelegen. Dit is ruimschoots buiten de richtafstand van 200 meter vanuit de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de locaties Dorsemagen en Moscou. Voorts is beoordeeld, op basis van de vigerende vergunning, of de steenfabriek niet wordt belemmerd in zijn rechten. Daarbij zijn twee milieuaspecten van belang: geluid en lucht.

Geluid

Voor de beoordeling van het aspect geluid wordt gebruik gemaakt van de Nota Geluidsbeleid van de gemeente Lingewaard van 23 februari 2007. In deze nota zijn ambitiewaarden en bovengrenswaarden per gebiedstype opgenomen. De nieuwe locaties Dorsemagen en Moscou zijn gelegen in het gebiedstype 'Uiterwaarden'. De ambitiewaarden en de bovengrenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ voor woningen in de uiterwaarden bedraagt volgens de geluidsnota 40 tot 45 dB(A). Dit komt overeen met een grenswaarde van 45 dB(A) in de dagperiode, 40 dB(A) in de avondperiode en 35 dB(A) in de nachtperiode.

Voor het maximaal geluidniveau L_{Amax} geldt een grenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode.

In de vigerende vergunningvoorschriften van de steenfabriek zijn daarnaast geluidgrenswaarden opgenomen ter plaatse van (onder andere) de nabijgelegen woning Polder 13. Deze geluidniveaus zijn afkomstig uit het bijbehorende akoestisch onderzoek¹¹. Voor Polder 13 zijn de volgende geluidniveaus in de vergunning opgenomen:

Beoordelingsgrootheid	Dag (07:00-19:00)	Avond (19:00-23:00)	Nacht (23:00-07:00)
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) Representatieve bedrijfssituatie	45 dB(A)	41 dB(A)	37 dB(A)
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) Incidentele bedrijfssituatie	45 dB(A)	42 dB(A)	41 dB(A)
Maximaal geluidniveau (L_{Amax})	51 dB(A)	54 dB(A)	54 dB(A)

De woning Polder 13 is gelegen op een afstand van ca. 200 meter van de inrichtingsgrens van de steenfabriek. De locatie Dorsemagen is gelegen op grotere afstand van de steenfabriek op ca. 680 m van de inrichtingsgrens van de steenfabriek. Op basis van de afstandsreductie¹² bedraagt het geluidniveau ca. 6 dB(A) minder ter plaatse van de locatie Dorsemagen ten opzichte van Polder 13.

Op basis van de afstandsreductie bedraagt het geluidniveau ter plaatse van de locatie Dorsemagen hoogstens:

Beoordelingsgrootheid	Dag (07:00-19:00)	Avond (19:00-23:00)	Nacht (23:00-07:00)
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) Representatieve bedrijfssituatie	45 – 6 = 39 dB(A)	41 – 6 = 35 dB(A)	37 – 6 = 31 dB(A)
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) Incidentele bedrijfssituatie	45 – 6 = 39 dB(A)	42 – 6 = 36 dB(A)	41 – 6 = 35 dB(A)
Maximaal geluidniveau (L_{Amax})	51 – 6 = 45 dB(A)	54 – 6 = 48 dB(A)	54 – 6 = 48 dB(A)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ter plaatse van de locatie Dorsemagen wordt voldaan aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (uit het gemeentelijk geluidbeleid) en het maximaal geluidniveau. De locatie Moscou is verder weg gelegen. Geconcludeerd wordt hiermee dat ook ter plaatse van de locatie Moscou wordt voldaan aan de gestelde geluidgrenswaarden.

Daarnaast wordt geconcludeerd dat de steenfabriek, door de realisering van het plan, niet wordt beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden vanwege het aspect geluid. De woning op het adres Polder 13 is namelijk dichterbij de inrichting gelegen dan de planlocaties. De geluiduitstraling en eventuele uitbreidingen van de steenfabriek wordt daardoor beperkt door de bestaande woning op het adres Polder 13.

Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de luchtkwaliteit. De grenswaarden geven een niveau van de buitenlucht aan dat, in belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en het milieu, binnen een bepaalde termijn moet worden bereikt. Wanneer de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden blijven, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De steenfabriek stoot een aantal stoffen uit die in de Wet luchtkwaliteit zijn gesteld, te weten stikstofdioxiden (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Op basis van de grootschalige concentratie kaart nederland (GCN) blijkt dat de achtergrondconcentraties ter plaatse van de planlocaties bedragen:

	Jaargemiddelde concentratie NO ₂	Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	Jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}
Locatie Moscou			
Zichtjaar 2015	17,8 µg/m ³	21,7 µg/m ³	13,8 µg/m ³
Zichtjaar 2020	15,0 µg/m ³	20,3 µg/m ³	12,6 µg/m ³

Locatie Dorsemage			
Zichtjaar 2015	16,9 µg/m ³	21,8 µg/m ³	13,9 µg/m ³
Zichtjaar 2020	14,0 µg/m ³	20,4 µg/m ³	12,7 µg/m ³
Grenswaarde Wet luchtkwaliteit	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ter plaatse van de planlocaties ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit.

In artikel 8.10 en 8.11 van de Wet Milieubeheer is bepaald dat aan de vergunning voorschriften zijn verbonden, die nodig zijn om de nadelige gevolgen voor het milieu die de inrichting kan veroorzaken, te voorkomen dan wel zo veel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Dit moet worden bereikt door het gebruik van de Best Beschikbare Technieken (BBT).⁵ In de vigerende vergunning van de steenfabriek zijn voorschriften opgenomen om de verspreiding van luchtverontreinigende stoffen naar de omgeving te beperken.

Vanuit de vergunning wordt de steenfabriek opgelegd om lokale uitstoot van de luchtverontreinigende stoffen te beperken. Hierdoor blijft de bijdrage aan luchtverontreinigende stoffen van de steenfabriek beperkt naar de omgeving (en de planlocaties). Gezien de marge tot aan de grenswaarden wordt geconcludeerd dat een lokale bijdrage van de steenfabriek niet zal leiden tot een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Hierdoor is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van planlocaties. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de steenfabriek, door de realisering van het plan, niet wordt beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden vanwege het aspect luchtkwaliteit. De woning aan de Polder 13 is namelijk dichterbij de inrichting gelegen dan de planlocaties. Bij eventuele uitbreidingen van de steenfabriek dient te worden voldaan aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de bestaande woning aan de Polder 13. Hierdoor wordt ook een voldaan aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de verder weggelegen planlocaties Dorsemagen en Moscou.

Locatie Waalzicht

Op deze locatie wordt één luxe villa gerealiseerd.

1. *Past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)*
Er wordt uitsluitend een woning gerealiseerd. Deze zorgt niet voor hinder op de omgeving.
2. *Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)*
In de directe omgeving van de locatie Waalzicht zijn voornamelijk andere woningen gelegen; deze zorgen niet voor hinder. In de directe nabijheid is hiernaast de te handhaven manege Waalsteen gelegen. Een manege is een functie die op grond van de NG-publicatie in categorie 3.1 valt (SBI2008-code 931.E) met een indicatieve zone van 50 m. Echter, in onderhavig plan wordt de manege in de regels beperkt tot maximaal 8 gestalde paarden. Dit aantal is dermate veel lager dan de gemiddelde omvang van een manege van 55 paarden¹³, dat kan worden aangenomen dat de hinder ook aanzienlijk lager is. Binnen de bestemming Sport - Manege is bepaald dat dierenverblijven uitsluitend toegestaan zijn binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenverblijven'. Deze aanduiding ligt op de bestaande rijhal waarin ook de stallen zijn gelegen. Het bouwvlak van de beoogde woning is gelegen op een afstand van 50 meter van deze rijhal. Hiermee is aangetoond dat er geen hinder vanuit de omgeving voor locatie Waalzicht hoeft te worden verwacht.

Locatie Waalsteen

Op deze locatie wordt de bestaande manege gehandhaafd en is herontwikkeling mogelijk.

1. *Past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)*
De bestaande manege wordt gehandhaafd. Dit een functie die op grond van de NG-publicatie in categorie 3.1 valt (SBI2008-code 931.E) met een indicatieve zone van 50 m. Er valt zowel een bestaande woning (Polder 36) als een nieuwe woning (de hiervoor genoemde locatie Waalzicht) binnen deze zone. Binnen de bestemming Sport - Manege is daarom bepaald dat dierenverblijven uitsluitend toegestaan zijn binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenverblijven'. Deze aanduiding ligt op de bestaande rijhal waarin ook de stallen zijn gelegen. Hiermee is gegarandeerd dat de stallen niet dichterbij woningen van derden kunnen worden opgericht, terwijl het wel mogelijk blijft de rijhal bij vervanging enigszins anders op het perceel te lokaliseren. Zowel het bestemmingsvlak van de bestaande woning als het bouwvlak van de nieuwe woning liggen op een afstand van meer dan 50 meter van de genoemde aanduiding oftewel van de bestaande rijhal. Aanvullend kan worden gesteld dat aangezien in de regels van dit plan het maximale aantal gestalde paarden begrensd is op het huidige aantal van 8 paarden, de omvang van deze manege veel lager is dan het gemiddelde maneges dat is gelegen op 55 paarden¹⁴. Aangenomen kan worden dat de hinder ook aanzienlijk lager is. Vanwege het geringe aantal gestalde paarden én de geconstateerde afstanden wordt er geen hinder verwacht vanuit de manege op gevoelige functies in de omgeving. De nieuwe bedrijfswoning bij de manege kan geen bedrijfshinder van het eigen bedrijf (de manege in dit geval) ondervinden. Hier is dus eveneens geen sprake van een belemmering.
2. *Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)*
In de directe omgeving zijn uitsluitend woningen gelegen. Bij de manege wordt een bedrijfswoning gerealiseerd. Deze ondervindt geen hinder van de omgeving. Ook is geen sprake van hinder als gevolg van de manege, aangezien geen milieunormen gelden ten opzichte van de bij een bedrijf behorende bedrijfswoning.

Locatie Camping Waalstrand

De bestaande camping wordt gehandhaafd. Bij de camping wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd.

1. *Past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)*
De bestaande camping wordt gehandhaafd. Dit een functie die op grond van de VNG-publicatie in categorie 3.1 valt (SBI2008-code 553,552) met een indicatieve zone van 50 m. Het betreft echter een bestaande situatie die niet verandert. Er worden daarom geen belemmeringen verwacht. De nieuwe bedrijfswoning leidt niet tot hinder op de omgeving.
2. *Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)*
In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen gelegen.
Aan de zuidzijde is een horecavestiging gelegen (café, restaurant). Dit is een bedrijf dat op grond van de VNG-publicatie in categorie 1 valt (SBI2008-code 563 en 563.1) met een indicatieve zone van 10 m. De beoogde nieuwe bedrijfswoning is gelegen buiten deze zone van 10 m. Er zijn geen belemmeringen.
Aan de noordzijde is de scheepswerf en Machinefabriek Vahali gelegen (Waaldijk 3). Dit is een bedrijf dat op grond van de VNG-publicatie in categorie 4.1 tot 5.1 valt (SBI2008-code 301,3315 3/4) met een indicatieve zone van 200 tot 500 m. Het maatgevende aspect hierbij is 'geluid'. Het bedrijf is hiernaast aangemerkt als grote lawaaimaker en om die reden is voor het bedrijf een geluidszone industrielaawaai vastgesteld.
In paragraaf 5.5.2 zijn de akoestische onderzoeken industrielaawaai besproken dat in dit kader uitgevoerd zijn. Uit deze onderzoeken blijkt dat de nieuwe bedrijfswoning bij de camping (na het treffen van geluidreducerende maatregelen) voldoet aan de gestelde grenswaarde van 50 dB(A). Het is verder niet geoorloofd een hogere waarde toe te kennen aan de woning als gevolg van de ligging binnen de geluidszone van het geluidsgezoneerde industrieterrein.

Toetsing-boerengolf

Het plangebied van het boerengolfterrein maakt gezien het feit dat het ligt in het buitengebied met omliggend hoofdzakelijk woonfuncties deel uit van een 'rustig buitengebied'.

