

Bestemmingsplan

# Lingewijk-Zuid

**Gemeente Gorinchem**

*Concept: 18 februari 2011*

*Voorontwerp: augustus 2012*

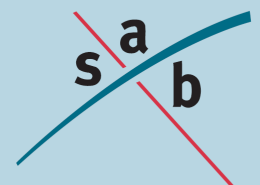
*Ontwerp: februari 2013*

*Vastgesteld: 27 juni 2013*

Datum: 27 juni 2013

Projectnummer: 100855

ID: NL.IMRO.0512.BP2012125-4001





# INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>6</b>
2.1	Geschiedenis plangebied	6
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Planbeschrijving	10
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het plan</b>	<b>20</b>
3.1	Beleid	20
3.2	Milieuaspecten	29
3.3	Water	40
3.4	Flora en fauna	44
3.5	Cultuurhistorie en archeologie	46
3.6	Verkeer en parkeren	54
3.7	Economische uitvoerbaarheid	55
<b>4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>56</b>
4.1	Algemeen	56
4.2	Dit bestemmingsplan	58
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>63</b>
5.1	Inspraak	63
5.2	Overleg	63
5.3	Zienswijzen	63

## Separate bijlagen

- 1 Beeldkwaliteitplan Zandvoort, Lingewijk, OD205, maart 2011
- 2 Verkennend bodemonderzoek, Lingewijk-Zuid deelgebied 2 te Gorinchem, Inventerra, 24 januari 2013, projectnr. 12-2146.2-R01AvH
- 3 Rapportage verkennend bodemonderzoek ijsbaan e.o. (locatie 3) te Gorinchem, Tukkers Milieu Onderzoek BV, 21 augustus 2001, GOR/CD2001/618/2113080
- 4 Verkennend bodemonderzoek, Lingewijk-Zuid deelgebied 1 te Gorinchem, Inventerra, 24 januari 2013, projectnr. 12-2146.1-R01AvH
- 5 Verkennend bodemonderzoek, Lingewijk-Zuid deelgebied 3 te Gorinchem, Inventerra, 23 januari 2013, projectnr. 12-2146.3-R01AvH
- 6 Verkennend bodemonderzoek, Lingewijk-Zuid deelgebied 4 te Gorinchem, Inventerra, 24 januari 2013, projectnr. 12-2146.4-R01AvH

- 7 Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Lingewijk-Zuid, wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai, KuiperCompagnons, 8 februari 2013, projectnr. 589.003.01
- 8 Notitie Gevolgen uitbreiding JP Waaleschool in relatie tot geluidzone Industrieterrein Handelskade (akoestisch onderzoek), Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 25 juni 2012
- 9 Akoestisch onderzoek uitbreiding school Lingewijk-Zuid, KuiperCompagnons, 29 november 2012
- 10 Akoestisch onderzoek zoneaanpassing IT Langs de Linge Gorinchem, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 4 februari 2013
- 11 Akoestisch onderzoek zoneaanpassing IT Handelskade Gorinchem, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 4 februari 2013
- 12 Watertoets Lingewijk, Grontmij, 4 april 2011, kenmerk 304461
- 13 Sloop en nieuwbouw Zandvoort-Noord, toetsing aan de Flora- en faunawet, ATKB, 8 augustus 2011
- 14 Beslissing op ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet, Besluit Dienst Regelingen Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 10 februari 2012
- 15 Uitwerkingsplan Lingewijk-Noord, Toetsing aan de Flora- en faunawet, ATKB Geldermalsen (definitief, 1 juni 2011), rapportnummer: 20100690/def
- 16 Aanvullend flora- en faunaonderzoek t.b.v. sloop- en renovatiewerkzaamheden in de Lingewijk te Gorinchem en de Flora- en faunawet, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, mei 2013, projectnr. W749/ p13-003
- 17 Een archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart, BAAC, februari 2012, BAAC-rapport V-08.0185
- 18 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO; verkennende fase), Transect, 21 mei 2013, projectnr. 12090030, rapportnr. 215
- 19 Plangebied Lingewijk-Noord (Gemeente Gorinchem), Inventariserend archeologisch veldonderzoek, karterende fase, april 2004, BAAC-rapport 04.022
- 20 Nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Lingewijk-Zuid, gemeente Gorinchem, februari 2013
- 21 Nota van zienswijzen, Bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid', mei 2013

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Gorinchem werkt momenteel aan de actualisatie van een aantal bestemmingsplannen. Directe aanleiding hiertoe vormt de verouderde status van de geldende bestemmingsplannen, alsmede vele mutaties die sinds de totstandkoming van deze bestemmingsplannen hebben plaatsgevonden. De actualisatie moet leiden tot een actuele en uniforme opzet en systematiek. Hierdoor ontstaat meer rechtszekerheid voor de burger, omdat na voltooiing van de actualisatie voor Gorinchem grotendeels dezelfde regeling geldt. Tevens wordt met de actualisatie voldaan aan de verplichting en gemeentelijke wens tot digitalisering en digitaal gebruik van de bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zijn hiermee geheel in lijn met de (nieuwe) Wro, die in juli 2008 in werking is getreden, en de digitaliseringsvereisten, die gelden sinds 1 januari 2010.