Een horeca- en recreatiefunctie zijn hinderveroorzakende functies. Op basis van de VNG-brochure gelden voor een dergelijke functie de bijbehorende richtafstanden aangegeven:

Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Horeca	10	0	10	10
Recreatie	0	0	10	0

De maximale richtafstand (voor geluid) bedraagt bij beide functies maximaal 10 meter. Aangrenzend aan het perceel Polder 42 zijn woonfuncties gelegen. In het kader van het aspect geluid is daarom door SAB een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd.

Naast de voornoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende functies, zoals woningen, een manage en een inzamelstation voor de beroepsscheepvaart. Op basis van de VNG-brochure kunnen de omliggende functies als volgt worden gecategoriseerd. Daarbij zijn de bijbehorende richtafstanden aangegeven:

Adres	Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afstand plangebied
Polder 48a	Inzameldepotscheepvaart	30	30	50	30	75
Polder 35	Manage	50	30	30	0	155
Waalwijk 23a	Camping	30	0	50	30	60

De maximale richtafstand van omliggende activiteiten bedraagt 50 meter. Het plangebied ligt buiten de maximale richtafstanden. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied

Algemene conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid vormt een onderdeel van de toetsing die bij ruimtelijke plannen moet worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet vanuit het besluit Externe Veiligheid en Inrichtingen afgewogen worden of het aanvaardbaar is om het initiatief in het plangebied te realiseren.

Kader

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risico's als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes en buisleidingen en bij andere risicobronnen zoals vliegvelden en windturbines. Veelal worden de risico's uitgedrukt in de kans per jaar op sterfte als gevolg van de effecten bij een ongeval. Hierbij worden de volgende grootheden en begrippen gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar dat een onbeschermd persoon die onafgebroken op dezelfde plaats verblijft, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met een potentieel gevaarlijke bron. Voor kwetsbare objecten (o.a. woongebieden en gebouwen met grotere aantallen personen) geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (solitaire woningen, bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen) geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de frequenties per jaar dat bepaalde aantallen personen gezamenlijk komen te overlijden als gevolg van een ongeval. Het niveau van het groepsrisico wordt (voor routes/buisleidingen) getoetst aan de volgende oriëntatiewaarde: bij 10 of meer dodelijke slachtoffers ten hoogste 10^{-4} per jaar, bij 100 of meer dodelijke slachtoffers ten hoogste 10^{-6} per jaar.

De oriëntatiewaarde is geen grens- of richtwaarde waaraan getoetst wordt; het bevoegd gezag moet de hoogte van het groepsrisico verantwoorden: is het (rest)risico aanvaardbaar? Hierbij moet bij bepaalde (stijging in) niveaus uitgebreid stil gestaan worden bij mogelijke alternatieven, zelfredzaamheid van personen, mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening en de mogelijke maatregelen om het groepsrisico te verminderen.

Voor het groepsrisico wordt de populatie in de omgeving van de risicobron meegenomen die in het invloedsgebied ligt, ofwel het gebied dat begrensd wordt door de lijn waarop nog 1% van de personen overlijdt als gevolg van een calamiteit met de bron. Bij LPG-tankstations en voor hogedruk-aardgasleidingen geldt voor de omvang van het invloedsgebied 100% letaliteit.

Toetsing

Rivier de Waal

Onderhavig plangebied is gelegen in directe nabijheid van de rivier de Waal. Op deze rivier vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het is van belang om vast te stellen of het vervoer van gevaarlijke stoffen geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

Voor de ontwikkelingen op de Oeverwal Gendtsche Polder is het Basisnet Water (2008) van belang. Het Basisnet geeft de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur. Het doel van het Basisnet is de spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid te beheersen door het wettelijk vastleggen en borgen van gebruiksruidtes voor het vervoer en veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening. In feite is het Basisnet daarmee gericht op veilig bouwen en vervoeren.

Het Basisnet water bestaat uit een kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II en hoger. Hierop staan drie categorieën vaarwegen aangeduid:

- Rood: belangrijke toegangen naar zeehavens
- Zwart: belangrijke binnenvaarwegen
- Groen: minder belangrijke vaarwegen



Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruidtes voor het vervoer gedefinieerd; voor de rode en zwarte vaarwegen gelden beperkingen voor RO-ontwikkelingen.

De rivier de Waal is een zwarte categorie vaarweg; een belangrijke binnenvaarweg. Hiervoor gelden de maatregelen uit de volgende tabel.

Categorie Zwart	Gebruiksruimte voor vervoer	Maatregelen voor RO nieuw	Maatregelen voor RO bestaand
Belangrijke binnenvaarwegen	PR: geen plafond; PR 10^{-6} komt naar verwachting niet verder dan de oever; indien PR 10^{-6} oever nadert, grijpt Rijk in. GR: geen plafond	Geen nieuwe bestemmingen binnen waterlijn PBA 25* meter en in uiterwaarden; afweging wel/niet bouwen en wel/niet specifieke bescherming; Groepsrisico verantwoording, berekening alleen nodig indien bevolkingsdichtheid > 1500 pers/ha dubbelzijdig of 2250 pers/ha enkelzijdig.	In het water: uitsterf beleid woonboten In het PBA: geen sanering

Tabel: Ontwerp van het basisnet samengevat voor de zwarte categorie vaarwegen (PBA staat voor Plasbrandaandachtsgebieden)

Op basis hiervan kan het volgende geconcludeerd worden:

- **Plaatsgebonden risico**
Het scheepvaartverkeer over de Waal levert geen contouren op (10^{-6} , 10^{-6} of 10^{-6} per jaar).
- **Plasbrandaandachtsgebied (PBA)**
Het plasbrandaandachtsgebied is een zone van 25 m langs de oever. Geen van de ontwikkelingen vindt plaats binnen deze zone van 25 m. Ook dit aspect vormt daarmee geen probleem of aanleiding tot maatregelen. De effecten van brand/explosie kunnen het plangebied wel bereiken.
- **Groepsrisico**
De effecten van calamiteiten op de Waal kunnen het plangebied bereiken. Dit betekent dat een eventuele toename van de populatie bijdraagt aan het groepsrisico. In het kader van Basisnet Water is bepaald dat het groepsrisico in een aantal gevallen niet hoeft te worden berekend. Indien de bevolkingsdichtheid de in tabel 2 aangegeven waarden niet overschrijdt, kan berekening van het groepsrisico achterwege blijven. Het plan betreft de herontwikkeling van de oeverwal van de Gendtsche Polder waarbij er slechts enkele woningen worden toegevoegd, maar in ruil hiervoor ook bestaande gebouwen worden gesloopt. De bevolkingsdichtheid neemt door dit bestemmingsplan dus niet substantieel toe en blijft ruim onder de in tabel 2 aangegeven waarden aangezien het buitengebied betreft met slechts enkele woningen.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden, dat er voor de gewenste ontwikkelingen op de oeverwal van de Gendtsche Polder geen belemmering bestaan op basis van externe veiligheid. Er worden namelijk géén nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn, het plasbrandaandachtsgebied en in de uiterwaarden gecreëerd, waardoor het groepsrisico niet toeneemt. Doordat het groepsrisico niet toeneemt is verantwoording van het groepsrisico in overeenstemming met de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRNVGS) niet nodig.

Overige risicobronnen

Hiernaast zijn er nog twee andere risicobronnen die kort benoemd moeten worden:

- **Scheepswerf en Machinefabriek Vahali, Waaldijk 3:** Onderhavig plangebied is gelegen ruimschoots buiten de PR-contour van deze inrichting. Ook ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van het GR. Een verdere beoordeling is daarom niet nodig.
- **Gasontvangststation, Polder 8:** Ter hoogte van de steenfabriek is een gasontvangststation gelegen. Onderhavig plangebied is gelegen ruimschoots buiten de PR-contour van deze inrichting. Ook ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van het GR. Een verdere beoordeling is daarom niet nodig.

Boerengolf

Voor de gewenste boerengolf-ontwikkeling op het perceel Polder 42 bestaan geen belemmering op basis van externe veiligheid. Er worden namelijk géén nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn, het plasbrandaandachtsgebied en in de uiterwaarden gecreëerd, waardoor het groepsrisico niet toeneemt. Doordat het groepsrisico niet toeneemt is verantwoording van het groepsrisico in overeenstemming met de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRNVGS) niet nodig. Het plangebied ligt verder niet binnen het invloedsgebied van Scheepswerf en Machinefabriek Vahali (Waaldijk 3) of het gasontvangststation Polder 8.

Conclusie

Het bestemmingsplan Gendtsche Polder ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en de aangevraagde wijzigingen hebben geen (significant) negatief effect op het groepsrisico van de omliggende risicobronnen. Daarmee acht de gemeente Lingewaard de voorgestelde wijzigingen verantwoord in het licht van de aanwezige risicobronnen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor realisatie en aanvullende ruimtelijke aanpassingen/maatregelen zijn niet noodzakelijk.

5.9 Flora en fauna

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. In het bestemmingsplan dient, in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, te worden aangetoond dat van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing is verkregen.

Natuurtoets - algemeen

Inleiding

Er is een natuurtoets¹⁵ uitgevoerd in het kader van onderhavig plan. Dit onderzoek brengt de effecten van de maatregelen in beeld en geeft aan op welke wijze negatieve effecten kunnen worden beperkt en/of gecompenseerd. Dit rapport kan worden gebruikt als onderbouwing van een ontheffingsvraag op grond van de Flora- en faunawet, is te beschouwen als de oriëntatiefase van de Habitattoets, zoals omschreven in de Natuurbeschermingswet 1998 en vormt een 'nee-tenzij'-toets ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur.

Onderzoekresultaten

Flora en Faunawet

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de ingrepen die tot overtredingen van de Flora- en faunawet kunnen leiden. Het betreft:

- Overtreding artikel 11: vernietigen van vaste rust- of verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, steenuil, havik, sperwer, boomvalk en/of buizerd en algemene broedvogels;;
- Overtreding artikel 11: verstoring van beverburchten, nestplaatsen ransuil, havik, sperwer, boomvalk en/of buizerd en overwinteringsplekken rugstreeppad, poelkikker en kamsalamander.
- Overtreding artikel 9: per ongeluk doden van rugstreeppadden, poelkikkers en kamsalamanders.
- Overtreding artikel 12: beschadigen of verwijderen eieren van rugstreeppad.

	Ingrepen	Rivierrombout	Poelkikker & kamsalamander	Rugstreeppad	Bever	Gewone dwergvleermuis	Ruige dwergvleermuis	Steenuil	Ransuil	Havik, buizerd, sperwer etc.	Algemene broedvogels
1.	Verwijderen bomen.		X	X		X	X			X	X
2.	Sloop gebouwen en verwijderen toegangsweg.			X				X			X
3.	Ontwikkeling glanshaverhooiland door reliëfvolgend afgraven.										X
4.	Verwijderen opgaande beplanting, ophogen kade en aanleg wandel-/fietspad.		X	X						X	X
5.	Sloop Mefrigo, aanleg kamsalamanderpoelen en nieuw talud Polderweg			X		X				X	X
6.	Ophogen hoogwatervluchterp.			X						X	X
11.	Aanleg fiets-/wandelpad op Kaakse dam, incl. recreatieve plek.		X	X	X				X	X	X
12.	Deel Polderweg verleggen. Bomen verwijderen en herplanten			X						X	X
16.	Sloop en nieuwbouw Dorsemagen.			X		X		X			X
17.	Terp ophogen en toegangsweg aanleggen.		X	X							
18.	Sloop schuren en nieuwbouw woningen, verwijderen toegangsweg Moscou.			X		X		X			X
19.	Inrichten boerengolfterrein.		X	X							
-	Aanvoer zand en klei per schip	X									

Tabel relatie tussen ingrepen en de soorten waarop zij een effect hebben

Overtreding van de verbodsbepalingen in de artikelen 9, 11 (verstoring) en 12 kan door adequate mitigatie worden voorkomen. Vernietiging van vaste rust- of verblijfplaatsen (ook artikel 11) kan niet worden voorkomen, maar de effecten kunnen wel zodanig worden geminimaliseerd dat aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de genoemde soorten wordt voorkomen.