Lingewijk-Zuid is één van de wijken waarvoor in het kader van de actualisatie een afzonderlijk bestemmingsplan wordt opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze actualisatie en heeft dan ook grotendeels een beheersfunctie en daarmee conserverend karakter. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Kleinschalige ontwikkelingen zijn binnen de bestaande functies mogelijk, waaronder het beperkt uitbreiden van bestaande bebouwing.

In Lingewijk-Zuid speelt momenteel een aantal ontwikkelingen. Zo wordt het gebied Zandvoort-Noord in het noorden van de wijk tot ontwikkeling gebracht en worden in het gebied Zandvoort-Midden, een karakteristiek tuindorp centraal gelegen in de wijk, diverse woonblokken gerenoveerd dan wel herbouwd. Met de herstructurering en renovatie van woningen in Lingewijk-Zuid wordt uitvoering gegeven aan de nota "Investeren in Samenleving en Verandering", die in juli 2000 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze nota beschrijft de stagnerende doorstroming binnen de Gorinchemse woningvoorraad. Om de stagnerende doorstroming te doorbreken is de bouw van woningen in onder andere Lingewijk-Noord recent mogelijk gemaakt. De woningbouw in Lingewijk-Noord en -Zuid moet bijdragen aan herhuisvesting van huishoudens in onderhavig plangebied Lingewijk-Zuid, die vanwege renovatie, groot onderhoud of vervangende nieuwbouw hun huidige woning moeten verlaten.

De ontwikkeling ter plaatse van Zandvoort-Noord voorziet in een nieuwe stedenbouwkundige structuur, waarmee wordt aangesloten op de structuur van het tuindorp in Zandvoort-Midden. Voorliggend bestemmingsplan biedt voor Zandvoort-Noord een nieuwe juridisch-planologische regeling en heeft daarmee voor dit deel van het plangebied een ontwikkelingsgericht karakter. Voorliggend bestemmingsplan levert, met de herontwikkeling van Lingewijk-Zuid, een bijdrage aan de beoogde doorstroming en geeft een impuls aan het stedelijke vernieuwingsprogramma.

De renovatie van Zandvoort-Midden kan binnen de bestaande stedenbouwkundige en functionele structuur van het plangebied worden voltrokken en wordt dan ook geschaard onder het beheersgerichte deel van dit bestemmingsplan. Ter plaatse wordt echter ook sloop en nieuwbouw gepleegd op verschillende locaties. Deze herontwikkeling valt onder het ontwikkelingsgerichte deel van dit bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging plangebied

De Lingewijk ligt aan de noordzijde van Gorinchem tegen de rijksweg A15 aan en bestaat uit de delen Lingewijk-Noord en Lingewijk-Zuid.

Het plangebied betreft Lingewijk-Zuid. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Jacob van der Ulftstraat en de Loevesteinlaan. Aan de oostzijde vormt de Arkelsedijk grotendeels de plangrens. Aan de zuidzijde wordt het plangebied in het zuidoosten begrensd door de rotonde Eike's Hof en de Lingebrug. Aan de zuidzijde is het Kanaal van Steenenhoek gelegen. Het Merwedekanaal grenst aan de zuidwest- en westzijde aan het plangebied. In het noordwesten vormt het onherroepelijke uitwerkingsplan Lingewijk-Noord de begrenzing, waarbij woonblokken die gedeeltelijk binnen het plangebied Lingewijk-Noord liggen in voorliggend bestemmingsplan opnieuw zijn meegenomen. Hiermee is gewaarborgd dat voor de gehele woonblokken een eenduidige juridisch-planologische regeling geldt.

Op de navolgende afbeelding is de begrenzing en ligging van het plangebied globaal weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

De geldende bestemmingsplannen betreffen de plannen “Lingewijk”, het partieel uitbreidingsplan in onderdelen “Lingewijk”, “Lingewijk, herziening zonegrens industrieterrein Langs de Linge” en “Tussen de Lingedijken”:

- bestemmingsplan “Lingewijk”, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Gorinchem op 25 juni 1981 en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 15 september 1982;
- voor de gedeelten van het bestemmingsplan “Lingewijk” waaraan goedkeuring is onthouden, geldt nog het partieel uitbreidingsplan in onderdelen “Lingewijk”, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juni 1962 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 1 juli 1963 onder nummer 365;
- op 29 april 2004 is het bestemmingsplan “Lingewijk, herziening zonegrens industrieterrein Langs de Linge” door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 16 juli 2004 (DRM/ARB/2004/5092). Dit bestemmingsplan vormt een partiële herziening van het bestemmingsplan “Lingewijk” d.d. 1981;
- bestemmingsplan “Tussen de Lingedijken”, vastgesteld op 26 oktober 1995 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 18 juni 1996 (DRG/ARB/113556).