In het plangebied komen ook diverse algemene soorten planten en dieren voor (soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet). Voor deze soorten geldt een vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ingrepen.

Natuurbeschermingswet

De navolgende tabel geeft een overzicht van de ingrepen die tot effecten kunnen leiden op habitattypen en soorten waarvoor Rijntakken als Natura 2000-gebied is aangewezen. Het betreft zowel positieve als negatieve effecten. Op habitattypen heeft het plan alleen positieve effecten. De negatieve effecten op de soorten betreffen verstoring in de aanleg en de gebruiksfase (bijna alle soorten) en het verlies van een klein stukje foerageer-/rustgebied voor ganzen, smient, kievit, scholekster en wulp. De negatieve effecten zijn minimaal en worden door de verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet (voorkoming van verstoring) vrijwel geheel voorkomen. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen zijn uitgesloten.

	Ingrepen	Meren met krabbenscheer	Stroomdalgrasland	Ruigten en zomen	Glanshaverhooilanden	Zachthoutoibossen	Hardhoutoibossen	Bever	Kamsalamander	Porseleinhoen	Kwartelkoning	Blauwborst	IJsvogel	Ganzen	Smient	Kievit / Scholekster / Wulp	Overige niet-broedvogels
1.	Verwijderen bomen.								-					-			-
3.	Ontwikkeling glanshaverhooiland door reliëfvolgend afgraven.		(+)		+						+			-			
4.	Verwijderen opgaande beplanting, ophogen kade en opnieuw inplanten								-					-			
5.	Ontwikkeling natuurlijk grasland en aanleg kamsalamanderpoelen.								+	(+)							
7.	Ontwikkeling hardhoutoibos.			(+)			+							-	-	-	
8.	Ontwikkelen zachthoutoibos	-				+		+				+	+	-	-		
10.	Aanleg struinpad																-
11.	Aanleg fiets-/wandelpad op Kaakse dam, incl. recreatieve plek.							-	-			-		-	-	-	-
17.	Terp ophogen en toegangsweg aanleggen.								-								
19.	Inrichten boerengolfterrein.								-								

Tabel habitattypen en soorten van de Natuurbeschermingswet waarop effecten van de ingrepen mogelijk zijn. + = positief effect, (+) = mogelijk positief effect, - = negatief effect.

Stikstofdepositie

In de natuurtoets is ook ingegaan op het aspect stikstof. Er is in dit onderzoek in beeld gebracht wat de effecten zijn van een mogelijke verhoging van de stikstofdepositie op de natuurwaarden (habitattypen, beschermde soorten en vogels). Dit is zowel gedaan voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase.

Wat betreft de aanlegfase gelden de volgende conclusies:

- In de aanlegfase blijkt de stikstofdepositie in alle habitattypen onder de KDW's, met uitzondering van een locatie in het noordoosten van de Gendtse Polder waar drie zachthoutooibosjes zijn gelegen. Effecten van de extra stikstofdepositie op de zachthoutooibosjes kunnen echter worden uitgesloten.
- Er is geen sprake van effecten op bijlage II-soorten (in dit geval alleen de kamsalamander). Deze soort komt namelijk niet voor op de locaties waar een eenmalige extra depositie van stikstof optreedt niet voor. Effecten op deze soort kunnen daarom worden uitgesloten.
- Effecten op weidevogels van de Vogelrichtlijn zijn uitgesloten, omdat de belangrijke foerageergebieden van deze soorten grotendeels in het zuiden en westen van de Gendtse Waard, buiten de contour van 0,051 mol N/ha/jr liggen en het aanbod aan foerageergebied ruim voldoende is voor het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen.

Wat betreft de gebruiksfase gelden de volgende conclusies:

- De toename van de stikstofdepositie (als gevolg van een toename in verkeersbewegingen) is zo gering dat op het overgrote deel van de habitattypen de totale stikstofdepositie (achtergrond + project) niet boven de kritische depositiewaarden (KDW) uitkomt. Alleen in het uiterste noorden van de Gendtse Polder bevinden zich zachthoutooibossen waar de achtergronddepositie al boven de KDW ligt. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor zachthoutooibossen zijn echter uitgesloten.
- Wat betreft de effecten op Bijlage II-soorten kan worden gesteld dat op de locaties waar de poelen voor kamsalamanders worden aangelegd een extra stikstofdepositie optreedt. Dit is een hoeveelheid die ruimschoots wordt verwijderd tijdens het onderhoud van de poelen. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor kamsalamanders als gevolg van een toename aan verkeersbewegingen zijn uitgesloten.
- Effecten op weidevogels van de Vogelrichtlijn zijn uitgesloten, omdat de belangrijke foerageergebieden van deze soorten grotendeels in het zuiden en westen van de Gendtse Waard, buiten de contour van 0,051 mol N/ha/jr liggen en het aanbod aan foerageergebied ruim voldoende is voor het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect stikstof niet leidt tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

GNN en GO

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is in Gelderland vervangen door het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). De kernkwaliteiten van het GNN worden niet aangetast. Wel verdwijnen drie nestplaatsen van steenuilen, vier paarplaatsen van gewone dwergvleermuis en twee paarplaatsen van ruige dwergvleermuis, maar dit verlies wordt al in het kader van de Flora- en faunawet gemitigeerd door nieuwe nest- en verblijfplaatsen aan te bieden.

Het project 'Oeverwal Gendtsche Polder' levert daarnaast een positieve bijdrage aan vijf kernkwaliteiten van het GNN, te weten:

- de waarde van de Gendtsche Waard als natuurcomplex neemt toe door het omzetten van 59,6 ha met de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Natuur'.
- vergroten van de waarden van de Gendtsche Waard voor weide-, water- en moerasvogels, vleermuizen, amfibieën, vissen en bevers;
- uitbreiding van leefgebied van kamsalamander;
- herstel van hagen, heggen en kades;
- verbetering mogelijkheden voor recreatie, wateropvang en -afvoer.

Ook ten aanzien van de ontwikkelingsdoelen levert het project een positieve bijdrage, namelijk met betrekking tot:

- ontwikkeling glanshaverhooilanden en mogelijk ook stroomdalgraslanden;
- ontwikkeling van hard- en zachthoutooibos;
- ontwikkeling moerassen, ruigteranden en laaggelegen bloemrijke graslanden;
- ontwikkeling van populaties van water-, oever- en moerasvogels;
- ontwikkeling van biotopen voor vlinders, reptielen, amfibieën (kamsalamander) en vissen;
- ontwikkeling populatie bevers;;
- ontwikkeling coulisselandschap met doorzichten op rivier, dorpen en steden.

Er treden geen negatieve effecten op die moeten worden gecompenseerd.

Aanbevelingen

Preventie en mitigatie

Er worden in het rapport ten eerste aanbevelingen gedaan inzake preventie en mitigatie. In het kader van de Flora en Faunawet worden aanbevelingen gegeven inzake de volgende soorten:

- rivierrombout;
- poelkikker en kamsalamander;
- rugstreeppad;
- bever;
- gewone en ruige dwergvleermuis;
- steenuil;
- ransuil;
- buizerd, havik, sperwer en boomvalk;
- broedvogels (algemeen).

In het kader van de Natuurbeschermingswet worden ook enkele maatregelen geadviseerd ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- habitatype Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden (H3150);
- kamsalamander en bever;
- broedvogels;
- niet-broedvogels.

Ten aanzien van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone zijn geen aanvullende mitigerende maatregelen nodig, naast de maatregelen die in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbechermingswet worden aanbevolen.

Aanbevolen wordt om in het projectplan vast te leggen hoe de in dit onderzoek genoemde mitigerende maatregelen zullen worden uitgevoerd. Daarmee is duidelijk dat deze integraal onderdeel van het project vormen.

Compensatie

Bij juist uitvoeren van de hiervoor genoemde preventieve en mitigerende maatregelen zijn er geen resteffecten en is geen compensatie nodig.

Nader onderzoek

Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. Wel adviseert het ecologische bureau om bij het uitvoeren van de mitigatie een ter zake kundige bioloog in te schakelen.

Boerengolf

Natuur- en inrichtingsadvies

Er is een natuur- en inrichtingsadvies¹⁶ uitgebracht inzake de boerengolfactiviteiten op de locatie Polder 42. Aanleiding hiervoor is dat de locatie zich (grooten-)deels in het Gelders Natuur Netwerk (GNN) bevindt. Binnen het GNN zijn geen ontwikkelingen mogelijk.

De provincie is echter bereid om op het betreffende perceel de aanduiding GNN om te zetten naar GO (Groene Ontwikkelzone) indien die omzetting kan worden verantwoord. In het natuuradvies is een toetsing opgenomen aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet.

Flora- en faunawet

- Effecten op beschermde soorten in de aanlegfase
Effecten op beschermde soorten in de aanlegfase zijn uitgesloten. De werkzaamheden (de uitbouw / serre aan de voormalige varkensstal, plaatsen van verblijfplaatsen voor steenuil, vleermuizen en insecten en het planten van struiken/hagen) nemen weinig tijd in beslag (maximaal 1 dag), waardoor de verstoring gering is. De werkzaamheden worden bovendien overdag uitgevoerd, zodat geen verstoring van nacht-actieve soorten zoals vleermuizen en steenuil optreedt. Door de werkzaamheden verdwijnt ook geen bestaand leefgebied van beschermde soorten als gewone en ruige dwergvleermuis, steenuil en rugstreeppad.
Het planten van struiken/hagen en het snoeien van bestaande struiken gebeurt buiten het broedseizoen, waardoor broedende vogels niet worden verstoord.
- Effecten op beschermde soorten in de gebruiksfase
- Effecten in de gebruiksfase zijn eveneens uitgesloten. Het plangebied wordt in de maanden april tot en met september en alleen in de weekenden voor boerengolf opengesteld. Golfers zijn aanwezig van 13:00 tot 20:00 uur. Het gaat om ongeveer 20 mensen per dag. Beschermde soorten die het plangebied waarschijnlijk gebruiken zijn gewone en ruige dwergvleermuis en steenuil. Voor hen vormt het plangebied een deel van hun foerageergebied. Deze functie verdwijnt door de boerengolf niet. Het plangebied blijft voor deze soorten zeven dagen per week beschikbaar. Dus ook in de weekends, omdat vleermuizen en steenuilen vooral 's nachts foerageren als de golfers afwezig zijn. Ook behoudt het plangebied de mogelijkheid om rugstreeppadden overwinteringsplaatsen te bieden.
Door de plaatsing van verblijfplaatsen voor steenuil en gewone dwergvleermuis en het creëren van gradiëntrijke zoomvegetaties (leefgebied van het voedsel van steenuil en dwergvleermuis) neemt de waarde van het plangebied voor deze soorten zelfs toe.

Natuurbeschermingswet

Het plangebied ligt in het deelgebied Gelderse Poort van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Geen van de habitattypen, bijlage 2-soorten en broedvogels waarvoor Rijntakken is aangewezen komt in het plangebied voor. Ook de niet-broedvogels waarvoor Rijntakken is aangewezen komen niet in het plangebied voor, maar fuut, aalscholver, kolgans, grauwe gans, bergeend, smient, krakeend, wintertaling, wilde eend, kuifeend, meerkoet, scholekster en Kievit gebruiken de graslanden rond het plangebied en de vijver ten westen hiervan als foerageer- en rustgebied. Het gaat meestal om kleine aantallen, de grootste concentraties van deze soorten bevinden zich in het westen van de Gendtsche Polder.

- Effecten op habitattypen en soort in de aanlegfase
De herinrichting van het boerengolfterrein leidt niet tot verlies aan areaal van een habitatype of van een leefgebied van een bijlage 2- of Vogelrichtlijnsoort. Het plaatsen van een uitbouw aan de voormalige varkensstal en het plaatsen van verblijfplaatsen voor steenuil, vleermuizen en insecten gebeurt buiten het zicht van de foerageer- en rustplaatsen van niet-broedvogels, zodat hiervan geen verstoring uitgaat. Verstoring van niet-broedvogels tijdens het planten van de struiken/hagen en het snoeien van bestaande struiken is te verwaarlozen. Dit duurt niet meer dan één dag en is vergelijkbaar met gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden in de polder. Binnen de polder zijn voldoende plekken waar de dieren tijdelijk terecht kunnen.
Voor de herinrichting worden geen zware machines ingezet die tot een toename van de stikstofdepositie kunnen leiden.
- Effecten op habitattypen en soort in de gebruiksfase
Effecten in de gebruiksfase zijn eveneens uitgesloten. Het plangebied wordt in de maanden april tot en met september en alleen in de weekenden voor boerengolf opengesteld. Golfers zijn aanwezig van 13:00 tot 20:00 uur. Het gaat om ongeveer 20 mensen per dag. De golfers zijn voor de niet-broedvogels in de graslanden en de vijver rond het plangebied hoorbaar, als zij hun stem verheffen. Door de aanleg van struiken en hagen zijn ze nauwelijks zichtbaar; alleen als de golfers dicht langs de randen van het golfterrein komen. Enige verstoring is niet uit te sluiten, maar deze is van korte duur (hooguit 5 uur op zaterdag en zondag). Omdat het om een klein deel van de populatie niet-broedvogels in de Gendtsche Polder gaat, de verstoring gering is en er voldoende foerageer- en rustplekken zijn waar de dieren gedurende de aanwezigheid van de golfers terecht kunnen, zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen uit te sluiten.
De golfers komen meestal in groepen van vier personen. Bij 20 golfers per dag komt dit neer op vijf auto's per dag (zaterdag en zondag) gedurende zes maanden, oftewel zo'n 240 verkeersbewegingen per jaar of minder dan 1 verkeersbeweging per etmaal. De toename in stikstofdepositie die dit tot gevolg heeft is verwaarloosbaar, ook in cumulatie met andere ingrepen in de polder (zie Wansink et al. in prep., waarin voor de boerengolf overigens met 300 verkeersbewegingen per jaar is gerekend).

Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' is voldoende onderzocht inzake het onderdeel boerengolf. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Ook het aspect stikstof vormt geen belemmering. Er dienen wel diverse mitigerende maatregelen te worden uitgevoerd, bij voorkeur in samenwerking met een ter zake kundige bioloog. Ervan uitgaande dat deze worden uitgevoerd, zijn er geen belemmeringen die continuering van boerengolf in het plangebied in de weg staan.

Algemene conclusie

Het aspect 'flora en fauna' is voldoende onderzocht. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Ook het aspect stikstof vormt geen belemmering.

Er dienen wel diverse mitigerende maatregelen te worden uitgevoerd, bij voorkeur in samenwerking met een ter zake kundige bioloog.

5.10 Water

5.10.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening, dient te worden aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met (hemel)water (de watertoets). Dit dient te worden uitgewerkt in een waterparagraaf. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

5.10.2 Beleidskader

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In 2003 sloten Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Dit akkoord is te beschouwen als het bestuurlijke antwoord op het rapport WB21 (Waterbeheer 21e eeuw). In het akkoord zijn maatregelen afgesproken met als doel het watersysteem in 2015 'op orde' te hebben. In het bestuursakkoord zijn taakstellende afspraken opgenomen over veiligheid en wateroverlast. Ook is een impuls gegeven aan het gebruik van de watertoets. De watertoets zorgt voor een vroegtijdige afstemming tussen ruimtelijke plannen en de waterhuishouding.

In 2011 is een nieuw akkoord afgesloten door de koepels. De essentie van dit nieuwe akkoord is een doelmatig beheer en meer samenwerking tussen beheerders in de waterketen en kostenbesparingen door grotere efficiëntie en effectiviteit.

In onderhavig bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen, waarin is beschreven wat de gevolgen voor de waterhuishouding zijn en hoe water is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het NBW uit 2003.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

5.10.3 Waterparagraaf

Huidige situatie

Het onderhavige plangebied is gelegen in de Gentse Polder en grenst direct aan de rivier de Waal. Het gehele plangebied maakt deel uit van de uiterwaarden van deze rivier. In het plangebied loopt tevens de zomerkaide, die ervoor zorgt dat het rivierwater in de zomerperiode gekeerd wordt.

Waterschap

De eisen welke het Waterschap Rivierenland stelt aan het onderhoud en beheer van watergangen, alsmede beperkingen voor de aanliggende gronden staan in de Keur. In aanvulling op de Keur zijn in dit bestemmingsplan de dijken en de beschermingszones van deze dijken specifiek bestemd. Deze worden beschermd door bouwen op deze gronden uit te sluiten en risicovolle werkzaamheden aan een omgevingsvergunning te binden. Vergunningen worden slechts verleend nadat de dijkbeheerder en de rivierbeheerder een advies hebben uitgebracht.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat Oost-Nederland is beheerder van het rivierbed: de Waal en de bijbehorende uiterwaarden. Voor alle nieuwe activiteiten binnen het rivierbed dient een waterwetvergunning bij de rivierbeheerder te worden aangevraagd.

Waterhuishoudkundige effecten

Het onderhavige bestemmingsplan leidt tot de afname van de bebouwing in de uiterwaarden. In totaal is sprake van een flinke vermindering van het bebouwd oppervlak. Vanuit de functie van het gebied als rivierbed is dit wenselijk. De compensatie van de toename van de afvoer van hemelwater dat neerkomt op bebouwd/verhard oppervlak met extra waterberging is in een uiterwaard van minder belang.

De nieuwe ontwikkelingen vinden hiernaast alleen plaats op de hoger gelegen oeverwal. Hierbij is rekening gehouden met de waterhuishoudkundige belangen. Onderhavig plan leidt niet tot waterstandsverhoging. Ook wordt bebouwing gesloopt waardoor extra ruimte voor de rivier ontstaat. Nieuwe natuur (zoals het ooibos) wordt buiten de stroombaan van de rivier aangelegd. In paragraaf 5.2 is ten slotte reeds aangekondigd dat onderhavig plan niet leidt tot negatieve rivierkundige effecten.

De boerengolf-ontwikkeling heeft geen negatief effect op de waterhuishouding.

Watertoets

In het kader van de watertoets heeft divers overleg plaatsgevonden tussen alle betrokken partijen (onder meer 2 besprekingen d.d. 11-02-2014). Overleg zal bij de uitwerking van de plannen blijven plaatsvinden.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

5.11.1 Archeologie

Algemeen

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden.

Onderzoek - algemeen

Archeologisch bureauonderzoek

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied¹⁷. De aanleiding tot het archeologisch bureauonderzoek zijn de plannen van Dienst Landelijk Gebied voor de Gendtsche Waard zoals opgenomen in het ontwerp. Omdat deze plannen met bodemversturende ingrepen gepaard gaan, is er een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek wordt uitgevoerd conform de Wet op de archeologische monumentenzorg. Dienst Landelijk Gebied, Regio Oost heeft MUG Ingenieursbureau, afdeling Archeologie, opdracht gegeven het bureauonderzoek uit te voeren. Voor de locatie van de extra woning bij camping Waalstrand is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ter plaatse geldt een lage verwachtingswaarde, waarvoor geldt dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en waarbij de ingreep dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveeld. De oppervlakte van de ingreep ten behoeve van deze woning is ruimschoots kleiner dan 2.500 m² waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

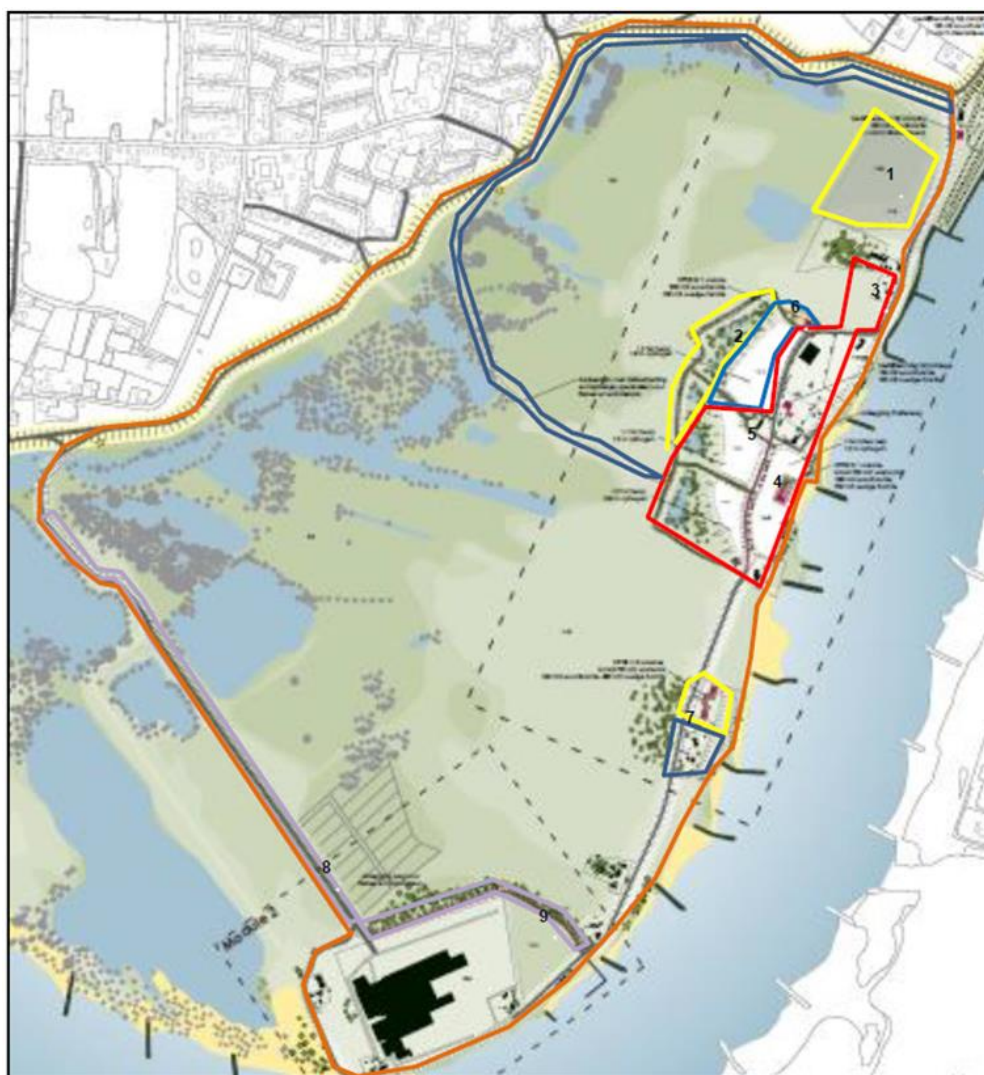
Uit het bureauonderzoek is naar voren gekomen dat de eerder verrichte onderzoeken van Vestigia en RAAP deels actueel zijn. Er zijn geen grote veranderingen in de gegevens naar voren gekomen. Het plangebied ligt nog altijd in een gebied met een archeologisch lage verwachting. Rond het gebied zijn enkele waarnemingen en monumenten aangetroffen die aangeven dat de directe omgeving van het gebied bewoning kent vanaf de bronstijd. Vanwege het gebruik van het gebied als een uiterwaard was het gebied vermoedelijk te nat voor continue bewoning. Daarnaast is een groot deel van het landschap vergraven door de baksteenindustrie, die zich er vanaf de 18e eeuw vestigde. Vanwege de vele verstoringen door het gebruik van het gebied als kleiwinningsgrond voor de baksteenindustrie kan de verwachting voor het aantreffen van archeologische resten in situ voor het gehele gebied als laag worden ingeschat.