De beoogde herontwikkeling van Zandvoort-Noord in het noorden van Lingewijk-Zuid is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. Een herziening van de geldende plannen is dan ook noodzakelijk om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken. Voorts worden in het middendeel van Lingewijk-Zuid enkele ingrepen in de bestaande stedenbouwkundige structuur gedaan, die grotendeels in het bestemmingsplan passen, maar op enkele plaatsen ook niet. Voorliggend bestemmingsplan is tevens noodzakelijk om deze herontwikkeling mogelijk te maken.

Daarnaast zijn de vigerende bestemmingsplannen verouderd. Om te kunnen voldoen aan de actualiseringsverplichting, die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, moet ook het deel van Lingewijk-Zuid waarin geen ontwikkelingen zijn voorzien, worden geactualiseerd.

### 1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk komt vervolgens in hoofdstuk 2 de bestaande situatie aan bod. Daarna wordt in dit tweede hoofdstuk ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het (relevante) beleid van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure.



## 2 Het plan

### 2.1 Geschiedenis plangebied

#### Historie Gorinchem



Gorinchem omstreeks 1850

Gorinchem is ontstaan bij de uitmonding van de Linge in de (Boven)Merwede. Langs de Linge zijn oeverafzettingen in de grond te vinden en verder in het achterland komlelei op veen. In 1850 was de Lingewijk er nog niet, alleen een slagenlandschap dat nu nog goed herkenbaar is. De Arkelsedijk en de Arkelse Onderweg waren in 1850 reeds aanwezig. Beide wegen werden sporadisch begeleid door woningen die later een lint zijn gaan vormen. De latere Lingewijk ligt ten westen van de Linge en wordt begrensd door de hoger gelegen dijk. In 1895 is het Merwedekanaal gegraven. Rond deze tijd is ook de spoorlijn aangelegd. Het water van de noordelijk gelegen IJsbaan en de lintbebouwing zijn dan al aanwezig. Langs de Linge vestigt zich metaalindustrie en voor de arbeiders wordt rond de eerste wereldoorlog het tuindorp Zandvoort gebouwd. Met de komst van de A15 in 1948 is het 'eiland' tussen het Merwedekanaal en de Linge in twee stukken verdeeld. De Lingewijk vormt het zuidelijke deel. Na de tweede wereldoorlog is er verder gebouwd aan de Lingewijk. Dit gebeurde steeds in kleine projecten zodat er nu uit allerlei bouwperiodes woningen te vinden zijn.



## **2.2 Huidige situatie**

### **2.2.1 De Lingewijk**

De Lingewijk is gelegen ten noorden van het historische centrum van Gorinchem en wordt aan de noordelijke, oostelijke en westelijke zijde globaal begrensd door respectievelijk de A15, Arkelsedijk en het Merwedekanaal. De wijk bestaat uit de delen Lingewijk-Noord en Lingewijk-Zuid, waarbij de Loevesteinlaan en de Jacob van der Ulftstraat globaal de grens vormen.

De Lingewijk is opgebouwd uit een raamwerk bestaande uit een netwerk van wegen en clusters met bebouwing. Het netwerk van wegen betreft de belangrijkste wegen voor auto's en langzaam verkeer. Dit netwerk loopt door en langs de verschillende clusters die in de Lingewijk zijn gelegen. Dit zijn woningen of voorzieningen dan wel bedrijven die samen een architectonische of stedenbouwkundige eenheid vormen. Het netwerk van doorgaande routes loopt van oudsher al van noord naar zuid (Merwedekanaal, Arkelsedijk). Het netwerk wordt voltooid door de routes van oost naar west (Concordiaweg). De Lingewijk is opgebouwd uit bebouwde en onbebouwde clusters. Onder de bebouwde clusters vallen de verschillende woonbuurten, de voorzieningen en de bedrijfsgebouwen. De onbebouwde clusters bestaan uit de begraafplaatsen, (speel)weide en ijsbaanterrein met rietland. De meeste eenheden in de Lingewijk zijn intern gericht en hebben geen oriëntatie op de dijken en op het hierachter gelegen water.

### **2.2.2 Huidige situatie plangebied**

Voor de beschrijving van de bestaande situatie in Lingewijk-Zuid, die ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan, wordt onderscheid gemaakt in de bebouwingsstructuur, groenstructuur en verkeersstructuur.

#### ***Bebouwingsstructuur***

Lingewijk-Zuid is ontwikkeld in verschillende fasen. De wijk kenmerkt zich door een mix van eenvoudige en luxe woningen. Het is een van de oudste wijken van Gorinchem. Naast de woonfunctie zijn diverse maatschappelijke functies in Lingewijk-Zuid aanwezig.