In het rapport wordt de aanbeveling gedaan om voor diverse deellocaties nog nader onderzoek te verrichten. Dit is opgenomen in de onderstaande tabel:

Locatie	Huidige verstoringsgraad volgens de beleidskaart	Beleids-kaart	Geplande werkzaamheden	Verstorings-oppervlakte	Wel of niet archeologisch onderzoek
Grannita Circuit (nr. 2)	Laag, geen bekende verstoringen volgens de beleidskaart	Lage verwachting, onderzoek	Aanleggen van kades rondom droogvelden, noordelijke 2,3 ha wordt tot 2 m-mv afgraven en de zuidelijke 1,7 ha wordt 1,8 m opgehoogd	4 ha (2,3 ha wordt 2 m-mv afgegraven en 1,7 ha wordt 1,8 m verhoogd)	Enkel voor de 2,3 ha die wordt afgegraven dient inventariserend veldonderzoek plaats te vinden (zie afbeelding 22)
Steenhuizen Schuren (Polder 37) (nr. 6)	Laag/middel (het noordelijke deel van het terrein is ondiep afgegraven/geëgaliseerd)	Lage verwachting	1 m ophogen van maaiveld (2000 m ²) en de bouw van een nieuwe woning met horecagelegenheid (200 m ²) op een terp die 2,10 m boven het nieuwe maaiveld ligt	2000 m ²	Vrijgeven, aangezien niet aan het bruto-oppervlak wordt voldaan en er minimaal 3 m wordt opgehoogd, waardoor bij ondergrondse bouw de oorspronkelijke grond ongeroerd blijft (zie afbeelding 22)
Boerderij Groningen (Polderweg 22) (nr. 7)	Laag, geen bekende verstoringen	Lage verwachting, onderzoek	Bouw van twee woningen op een perceel van 5500 m ²	5500 m ²	Inventariserend veldonderzoek, aangezien het bruto-oppervlak bereikt is en er bij ondergrondse bouw dieper dan 30 cm-mv geroerd wordt (zie afbeelding 22)
Rabatten veld (nr. 9)	Laag/middel (het noordelijke deel van het terrein is ondiep afgegraven/geëgaliseerd)	Lage verwachting	Rooien van bomen en aanleggen van een fietspad	6375 m ²	Indien de grond dieper dan 30 cm verstoord wordt, is archeologisch onderzoek noodzakelijk (zie afbeelding 22)
Driehoeks-perceel (nr. 8)	Middel, het terrein is ondiep afgegraven en/of geëgaliseerd	Lage verwachting	Omleiding autoweg en aanleg nieuw fietspad	4950 m ²	Indien de grond dieper dan 30 cm verstoord wordt, is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk (zie afbeelding 22)
Nieuw aan te leggen fiets- en wandelpaden ten noorden van locatie 1 en 2 (Kaakse Dam)	Middel, het terrein is ondiep afgegraven en/of geëgaliseerd	Lage verwachting	Nieuw aan te leggen halfverharde fiets- en wandelpaden ten noorden van locatie 1 en 2 (Kaakse Dam)	1300 m ²	Vrijgeven, aangezien het bruto-oppervlak slechts 1300 m ² bedraagt (zie afbeelding 22)

Suikerdam (nr. 1)	Laag, geen bekende verstoringen volgens de beleidskaart	Lage verwachting, onderzoek	Tot 3 m-mv afgraven van grond voor woningen en hoogwatervluchtterp	2925 m ²	Archeologisch inventariserend veldonderzoek aanbevolen (zie afbeelding 22)
Bedrijfsterrein van Groningen (Polder 32a) (nr. 5)	Groot door de ligging op oude kleiwinningsputten, ontzandingen en andere diepe verstoringen	Vrijgegeven	Bouw van nieuwe woning en 1 ha 1,2 m ophogen	12.000 m ²	Geen archeologisch onderzoek door vrijstelling (zie afbeelding 22)
Manege (Polder 35) (nr. 3)	Groot door de ligging op oude kleiwinningsputten, ontzandingen en andere diepe verstoringen	Vrijgegeven	Aanleg hoogwatervluchtterp	500 m ²	Geen archeologisch onderzoek door vrijstelling (zie afbeelding 22)
Mefigro (Polder 27) (nr. 4)	Groot door de ligging op oude kleiwinningsputten, ontzandingen en andere diepe verstoringen	Vrijgegeven	Bouw van woningen en aanleg hoogwatervluchtterp	700 m ²	Geen archeologisch onderzoek door vrijstelling (zie afbeelding 22)

Tabel uitkomsten archeologisch bureauonderzoek



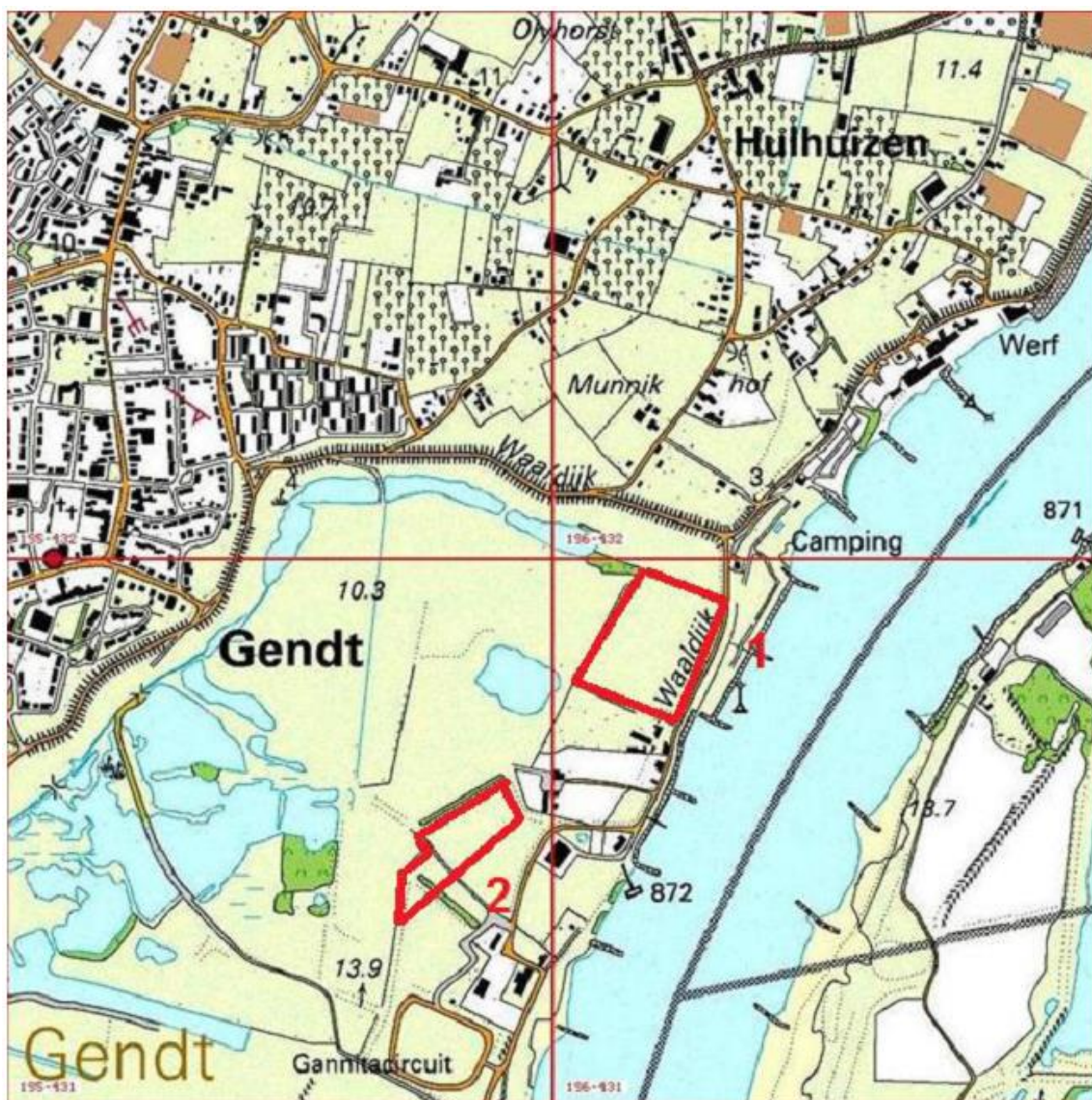
Kaartbeeld onderzoekslocatie

De kaart toont de onderzoekslocatie (oranje kader). De gele kaders geven locaties weer waar archeologisch vervolgonderzoek wordt aanbevolen, in de rode kaders zijn de locaties die vrijgesteld zijn op basis van de gemeentelijke beleidskaart weergegeven en de blauwe kaders geven de locaties aan die vrijgesteld zijn omdat ze niet aan het brutooppervlak en/of de verstoringdiepte voldeden, de paarse kaders geven de gebieden aan waar vervolgonderzoek noodzakelijk is indien dieper dan 30 cm-mv verstoord wordt.

Archeologisch booronderzoek

Aanleiding tot het hier beschreven archeologisch booronderzoek¹⁸ is het ontwerp van Dienst Landelijk Gebied voor de Gendtsche Waard. Omdat deze plannen met bodemverstorende ingrepen gepaard gaan, is er een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek wordt uitgevoerd conform de Wet op de archeologische monumentenzorg. Dienst Landelijk Gebied heeft MUG Ingenieursbureau, afdeling Archeologie, opdracht gegeven het verkennend archeologisch booronderzoek uit te voeren.

Aanleiding voor het uitvoeren van het booronderzoek zijn de uitkomsten van het bureauonderzoek waarin wordt aanbevolen op de locaties Suikerdam (deelgebied 1) en Granitta Circuit (deelgebied 2) een vervolgonderzoek uit te voeren. Voor de andere deelgebieden die in het bureauonderzoek worden behandeld, geldt dat er geen onderzoeksplicht is of dat de bodemingrepen binnen de vrijstellingszone blijven.



Topografische kaart met in rood de onderzoeksgebieden
(bron: Topografische Dienst Nederland)

- *Deelgebied 1, Suikerdam*
Dit deelgebied wordt tot een diepte van circa 1 m ontgraven en daarom is het booronderzoek hier beperkt tot de bovenste 1,2 m van het terrein. De bovengrond van dit onderzoeksgebied is deels tot een diepte van circa 0,5-0,7 m vergraven en bevat veel baksteenpuin. Hieronder is de bodemopbouw intact. De bodem bestaat uit een afwisseling van matig fijn tot matig grof zand en zwak tot sterk siltige klei. Deze afwisseling wijst op afzettingen van een kronkelwaard. Omdat de top van de afzettingen vergraven is, is de trefkans op archeologische nederzettingsresten hier laag. Daarom bevelen wij aan hier geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren.
- *Deelgebied 2, Granitta Circuit*
Deelgebied 2 wordt tot circa 2 m diepte ontgraven. In dit deelgebied is de bovengrond tot een diepte van 1-2 m niet meer intact. Hieronder zijn afzettingen aanwezig die zijn ontstaan in een oude geul en gekenmerkt worden door sporen van slib. Daarnaast zijn afzettingen van grove zanden aanwezig die in de oeverzone van een stroomgeul zijn afgezet. Deze geul en oeverafzettingen gaan met een scherpe grens over in de bovenliggende sedimenten, wat erop wijst dat de top van deze afzettingen geërodeerd is. Mogelijke oude leefniveaus (zoals vegetatielagen of laklagen) zijn niet aanwezig. De trefkans op archeologische resten is hierdoor laag. Aanbevolen wordt hier geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren.

Voor beide deelgebieden betreft het bovenstaande een aanbeveling. De resultaten en aanbeveling dienen te worden getoetst en onderschreven door het bevoegd gezag, gemeente Lingewaard, in de vorm van een selectiebesluit.

Bij het afgeven van een omgevingsvergunning dient te allen tijde de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt, om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: "Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij onze minister". Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Tevens is het raadzaam de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente hiervan in kennis te stellen.

Boerengolf

De voorgenomen ontwikkeling voorziet qua bouwactiviteiten enkel in de bouw van een serre van circa 40 m². Hiermee blijft de nieuwbouw ruimschoots onder de onderzoeksgrens van 2.500 m². Een archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist en de verstoring van archeologische waarden hoeft niet te worden verwacht.

Algemene conclusie

Het aspect 'archeologie' heeft voldoende aandacht gekregen. Het aspect archeologie leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan. Er zijn voor de rest geen bijzonderheden. Om mogelijke archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen, is op het gehele gebied wel een archeologische dubbelbestemming gelegd. Deze is bedoeld om de archeologie bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen ook voldoende te beschermen.

5.11.2 Cultuurhistorie

Algemeen

In bestemmingsplannen is het, gelet op de bepalingen in het Besluit ruimtelijke ordening, noodzakelijk om aandacht te besteden aan het aspect cultuurhistorie.

Toetsing

Bij de uitwerking van het ontwerp dat ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan is veel rekening gehouden met de cultuurhistorie. Onderhavig plan heeft nadrukkelijk tot doel de cultuurhistorische waarden te beschermen en te versterken.

Hiervoor wordt bij de ontwikkelingslocaties de baksteenfabricage als referentie gebruikt en bij de recreatieve elementen de Oranje-Limes. Door bij de nieuwbouwlocatie Moscou uit te gaan van het huidige beeld en volume van de huidige schuren (voormalige timmerwerkplaats), wordt de cultuurhistorie versterkt.

Dit geldt eveneens voor de nieuwbouwlocatie Dorsemagen, waar een relatief groot volume wordt gerealiseerd dat 'op kan tegen de maat van de rivier'. Deze middelgrote maat verwijst naar de historische baksteenfabrieken die hier stonden.

Op de plek van één van de schuren op huidige locatie Polder 37 stond vroeger Villa Waalzicht. Deze villa vormt de inspiratiebron voor het nieuw te bouwen volume, dat hoger en droge ligt dan het huidige erf. Dicht aan de Polderkade komt een nieuw klein tot middelgroot volume in villa/landhuismodel hooggelegen op een terp, zoals de villa dat ook was.

De kades van de droogvelden worden hersteld en gesloten waar nodig. Hiermee wordt het cultuurhistorische element van de baksteenindustrie in ere hersteld en ontstaat een prachtige routestructuur. De oude spoorverbinding over de Kaaksedam vanuit de oeverwal richting het dorp Gendt wordt hersteld door middel van de aanleg van een fietspad in de vorm van een karrenspoor over de huidige kade. De vormgeving verwijst naar bovenvermelde functie van weleer.

Op een locatie binnen de het plangebied bevinden zich restanten van een voormalige steenoven. Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de cultuurhistorische waarde hiervan. Dit onderzoek "Waardevaststelling voormalige steenoven" is als bijlage¹⁹ bij de toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bestaande steenoven/kelder vanuit cultuurhistorie waardevol is. Dit bestemmingsplan ziet daarom toe op behoud van deze waarden. In de regels van het bestemmingsplan is een sloopverbod opgenomen, zodat gewaarborgd is dat deze kelder behouden blijft. Daarnaast heeft de gemeente het voornemen om de kelder/oven aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Ter plaatse van de boerengolf-ontwikkeling worden geen cultuurhistorische waarden verstoord.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie heeft voldoende aandacht gekregen in dit bestemmingsplan. Met onderhavig plan kunnen de cultuurhistorische waarden worden versterkt. De bestaande steenoven/kelder wordt beschermd.

5.12 Explosieven

Algemeen

Gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van Nijmegen, waar in de Tweede Wereldoorlog oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden, is een onderzoek uitgevoerd naar ongesprongen explosieven.

Toetsing

Explosievenonderzoek

Om het risico op de aanwezigheid van ongesprongen explosieven te onderzoeken is een zogenaamd onderzoek probleemanalyse uitgevoerd. Op basis van deze informatie en de historische feiten uit het onderzoek probleeminventarisatie wordt de omvang van het explosievenprobleem bepaald in termen van de soort, hoeveelheid en verschijningsvorm van de vermoede explosieven en worden de grenzen van het van explosieven verdacht gebied vastgesteld. Op basis van een evaluatie van de risico's van mogelijk aanwezig explosief materiaal in relatie tot de uit te voeren (grond-) werkzaamheden wordt een conclusie getrokken over de noodzaak tot het opsporen en ruimen van explosieven.

Als vervolg op het onderzoek probleemanalyse is een Projectgebonden Risicoanalyse (PRA) uitgevoerd²⁰, waarin zowel op reeds verschenen historische bureaustudies uit 2009 ingegaan wordt, alsmede op de geplande werkzaamheden.

Omdat in het plangebied in het verleden oorlogshandelingen zijn verricht is er een risico op de aanwezigheid van ongesprongen explosieven aanwezig. Opvolgend aan de PRA heeft is een projectplan voor het detecteren van explosieven opgesteld²¹. Tijdens het ontwerpproces is een aantal wijzigingen doorgevoerd die mogelijk effect kunnen hebben op de conclusie uit het PRA. Daarom heeft er een consistentiecheck plaatsgevonden op het aangepaste ontwerp en is een kaart aangeleverd voor welke inrichtingsmaatregelen detectie en eventuele benadering is vereist.

Aan de hand van dit onderzoek zullen maatregelen worden getroffen om de graafwerkzaamheden op een veilige manier uit te voeren.

Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven is onderzocht. Het verrichten van onderzoek en het nemen van maatregelen om de uitvoering veilig te laten plaatsvinden wordt gefinancierd door de initiatiefnemer, namelijk de provincie Gelderland. Hierdoor vormt dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.13 Kabels en leidingen

Om inzicht te kunnen krijgen in de haalbaarheid van de geschetste inrichtingsmaatregelen zijn alle kabels en leidingen in het plangebied in beeld gebracht middels een KLIC-melding die door bureau Copier is uitgevoerd. In het gebied zijn de meeste kabels en leidingen gesitueerd om en nabij de bestaande Polderweg. De voornaamste leidingen die in het projectgebied worden aangetroffen zijn waterleidingen en laagspanningskabels van Vitens, datakabels van KPN en middenspanningskabels van Liander. Hier dient rekening te worden gehouden bij de uitwerking van de plannen.

Geen van de aanwezige kabels en leidingen is echter planologisch relevant in die zin dat deze op de verbeelding moet worden opgenomen en moet worden voorzien van een beschermingszone.

5.14 Verkeer en parkeren

5.14.1 Verkeer

Bestaande verkeersbeeld

De Polder valt op dit moment te kenschetsen als een zeer rustige weg. Uit het verrichte akoestische onderzoek dat is opgesteld op basis van de gegevens het gemeentelijke verkeersmodel (zie paragraaf 5.5) blijkt dat sprake is van 178 verkeersbewegingen in 2015 en een geprognostiseerd aantal verkeersbewegingen van 207 in 2025. De betekenis van het autoverkeer is beperkt. De Polder fungeert niet als toegangsweg van de steenfabriek Rodruza aan de zuidzijde van het plangebied; alleen bij hoogwater kan het zijn dat het (vracht-)verkeer van en naar deze steenfabriek gebruikt maakt van de Polder als toegangsweg.

Toetsing - algemeen

Onderhavig plan leidt tot een geringe toename van het verkeer. In de navolgende tabellen is de verkeersgeneratie van de nieuwe functies afgezet tegen de verkeersgeneratie van de functies die met onderhavig plan verdwijnen. Functies die hetzelfde blijven, zoals de manege, de camping en de woning op de locatie Waalzicht, zijn niet meegenomen in dit overzicht.

Tabel toename verkeersgeneratie				
Nieuwe functies				
<i>Locatie</i>	<i>Functie</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Norm verkeers-generatie</i>	<i>Verkeers-generatie</i>
Camping Waalstrand	bedrijfswoning *	1	8,6 / woning	8,6
Manege Waalsteen	bedrijfswoning	1	8,6 / woning	8,6
Locatie Dorsemagen	woningen	(max) 4	8,6 / woning	34,4
	voorzieningen **	470 m ² bvo	8,7 / 100 m ² bvo	40,9
Locatie Moscou	woningen	(max) 3	8,6 / woning	25,8
	voorzieningen	480 m ² bvo	8,7 / 100 m ² bvo	41,8
Totaal				160,1

* voor de woningen is steeds uitgegaan van het type koop duur (niet stedelijk gebied, buitengebied) conform de CROW-publicatie²²

** voor de norm voor de voorzieningen is het maximale kengetal voor een bedrijfsverzamelgebouw (niet stedelijk gebied, buitengebied) gebruikt. Gezien de functies die daadwerkelijk mogelijk zijn, is dit te beschouwen als een 'worst case benadering', de daadwerkelijk hier te vestigen functies trekken nooit meer verkeer aan dan een bedrijfsverzamelgebouw

Tabel afname verkeersgeneratie				
Verwijderde functies				
<i>Locatie</i>	<i>Functie</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Norm verkeers-generatie</i>	<i>Verkeers-generatie</i>
Villa Waalzicht	agrarisch bedrijf *	991 m ² bvo	1,3 / 100 m ² bvo	12,9
Locatie Dorsemagen	sloopbedrijf **	545 m ² bvo	2,6 / 100 m ² bvo	14,2
Locatie Moscou	opslaggebouw *	1060 m ² bvo	1,3 / 100 m ² bvo	13,8
Polder 46/46a	woning	2	8,6 / woning	17,2
Totaal				58,1

* voor de norm van de opslag en het agrarisch bedrijf is het maximale kengetal voor een bezoekers- en arbeidsextensief bedrijf (niet stedelijk gebied, buitengebied) gebruikt

**voor de norm van het sloopbedrijf is het maximale kengetal voor een bezoekersextensief en arbeidsintensief bedrijf (niet stedelijk gebied, buitengebied) gebruikt

Uit dit overzicht blijkt dat er in totaal een toename van de verkeersintensiteiten is te verwachten van circa 100 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een verwaarloosbare hoeveelheid. Zelfs met de plantoename blijven de verkeersintensiteiten op de Polder nog steeds zeer beperkt. Gezien de zeer beperkte toename hoeven geen belemmeringen te worden verwacht voor wat betreft het aspect 'verkeer'.

Toetsing - boerengolf

De toekomstige functies in het plangebied zal voor verkeersgeneratie zorgen. In het plangebied wordt een boerengolfbaan met kantine mogelijk gemaakt. Het boerengolf vindt plaats op het achtergelegen terrein. Uitgegaan wordt dat er maximaal 20 personen tegelijkertijd op de golfbaan aanwezig. Wanneer er maximaal 2 groepen op een dag komen, zijn er verspreid over de dag maximaal 40 personen op de golfbaan aanwezig.

Bij 1 groep van 20 bezoekers wordt uitgegaan van maximaal vijf auto's die naar de inrichting komen. Dit komt neer op 10 autobewegingen. Uitgaande van maximaal 2 groepen van 20 bezoekers komt dit neer op 20 autobewegingen per etmaal. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de laatste groep vertrekt ná 20:00. Het aantal voertuigbewegingen bedraagt hiermee 15 autobewegingen in de dagperiode (07:00-19:00 uur) en 5 autobewegingen in de avondperiode (19:00-23:00 uur).

Deze verkeersgeneratie heeft weinig invloed op de bestaande verkeersintensiteit op de omliggende wegen en kan derhalve worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

5.14.2 Parkeren

Toetsing - algemeen

In de navolgende tabel is in beeld gebracht wat de parkeernormen zijn voor de nieuwe functies in het plangebied. Hierbij is gebruik gemaakt van dezelfde CROW-notitie als hiervoor genoemd in de paragraaf 'Verkeer' (paragraaf 5.14.1) en zijn dezelfde uitgangspunten gebruikt.

Tabel parkeernormen				
Nieuwe functies				
<i>Locatie</i>	<i>Functie</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Parkeerplaatsen</i>
Camping Waalstrand	bedrijfswoning	1	2,8 / woning	2,8
Manege Waalsteen	bedrijfswoning	1	2,8 / woning	2,8
Locatie Dorsemagen	woningen	(max) 4	2,8 / woning	11,2
	voorzieningen *	470 m ² bvo	2,2 / 100 m ² bvo	10,3
Locatie Moscou	woningen	(max) 3	2,8 / woning	8,4
	voorzieningen *	480 m ² bvo	2,2 / 100 m ² bvo	10,6
Totaal				46,1

* voor de norm voor de voorzieningen is het maximale kengetal voor een bedrijfsverzamelgebouw (niet stedelijk gebied, buitengebied) gebruikt²³

Geconcludeerd kan worden dat de toename van de parkeerdruk zeer beperkt is. Hiernaast is er ook nog sprake van enige daling van de parkeerdruk, omdat er ook functies zullen verdwijnen. Een globale inschatting is dat dit zeker om 10 tot 15 parkeerplaatsen zal gaan.