De eerste delen van Lingewijk-Zuid zijn gebouwd in 1907 en 1909. Deze woningen liggen in een lint langs de Willem de Vries Robbéweg en de Arkelse Onderweg en omvatten overwegend vrijstaande villa's en rijwoningen. Deze woningen vormen voor een groot deel de schil van de wijk en kennen een welstand plus niveau. Hierdoor is de uitstraling van de karakteristieke bebouwing van de Lingewijk ter plaatse van deze bebouwingsrand gewaarborgd.

In 1915, 1917, 1920 en 1929 is Lingewijk-Zuid uitgebreid. Deze uitbreiding heeft voornamelijk centraal in het plangebied plaatsgevonden. Dit deel van het plangebied heet Zandvoort-Midden. De uitbreiding omvat arbeiderswoningen, die dateren uit de jaren '20 en '30. Deze woningen zijn ontwikkeld op basis van het tuindorp principe. Voor dit deel van Lingewijk geldt een bijzonder niveau van welstand. Dit niveau van welstand

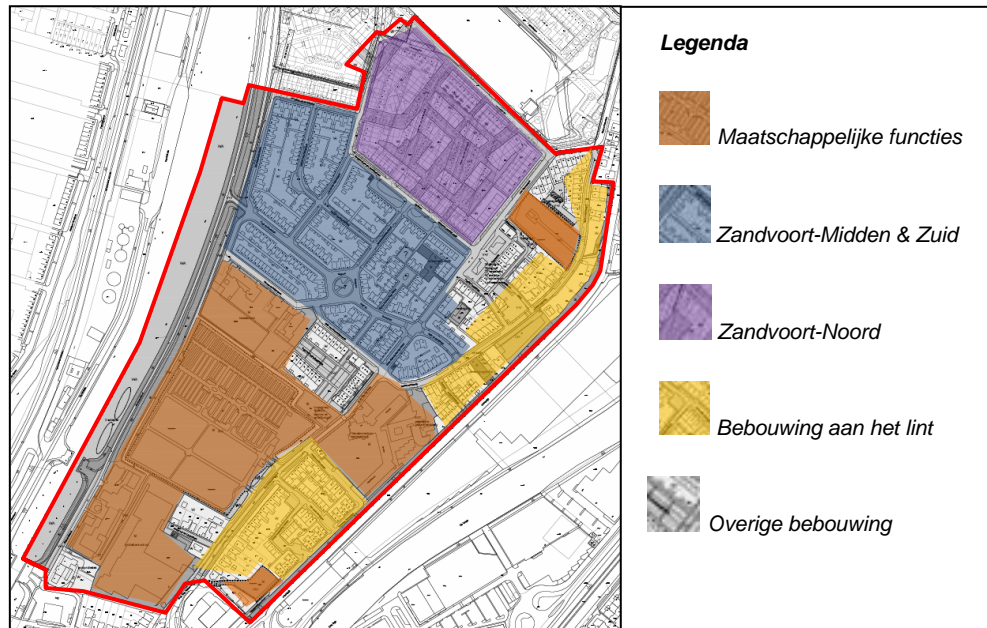
is vanwege de behoudenswaardigheid van de gaafheid en samenhang tussen de aanwezige bebouwing. Zandvoort-Midden bestaat uit bijna 270 kleine, maar relatief comfortabele huizen.

Het noordelijke deel van onderhavig plangebied, genaamd Zandvoort-Noord, betreft eveneens een woongebied. Dit gebied kent zijn eigen bouwstijl, doordat een deel is gebouwd volgens de Airey-methode. De bebouwing in Zandvoort-Noord is tijdens de wederopbouw gebouwd en omvat geprefabriceerde woningen. In de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog werd vanwege de schaarste aan materiële en financiële middelen geëxperimenteerd met nieuwe, industriële bouwwijzen. Het Airey-systeem bestond uit een skelet van beton en staal met buiten- en binnenbekleding van beton- en houtvezelplaat. Hierdoor zijn deze woningen minder duurzaam dan de woningen in Zandvoort-Midden. De levensduur van deze woningen is inmiddels grotendeels verstreken, waardoor besloten is om de woningen te amoveren en te vervangen door nieuwbouw.

Naast de woonfunctie biedt het plangebied ruimte aan diverse andere functies. Bij de zuidelijke ingang van de wijk aan de Willem de Vries Robbéweg bevinden zich twee opvallende gebouwen: een dependance van het Merewade college en het districtskantoor van de politie. Het districtskantoor van de politie is gelegen buiten het plangebied. Het dienstencentrum De Bogerd neemt op de hoek van de Willem de Vries Robbéweg een centrale plaats in de Lingewijk in. Verder wonen hier senioren uit de wijk en ook is hier geestelijke gezondheidszorg aanwezig. In de wijk bevinden zich verder een supermarkt, een tankstation, een reisbureau, een kantoor, een kleine winkelstrip met voorzieningen (waaronder horeca en dienstverlening) in de plint, een kleine buurtsuper, alsmede het kantoor van Kooij & Partners en bovenwoningen. In Lingewijk-Zuid is ook een openbare basisschool gevestigd aan de Herman de Ruyterstraat. In het plangebied zijn bovendien bedrijven aanwezig. Dit betreft een beveiligingsbedrijf dat gevestigd is aan de Arkelse Onderweg en een tankstation.