Wat betreft het parkeren kan verder worden gesteld dat bij onderhavig plan in alle gevallen op het eigen perceel dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Dit is voor de locaties Moscou en Dorsemagen zelfs specifiek vastgelegd in de regels. Hiermee wordt gewaarborgd dat er geen parkeerdruk op de omgeving wordt afgewenteld.

Wat betreft alle locaties kan, gezien de aard en toekomstige inrichting van deze locatie, worden verwacht dat er op deze locaties voldoende fysieke ruimte is het parkeerplaatsen. Wat betreft de locaties Moscou en Dorsemagen kan worden gesteld dat in de regels is vastgelegd dat er 30 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit is gezien het aantal benodigde parkeerplaatsen op beide locaties ook ruim voldoende (Dorsemagen komt op 21,5 parkeerplaatsen en Moscou op 19 parkeerplaatsen).

Gezien het voorgaande hoeft dus niet te worden verwacht dat er parkeerdruk wordt afgewenteld op de omgeving. Het aspect parkeren leidt niet tot belemmeringen.

Toetsing - boerengolf

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Gezien de beschikbare ruimte op eigen terrein zal de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein worden afgewikkeld. Om de geluidhinder van de parkerende auto's op de woning aan de Polder 44 te beperken, dienen de auto's op minimaal 16 meter van de achtergevel van de woning aan de Polder 44 geparkeerd te worden. Op de navolgende afbeelding is de locatie waar de auto's mogen parkeren weergegeven.



5.15 Financieel-economische haalbaarheid

Algemeen

Het onderhavige plan maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling WaalWeelde van de provincie Gelderland en heeft binnen dit programma een budget gekregen. In de overeenkomsten, welke tussen de gemeente Lingewaard, de provincie Gelderland, Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) en Dienst Landelijk Gebied (DLG) zijn gesloten, is vastgelegd dat de voorzieningen met betrekking tot de natuur- en infrastructurele maatregelen dienaangaande het exploitatiegebied voor rekening en risico van de provincie Gelderland komen.

Voor wat betreft de inrichting en de herontwikkeling van de ontwikkelingslocaties (de herbouwlocaties) ligt het financiële risico bij BBL, omdat zij eigenaar zijn van deze locaties. Dit geldt ook voor de eventueel geclaimde planschade. De eventuele planschade is in beeld gebracht in een rapport²⁴, dat is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Boerengolf

De boerengolf-ontwikkeling is reeds gerealiseerd. Er worden geen rechtstreekse ontwikkelingen toegestaan die exploitatieplanplichtig zijn of waaraan kosten gekoppeld zijn.

Gemeente Lingewaard

Voor de gemeente Lingewaard zijn er geen kosten aan dit bestemmingsplan verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

Hoofdstuk 6 Juridische verantwoording

6.1 Algemeen

Het provinciale 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 (de overgangsbepalingen zijn 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:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen)

en kan daarbij regels geven voor:

2. het bebouwen van de gronden;
3. 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 Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

6.2 Bestemmingen

Aan alle gronden in het plangebied zijn enkelbestemmingen toegekend. Een (enkel)bestemming geeft aan voor welk doel of welke doeleinden (functies) de als zodanig op de verbeelding aangegeven gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Behalve om functies gaat het bij de bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Ieder bestemmingsvlak heeft een relatie naar planregels waarin deze bestemming nader geregeld is. Een voorbeeld van een enkelbestemming in voorliggend bestemmingsplan is de bestemming 'Water'.

Daarnaast kent het plan ook dubbelbestemmingen. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Er is sprake van een dubbelbestemming, als op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen, doeleinden (functies) en/of bouw- en gebruiksregelingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde van die doeleinden. De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze bestemmingen in de regel een relatief groot gebied beslaan en veelal op meerdere enkelbestemmingen betrekking hebben. Een voorbeeld van een dubbelbestemming in voorliggend bestemmingsplan is 'Waarde - Archeologie 6'.

Met behulp van aanduidingen wordt nader invulling gegeven aan de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden. Een aanduiding wordt weergegeven door een arcering, symbool, letter, cijfer, lijn of punt op de verbeelding. 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. Een aanduiding heeft door de koppeling met de regels juridische betekenis. Er zijn de volgende aanduidingen.

1. Functieaanduidingen: deze aanduidingen hebben tot doel binnen een bestemming de functie te verduidelijken, in te perken of uit te breiden.
2. Bouwaanduidingen: dit zijn alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.
3. Maatvoeringsaanduidingen: deze aanduidingen hebben betrekking op afmetingen, percentages, oppervlakten, hellinghoeken en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik.

4. Gebiedsaanduidingen: dit betreffen aanduidingen die verwijzen naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en gebieden die aan sectorale wetgeving zijn ontleend..

Tot slot zijn er de figuren. Figuren geven iets naders weer op de verbeelding over een aspect in de regels en zijn nodig voor een goede planologische regeling.

6.3 Opbouw regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregel.

6.3.1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de in dit plan voorkomende begripsdefinities opgenomen, alsmede de wijze waarop metingen plaatsvinden. Het eerste artikel 'Begrippen' definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gebruikt om interpretatieverschillen te voorkomen. In het artikel 'Wijze van meten' is aangegeven hoe de lengte, breedte, diepte, hoogte, oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

6.3.2 Bestemmingsregels

Bij de 'Bestemmingsregels' wordt per bestemming aangegeven wat wel (of niet) mag. Hierbij wordt aangegeven hoe bestaand gemeentelijk beleid in het plan is verwerkt en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen. In dit bestemmingsplan gaat het om de volgende bestemmingen:

Hoofdbestemmingen

De volgende hoofdbestemmingen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan:

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Deze bestemming is gelegd op de gronden binnen het gebied die een agrarische bestemming hebben en houden. Naast de agrarische doeleinden zijn de gronden bestemd voor het behoud, ontwikkeling en de bescherming van natuur- en landschapswaarden en extensief recreatief medegebruik. Er is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Boerengolf

Boerengolf is uitsluitend toegestaan op een specifiek aangeduide locatie, te weten het adres Polder 42. Er is vastgelegd dat er maximaal 30 boerengolfactiviteiten per jaar mogen zijn. Aan deze boerengolfactiviteit is verder een voorwaardelijke verplichting verbonden, in die zin dat de gronden pas voor boerengolf mogen worden gebruikt als het landschappelijke inrichtingsplan is aangelegd en in stand is gehouden. Deze verplichting gaat 12 maanden na de vaststelling van dit bestemmingsplan in.

Er is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 4 Bedrijf - Inzameldepot

Deze bestemming is gelegd op het bestaande inzameldepot. De regeling is gericht op het beheer van de bestaande situatie, gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming is gelegd op een bestaande nutsvoorziening in het plangebied.

Artikel 6 Gemengd - Dorsemagen

Deze bestemming is gelegd op de ontwikkellocatie Dorsemagen. Aangezien hier een menging van functies mogelijk is, is een bestemming 'Gemengd' passend. De regeling biedt een strak kader voor de ontwikkelingsmogelijkheden, aansluitend op het kader in de welstandsnota.

Kortweg is het volgende vastgelegd:

- Er is maximaal één gebouw van maximaal 700 m² toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen zijn 3 en 9 m.
- Er worden hier maximaal 4 woningen toegestaan.
- De nokrichting van de kappen van de gebouwen moet parallel aan de Waal liggen.
- Hiernaast zijn voorzieningen toegestaan op het gebied van kunst en cultuur in de vorm van een tentoonstellingsruimte, een atelier, antiekwerkplaats en/of fotostudio (met ondergeschikte verkoop).
- Na afwijking zijn onder meer bedrijfsfuncties in de categorie A en B toegestaan. Ook zijn na afwijking verblijfsrecreatie (waaronder bed & breakfast), dagrecreatieve voorzieningen, lichte horeca en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Artikel 7: Gemengd - Moscou

Deze bestemming is gelegd op de ontwikkellocatie Moscou. Aangezien hier een menging van functies mogelijk is, is een bestemming 'Gemengd' passend. De regeling biedt een strak kader voor de ontwikkelingsmogelijkheden, aansluitend op het kader in de welstandsnota.

Kortweg is het volgende vastgelegd:

- Er zijn maximaal 3 gebouwen toegestaan met een maximaal bebouwingsoppervlak van 720 m² toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen zijn 3 en 7 m.
- Er worden hier maximaal 3 woningen toegestaan.
- De nokrichting van de kappen van de gebouwen moet parallel aan de Waal liggen.
- Hiernaast zijn voorzieningen toegestaan op het gebied van kunst en cultuur in de vorm van een tentoonstellingsruimte, een atelier, antiekwerkplaats en/of fotostudio (met ondergeschikte verkoop).
- Na afwijking zijn onder meer toegestaan bedrijfsfuncties in de categorie A en B. Ook zijn na afwijking verblijfsrecreatie (waaronder bed & breakfast), dagrecreatieve voorzieningen, lichte horeca en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Artikel 8: Groen

Deze bestemming heeft tot doel de afschermende beplanting ten zuiden van het bedrijf Scheepswerf Vahali, die deels in onderhavig plangebied is gelegen, te handhaven.

Artikel 9: Natuur

Deze bestemming is gelegd op de bestaande natuur alsmede de nieuwe natuur die in het kader van onderhavig plan gerealiseerd wordt. De regeling is gericht op bescherming en ontwikkeling van de natuurwaarden. Er is een specifieke bouwregeling opgenomen die de realisatie van een artistiek kunstwerk mogelijk maakt.

Tevens is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 10: Recreatie - Verblijfsrecreatie

Deze bestemming is gelegd op de bestaande en te handhaven camping alsmede het bestaande horecabedrijf. De regeling sluit aan op het vigerende bestemmingsplan. Het bestaande horecabedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke aanduiding. Hier is een horecabedrijf in de vorm van een café restaurant met daaraan ondergeschikt het bieden van gelegenheid voor feesten en partijen, toegestaan. Hierbij bevindt zich een bestaande bedrijfswoning.

De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen maximale bebouwingoppervlakken van gebouwen zijn overgenomen. Aanvullend hierop is op deze locatie een nieuwe bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van maximaal 675 m³ (de bestaande bedrijfswoning is maximaal 850 m³). Vanwege deze woning is een aanduidingsvlak toegevoegd met een maximale bebouwingsoppervlak voor gebouwen met 150 m². De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 6 en 9 m, met uitzondering van het horecabedrijf (met bedrijfswoning), waar een maximale bouwhoogte van 10 m geldt. De maximale bouwhoogte van de overige bebouwing is 6 m, aansluitend op het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 11: Sport - Manege

Deze bestemming is gelegd op de locatie Waalsteen, waar de bestaande manege wordt herontwikkeld. Het aantal paardenstallen is gemaximeerd op 8. Er zijn maximaal 2 paardenbakken toegestaan ter plaatse van de aanduiding.

Wat betreft het bedrijfsgebouw is een maximaal bebouwingsoppervlak van 1.285 m² en voor de nieuwe bedrijfswoning nog eens 250 m² van toepassing (150 m² voor de woning en 100 m² voor het bijgebouw). De maximale goot- en bouwhoogte bedragen resp. 4,5 en 7 m, aansluitend op de bestaande bouwhoogten. De maximale goot- en bouwhoogte voor de nieuwe bedrijfswoning bedragen 6 en 10 m.

Artikel 12: Verkeer

Deze bestemming is gelegd op de bestaande weg binnen het plangebied, de Polder. Het tracé van deze weg wordt binnen de onderhavige plannen deels verlegd. In dit bestemmingsplan wordt dit vastgelegd.