In de wijk liggen in het noordoosten, westen en zuidoosten drie begraafplaatsen, waarvan alleen de westelijk gelegen Algemene Begraafplaats incidenteel nog in gebruik is. Op de Joodse begraafplaats en de Rooms-katholieke begraafplaatsen worden geen personen meer ter aarde besteld.

De afbeelding op de volgende pagina geeft een globale impressie van de ligging van voornoemde omschreven gebieden.



Globale ligging functies en deelgebieden in Lingewijk-Zuid

#### *Groen- en waterstructuur*

De openbare ruimte en groengebieden in het plangebied zijn over het algemeen kleinschalig en worden direct omgeven door bebouwing. Kenmerkend is de bestaande boombeplanting in het gebied. Een uitzondering op deze kleinschalige groenelementen vormt het westelijk deel van het plangebied, waar de begraafplaats is gevestigd. Dit gebied vormt vanwege de vele bomen een groene zone in de wijk. Bovendien zijn de gronden ten noorden van de begraafplaats onbebouwd gebleven. Het betreft open grasland, afgewisseld met enig opgaand groen. Tot slot zijn ter plaatse van de dijken aan de oost- en westzijde het plangebied groenzones aanwezig.

In het plangebied is op diverse plaatsen oppervlaktewater aanwezig. Het betreft allereerst een deel van het Merwedekanaal in het westen van het plangebied. Overige watervoerende elementen zijn hoofdzakelijk gelegen aan de west- en zuidrand van Lingewijk-Zuid en omgrenzen de westelijk gelegen begraafplaats. Het water heeft ter plaatse een functie als retentie van hemelwater. Het water heeft geen recreatieve betekenis, omdat het smalle slotjes betreffen.

#### *Verkeersstructuur*

Op twee plaatsen sluit de interne ontsluitingsstructuur van Lingewijk-Zuid aan op de omringende hoofdontsluitingsstructuur. In zuidelijke richting vindt de ontsluiting van het plangebied plaats middels een aansluiting van de Willem de Vries Robbéweg op de Concordiaweg (rotonde) en in het noorden middels een aansluiting van de Van Hoornestraat op de Arkelse Onderweg. De Arkelse Onderweg loopt parallel aan de Arkelsedijk (ter hoogte van bedrijventerrein Papland komen deze samen) en biedt tevens ontsluiting aan de infrastructuur in Lingewijk-Noord. Het gemotoriseerd verkeer kan het centrum van Gorinchem bereiken via het Paardenwater die aantakt op de rotonde ter plaatse van de Concordiaweg.

De belangrijkste ontsluitingswegen binnen het plangebied zijn de doorgaande wegen Willem de Vries Robbéweg, de Van Hoornestraat en de Arkelse Onderweg. De overige wegen vormen verbindingen tussen de hoofdontsluitingswegen en zijn bestemd voor bestemmingsverkeer. De verkeersstromen zijn hierdoor hiërarchisch geordend. Het doorgaande verkeer wordt geleid over een beperkt aantal hoofdwegen.

## **2.3 Planbeschrijving**

### **2.3.1 Inleiding**

Voorliggend bestemmingsplan Lingewijk-Zuid is grotendeels gericht op het behoud en beheer van de bestaande situatie in het plangebied. Daarnaast maakt het bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen mogelijk. Het betreft de herontwikkeling van het gebied Zandvoort-Noord en de renovatie en herbouw van woningen in het gebied Zandvoort-Midden.

De renovatie van woningen in Zandvoort-Midden kan binnen de bestaande stedenbouwkundige en functionele structuur van het plangebied worden voltrokken en wordt dan ook geschaard onder het beheersgerichte deel van dit bestemmingsplan. Ter plaatse wordt echter niet alleen gerenoveerd, maar vindt ook sloop en nieuwbouw plaats. Deze herontwikkelingen maken deel uit van het ontwikkelingsgerichte deel van dit bestemmingsplan.

De ontwikkeling ter plaatse van Zandvoort-Noord voorziet in een nieuwe stedenbouwkundige structuur, waarmee wordt aangesloten op de structuur van het tuindorp in Zandvoort-Midden. Het betreft dan ook een nieuwe ontwikkeling.

Ten behoeve van de planbeschrijving wordt hierna onderscheid gemaakt in het beheersgerichte deel van het bestemmingsplan en de voorziene ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt.

### **2.3.2 Beheersgericht**

Naast de ontwikkelingslocatie Zandvoort-Noord en enkele kleinere locaties, die in paragraaf 2.3.3 aan bod komen, is voorliggend bestemmingsplan vooral gericht op het behoud en beheer van de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur in het plangebied. Het plan doet hiermee ter plaatse recht aan het behoud van bestaande functies en waarden en voorziet nauwelijks in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Wel is ter plaatse van Zandvoort-Zuid, aan de Hugo de Grootstraat 2 t/m 12 en Maria van Reigersbergenstraat 11 en 13, alsmede ter plaatse van Zandvoort-Midden, aan de Hendrik Verschuringstraat 2 t/m 16, rekening gehouden met de gerealiseerde renovatie ter plaatse. Bij deze renovatie zijn de woningen naar achteren uitgebouwd. Hoewel voorliggend bestemmingsplan zich in het algemeen toelegt op het verbeteren van het ruimtelijk beeld in de bebouwingsconcentratie, is het relevant te vermelden dat een bestemmingsplan niet het middel is om beeldkwaliteit te verbeteren. Bepaalde zaken, zoals toegestane bouwhoogten, kunnen met het plan worden vastgelegd. Op het gebied van het verbeteren van de kwaliteit van openbare ruimten en/of de uitstraling van erven zijn de mogelijkheden beperkt.

Voorliggend plan biedt binnen bestaande functies in beperkte mate mogelijkheden voor veranderingen ten aanzien van het gebruik of de bebouwing. Hiermee wordt onnodige starheid van het plan voorkomen. Onderstaand worden deze mogelijkheden per functie beschreven. Indien en voor zover zich binnen de planperiode van voorliggend bestemmingsplan Lingewijk-Zuid (circa 10 jaar) alsnog nieuwe ontwikkelingen aandienen, zal op dat moment moeten worden bezien of daarvoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan kan worden gemaakt dan wel andere planologische mogelijkheden toereikend zijn.

#### *Wonen en aan huis gebonden beroepen en bedrijven*

De woonfunctie is een belangrijke functie in het plangebied. De bestaande woonbebouwing is opgenomen in de bestemming Wonen. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbare grenzen.

Op de verbeelding zijn binnen de bestemming bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Ten behoeve van de flexibiliteit zijn bouwstroken in plaats van afzonderlijke bouwvlakken opgenomen. De bouwstroken zijn gesitueerd op de voorste voorgevel- en achterste achtergevellijn van de aangrenzende woningen. Op de verbeelding zijn in de bouwvlakken de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven.

Aan de voorzijde van de woningen is de bestemming Tuin opgenomen. Hier is bouwen niet toegestaan, met uitzondering van erkers. In een aantal gevallen zijn ook de zijtuinen bestemd als tuin. Dit is bijvoorbeeld gebeurd bij ontsluitingswegen en hoeksituaties. Dit is gedaan om te voorkomen dat er gebouwd gaat worden op deze locaties. Hiermee zou het stedenbouwkundig beeld verstoord worden.

In elke woning is het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep, waaronder zakelijke, maatschappelijke, juridische, medische, ontwerptechnische en kunstzinnige beroepen, toegestaan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van velen om thuis enige activiteiten en/of werkzaamheden te ontplooiën. Daarnaast levert het toestaan van aan huis verbonden beroepen levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van het plangebied. In de regels bij dit bestemmingsplan zijn randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van bijvoorbeeld de omvang. Voor een aan huis verbonden bedrijf moet een omgevingsvergunning worden verkregen, waarbij zal worden getoetst aan de in de regels opgenomen voorwaarden.

#### *Maatschappelijk*

In het oosten van het plangebied is op het perceel Willem de Vries Robbégweg 100 het dienstencentrum De Bogerd gevestigd. Daarnaast is ter plaatse van de Arkelse Onderweg een serviceregiokantoor van Yulius (geestelijke gezondheidszorg) gevestigd. Daarnaast zijn de diverse begraafplaatsen voorzien van de bestemming Maatschappelijk, waarbij deze begraafplaatsen overigens nader zijn aangeduid. Tevens zijn de in het plangebied aanwezige scholen bestemd tot Maatschappelijk. De maatschappelijke functies zijn, gezien de woonomgeving waarin ze zijn gesitueerd, voorzien van strakke bouwgrenzen.

### *Bedrijven en detailhandel*

In het plangebied bevindt zich bedrijvigheid. Bestaande bedrijven zijn voorzien van de bestemming Bedrijf. De bedrijven zijn, gezien de woonomgeving waarin ze zijn gesitueerd, voorzien van strakke bouwgrenzen en een nadere aanduiding. Deze bedrijven bevinden zich in een omgeving met een overheersende woonfunctie. Ten behoeve van het voorkomen van extra hinder ten opzichte van de woonfunctie, zijn grote uitbreidingen hier niet toegestaan en is het type bedrijf vastgelegd. De bestaande detailhandel is geconcentreerd in het oosten van het plangebied aan de Arkelse Onderweg en is voorzien van een bestemming Detailhandel. Ook voor deze functie gelden strakke bouwgrenzen.