Artikel 13: Water

Deze bestemming is gelegd op het bestaande water in het plangebied, zoals een primaire watergang en (een deel van) de rivier de Waal uitmaakt. De bestaande ligplaats voor een bunkerschip is specifiek aangeduid.

Artikel 14: Wonen

In deze bestemming is een aantal bestaande woningen opgenomen. De regeling is gebaseerd op het vastleggen van de bestaande situatie. Per bestemmingsvlak is een woning op de bestaande locatie mogelijk. Verder is vastgelegd wat de toegestane oppervlakte is van de totale hoeveelheid gebouwen. Hiermee wordt de bestaande situatie vastgelegd, met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van 10% van de bestaande oppervlakte van de bebouwing. De woningen mogen een inhoud hebben van 850 m³, en bijgebouwen tot een oppervlakte van 75 m², danwel de bestaande grotere inhoud, respectievelijk oppervlakte.

Boerengolf

Boerengolf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke aanduiding die van toepassing is op de locatie Polder 42. Parkeren dient hierbij wel op eigen terrein plaats te vinden. Tevens is bij de boerengolf een kantine toegestaan van maximaal 40 m² en met een (buiten-)terras van maximaal 150 m². Er is vastgelegd dat er maximaal 30 boerengolfactiviteiten met 20 personen per jaar mogen zijn. Aan deze boerengolfactiviteit is verder een voorwaardelijke verplichting verbonden, in die zin dat de gronden pas voor boerengolf mogen worden gebruikt als het landschappelijke inrichtingsplan is aangelegd en in stand is gehouden. Deze verplichting gaat 12 maanden na de vaststelling van dit bestemmingsplan in.

Artikel 15: 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. Het maximale oppervlak aan gebouwen bedraagt 300 m². Dit betreft een gezamenlijke maat voor de woning en een vrijstaand bijgebouw. De woning mag een bebouwd oppervlak van 200 m² hebben. Er is maximaal één bijgebouw toegestaan; deze heeft een maximaal bebouwd oppervlak van 100 m². De bestaande kelder is toegestaan en wordt niet in bovengenoemde oppervlakten meegerekend.
- De woning mag verder een inhoud hebben van maximaal 1.500 m³.
- De maximale goot- en nokhoogte bedragen 3 en 5 m.

- 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.

Ten slotte is nog een bepaling opgenomen die het geheel of gedeeltelijk slopen van de cultuurhistorisch waardevolle kelder (steenovens) tegen gaan. Hierbij wordt verwezen naar een specifieke aanduiding op de verbeelding.

Dubbelbestemmingen

Tevens zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen in onderhavig bestemmingsplan:

Artikel 16: 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 m² (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 versterking van archeologische waarden.

Artikel 17: Waterstaat - Kade

Deze bestemming is gelegd op de bestaande zomerkade en is gericht op de bescherming van deze zomerkade.

Artikel 18: Waterstaat - Waterkering

Deze bestemming is gelegd op de bestaande primaire waterkering, de Waaldijk. De regeling is gericht op de bescherming en instandhouding van deze primaire waterkering.

Artikel 19: Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Deze bestemming is gelegd op het gehele plangebied met uitzondering van de primaire waterkering, 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 gebouwen ten dienste 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 niet voor de volgende bestemmingen: bestemming Gemengd - Dorsemagen, de bestemming Gemengd - Moscou, de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie voor zover het betreft de aanduiding 'bedrijfswoning', de bestemming Sport - Manege en de bestemming Wonen - Waalzicht.

6.3.3 Overige regels

Algemene regels

De algemene regels zijn regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. Deze algemene regels bestaan onder meer uit de anti-dubbelregel, de algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels. Hiernaast zijn er overige regels opgenomen.

Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel zoals dit staat in artikel 3.2.4 van het Bro is hier verplicht opgenomen. Met de anti-dubbelregel wordt bedoeld, dat er na het volledig benutten van bouw mogelijkheden van een erf, er niet door het vervolgens verkleinen van de erfoppervlakte, vanwege de verschuiving van de erf grens, daarop een nieuwe c.q. grotere bouw mogelijkheid voor een naburig erf ontstaat. Met de antidubbelregel wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Algemene bouwregels

In de regels is een bepaling opgenomen dat daar waar bestaande maten reeds groter zijn dan genoemde minimale maten, de bestaande maten als maximum gelden.

Algemene gebruiksregels

In het gehele bestemmingsplan is prostitutie als strijdig gebruik aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels

Er zijn twee algemene aanduidingsregels opgenomen:

- De aanduiding geluidszone - industrie beoogt een te hoge geluidsbelasting tegen te gaan als gevolg van de naburige scheepswerf Vahali. De geluidszone van dit bedrijf valt deels binnen dit bestemmingsplangebied.
- De aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' is opgenomen ter bescherming van de rivierdijk (de Waaldijk).

Algemene afwijkingsregels

Er zijn algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor kleine overschrijdingen van in de regels opgenomen maatvoeringen.

Algemene wijzigingsregels

Er zijn algemene wijzigingsregels opgenomen voor de volgende drie zaken:

- kleine aanpassingen van bestemmingsgrenzen;
- de bouw van nutsvoorzieningen;
- de reconstructie van wegen.

Overgangs- en slotregel

Overgangsregel

Het overgangsrecht moet op grond van artikel 3.2.1 (bouwen) en artikel 3.2.2 (gebruik) van het Bro verplicht opgenomen worden. Daarnaast is ook een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen (artikel 3.2.3 Bro). Overgangsrecht is van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige bouwvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Het is onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van het overgangsrecht, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kent het overgangsrecht ook een ontheffingmogelijkheid.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke wijze de regels van dit bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Inspraak en overleg

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Oeverwal Gendtsche Polder" heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 30 oktober 2014 tot en met 10 december 2014. Op 17 november 2014 is een inloopavond gehouden aan de Polder 32A in Gendt. Deze inloopavond is door ruim 50 belangstellenden bezocht.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 18 inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties zijn als ontvankelijk beoordeeld.

In de reactienota die als bijlage 18 aan deze bestemmingsplantoelichting is toegevoegd, zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

Vooroverleg

In het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is een kennisgeving van het voorontwerpbestemmingsplan "Oeverwal Gendtsche Polder" verzonden naar de vooroverlegpartners. Er zijn in totaal 6 vooroverlegreacties binnengekomen.

In de reactienota die als bijlage aan deze bestemmingsplantoelichting is toegevoegd, zijn de vooroverlegreacties besproken en voorzien van een beantwoording.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Oeverwal Gendtsche Polder" en de welstandsnota "Gendtsche Polder" hebben voor een ieder ter inzage gelegen van 4 juni 2015 tot en met 15 juli 2015. Op 23 juni 2015 is een inloopavond gehouden aan de Polder 32A in Gendt. Deze inloopavond is door ruim 65 belangstellenden bezocht. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 8 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn als ontvankelijk beoordeeld. In bijlage 19 is de Zienswijzennota opgenomen, waarin de zienswijzen van een antwoord worden voorzien en waarin is beschreven in hoeverre het bestemmingsplan is gewijzigd.

7.3 Beroepen

Er is een beroep aangetekend tegen het vastgesteld bestemmingsplan "Oeverwal Gendtsche Polder" (19 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2752). Bij zijn uitspraak heeft de Raad van State de gemeente opgedragen om binnen 16 weken het besluit tot vaststelling te wijzen voor zover dat ziet op de gronden perceel Polder te Gendt (onderdeel boerengolf). Naar aanleiding van deze tussenuitspraak heeft de gemeente besloten het onderdeel boerengolf, dat vooralsnog buiten het bestemmingsplan was gelaten, alsnog op te nemen in het bestemmingsplan. Een belangrijk argument hiervoor is dat uit het aanvullende akoestische onderzoek inmiddels is gebleken dat de boerengolf niet substantieel bijdraagt aan de geluidshinder.

Met inbegrip van de wijziging wordt dit bestemmingsplan opnieuw vastgesteld.

Eindnoten

1. Vormvrije m.e.r.-beoordeling Oeverwal Gendtsche Polder, SAB, datum: 14 augustus 2014, projectnummer: 140151.
2. Rivierkundige beoordeling Gendtse Polder, Provincie Gelderland, Royal HaskoningDHV, april 2015, definitief, dossier : BD2962-101-100.
3. Verkennend, actualiserend en aanvullend bodemonderzoek De Gendtse Waard, MUG Ingenieursbureau, 30 januari 2014, kenmerk 51019112.
4. Oplegnotitie De Gendtse Waard, 7 juli 2014, MUG Ingenieursbureau, kenmerk 51050014.
5. Asbestinventarisatie, bureau Best Vision.
6. Akoestisch onderzoek wegverkeer, Gendtse Oeverwal, Gemeente Lingewaard, SAB, 9 april 2015, kenmerk 140151.
7. Akoestisch onderzoek bedrijfswoning Camping Waalstrand, Waaldijk 23a in Gendt, Wensink akoestiek & milieu, 28 oktober 2015
8. Geluidsbeoordeling Hogere grenswaarden, Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), 13 februari 2015, T. Korts.
9. SAB, 19 december 2016. Akoestisch onderzoek industrielaawaai, Boerengolf, Polder 42 Gendt, projectnr. 140151.01.
10. Luchtkwaliteit Gendtse Oeverwal, SAB, 31 juli 2014, kenmerk 140151.
11. Akoestisch onderzoek Steenfabriek 'De Zandberg' te Gendt, d.d. 6 augustus 2008 van Sight adviseurs voor milieu en landschap b.v.
12. De afstandsreductie wordt berekend ten opzichte van het 'akoestisch zwaartepunt' van de steenfabriek. In casu wordt hiervoor het geometrisch gemiddelde van het terrein aangehouden. De afstand van de Polder 13 bedraagt daarmee ca. 410 meter tot aan het akoestisch zwaartepunt. De afstand van de locatie Dorsemagen bedraagt daarmee ca. 850 meter tot aan het akoestisch zwaartepunt. De afstandsreductie bedraagt daarmee: $10 \cdot \text{LOG}(4 \cdot p \cdot 850^2) = 10 \cdot \text{LOG}(4 \cdot p \cdot 410^2) =$ ongeveer 6 dB(A).
13. Bron: Onderzoeksrapport Inventarisatie Paardenhouderij, Rijksen en Visser-Riedstra, Wageningen UR - Animal Science Group, mei 2005.
14. Bron: Onderzoeksrapport Inventarisatie Paardenhouderij, Rijksen en Visser-Riedstra, Wageningen UR - Animal Science Group, mei 2005.
15. Natuurtoets Gendtse Waard, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het Gelders Natuurnetwerk, Bureau Waardenburg bv Ecologie en landschap, 11 mei 2015, rapportnummer 14-058.
16. Natuur- en inrichtingsadvies boerengolfterrein Polder 42 te Gendt, Bureau Waardenburg bv, 27 maart 2015, kenmerk 15-036/15-122, eindrapport
17. Archeologisch bureauonderzoek ten behoeve van de herinrichting van de Gendtse Waard, gemeente Lingewaard (GLD), MUG ingenieursbureau, 15 augustus 2013, kenmerk 91122113.
18. Archeologisch booronderzoek Gendtse Waard te Gendt, gemeente Lingewaard (GE), MUG ingenieursbureau, 31 januari 2014, 92205713.
19. Rapport Waardestelling voormalige steenoven, Polder 37, Gelders Genootschap, datum 12-11-2014.
20. Projectgebonden Risicoanalyse naar het risico op het aantreffen van conventionele explo-sieven in het onderzoeksgebied "Gendtse Waard" te Nijmegen, 21 mei 2013, bureau ECG Explosive Clearance Group, kenmerk 179-013-PRA-01.v02.
21. Projectplan, bureau ECG Explosive Clearance Group, juni 2013.
22. Bron: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW, publicatie 137, oktober 2012.
23. Bron: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW, publicatie 137, oktober 2012.
24. Planschaderisicoanalyse Oeverwal Gendtsche Polder, Provincie Gelderland, datum: 24 februari 2015, SAB, kenmerk: 140151.