Aan de buurtsuper Floor Schep (Jan van der Heijdenstraat 2) is de bestemming Gemengd - 2 toegekend.

### *Dienstverlening en kantoren*

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn een reisbureau en kantoor, alsmede een kantoor aan de Concordiaweg aanwezig en bestemd als Dienstverlening en Kantoor. De bedrijven zijn, gezien de woonomgeving waarin ze zijn gesitueerd, voorzien van vrij strakke bouwgrenzen.

### *Gemengd (1 en 2)*

Aan het Van Hoornplein staat een gebouw, dat in de plint ruimte biedt aan diverse voorzieningen, waaronder een snackbar, (afhaal)restaurant, kapper, tandarts, delicatessenwinkel en informatiecentrum. In de bouwlagen boven deze voorzieningen is de woonfunctie gevestigd. Het pand is voorzien van een bestemming Gemengd - 1. Hiermee worden, naast woningen, op de begane grond diverse voorzieningen binnen de categorieën (lichte) horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op het plein voor dit gebouw zijn terrassen toegestaan. De bestemming Gemengd - 2 is toegekend aan de buurtsuper Floor Schep. Ter plaatse van de buurtsuper is gekozen voor een gemengde bestemming, opdat hier danwel een woning danwel detailhandel kan worden gerealiseerd. In verband met de omliggende woonomgeving gelden strakke bouwgrenzen en zijn aan bepaalde functies maximale oppervlakten toegekend.

### *Groen*

Het plangebied heeft een groen karakter door onder andere de groene inrichting van percelen. Daarnaast zijn grotere structurele groengebieden aanwezig, die als Groen zijn bestemd. Ten behoeve van het behoud van groene waarden is in deze gebieden slechts in beperkte mate bebouwing toegestaan.

Verder is er nog groen in het openbare gebied dat niet structureel van aard is, zoals groen op wijk- en buurniveau. Dit groen is opgenomen in de aangrenzende bestemming, in de meeste gevallen betreft dit Verkeer – Verblijfsgebied. De overige openbare ruimte valt ook binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied, uitgezonderd terreinen met een andere functie, zoals de begraafplaatsen. Zo blijft het mogelijk de openbare ruimte te herinrichten zonder hiervoor een bestemmingsplanprocedure te hoeven doorlopen.

### *Verkeer en water*

De bestaande wegenstructuur (openbare wegen) is in het bestemmingsplan vastgelegd. Ten aanzien van de inrichting van wegen, voet- en fietspaden met bijbehorende bermen, snippergroen, uitritten en waterlopen biedt het bestemmingsplan een grote mate aan flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal als Verkeer – Verblijfsgebied bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan laat ruimte voor die aanpassingen.

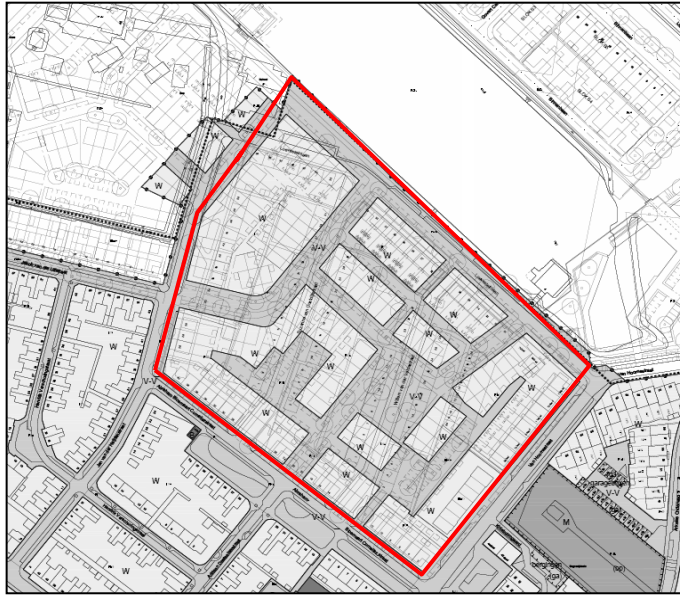
## **2.3.3 Ontwikkelingsgericht**

### 2.3.3.1 Zandvoort-Noord

In juli 2000 heeft de gemeenteraad de nota “Investeren in Samenleving en Verandering” vastgesteld. Deze nota beschrijft de stagnerende doorstroming binnen de Gorinchemse woningvoorraad. Om de stagnerende doorstroming te doorbreken is de bouw van woningen in onder andere Lingewijk-Noord recent mogelijk gemaakt. De woningbouw in Lingewijk-Noord moet bijdragen aan herhuisvesting van huishoudens in onderhavig plangebied Lingewijk-Zuid, die vanwege renovatie, groot onderhoud of vervangende nieuwbouw hun huidige woning moeten verlaten. Het betreft onder andere huishoudens uit de ontwikkelingslocatie Zandvoort-Noord. Met de nieuwbouw in Lingewijk-Noord, de herstructurering en renovatie van respectievelijk Zandvoort-Noord en Zandvoort-Midden & Zuid in het plangebied Lingewijk-Zuid wordt een bijdrage geleverd aan de beoogde doorstroming en een impuls gegeven aan het stedelijke vernieuwingsprogramma.

Zandvoort-Noord is in het noorden van het plangebied gelegen. Dit deel van het plangebied is eind jaren '40 voltooid. De bestaande bebouwing bestaat voor een deel uit geprefabriceerde woningen. Hierbij vond veel voorwerk plaats in de fabriek, waardoor de woningen op locatie snel in elkaar konden worden gezet. Dit had alles te maken met de grote bouwproductie die in het kader van de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog gerealiseerd moest worden. In het plangebied staan momenteel 112 eengezinswoningen en 32 appartementen (144 woningen in totaal). Er is voor gekozen alle woningen, met uitzondering van de 7 recent gebouwde woningen aan de Van Hoornestraat, gefaseerd te slopen en te vervangen door nieuwbouw. In het gebied Zandvoort-Noord zijn in totaal circa 125 grondgebonden woningen voorzien. De navolgende afbeelding bevat een begrenzing van Zandvoort-Noord.





*Weergave globale begrenzing van Zandvoort-Noord*

#### *Stedenbouwkundig plan*

Voor de herontwikkeling van Zandvoort-Noord is een stedenbouwkundig plan opgesteld, met als doel een goede ruimtelijke inpassing van de beoogde nieuwbouw te waarborgen. Het is van belang dat de nieuwbouw aansluit op het bestaande karakter en structuur van het tuindorp Zandvoort-Midden. Hiertoe is de toenmalige woningcorporatie Bevo (nu: Poort6) in 2008, in overleg met de gemeente, gestart met het verkennen van de herstructureringsmogelijkheden van het gebied ten zuiden van de Loevesteinlaan en de Jacob van der Ulfstraat in Lingewijk-Zuid.

Het uitgangspunt voor Zandvoort-Noord is dat de woonwijk ontwikkeld wordt op basis van het tuindorp-principe. Hierbij wordt het verkavelingspatroon van het bestaande tuindorp Zandvoort-Midden op een logische wijze doorgezet door de inzet van geknikte en gebogen straten. Voor Zandvoort-Noord zijn met voorliggend bestemmingsplan aan de nieuwe woonpercelen de bestemmingen Woongebied en Tuin toegekend. Het bestaande woongebied in het plangebied is bestemd als Wonen en Tuin.

De afbeelding op de volgende pagina bevat een weergave van het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld voor een groter gebied dan Zandvoort-Noord. Zo is een deel van het nader uit te werken gebied uit het vigerend bestemmingsplan Lingewijk-Noord opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Om de ontwikkeling van de woningen binnen dit uit te werken gebied van het bestemmingsplan Lingewijk-Noord mogelijk te maken, is recent het uitwerkingsplan Lingewijk-Noord in procedure gebracht en inmiddels onherroepelijk geworden. De woonblokken die zowel binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan als binnen onderhavig plangebied vallen, zijn in voorliggend bestemmingsplan volledig meegenomen. Hiermee is gewaarborgd dat per woonblok een eenduidige juridisch-planologische regeling geldt.

### *Ontsluiting*

De hoofdontsluiting van Zandvoort-Noord vindt in het oosten en westen plaats op respectievelijk de Van Hoornestraat en de Jan van der Heijdenstraat. De Abraham Bloemaart Corneliszstraat is gelegen in het zuiden van Zandvoort-Noord en verbindt voornoemde hoofdontsluitingswegen. In Zandvoort-Noord zijn de straatprofielen bewust smal gehouden. Het basisprofiel bestaat uit trottoirs aan weerszijden en centraal een rijbaan. Langs de centrale rijbaan is aan beide zijden langsparkeren voorzien, dat wordt afgewisseld met bomen.

### *Parkeren*

In het nieuwe Zandvoort-Noord wordt op een andere manier met het parkeervraagstuk omgegaan. Brede profielen gevuld met geparkeerde auto's passen niet bij het tuindorpkarakter dat wordt nagestreefd. Om toch aan de parkeernorm van 1,9 te kunnen voldoen, worden een aantal achterpaden tussen de achtertuinen opgewaardeerd tot parkeergebied, waarbij een deel van de auto's op eigen erf staat (in de achtertuin) en een deel geconcentreerd aan de parkeerstraat.



*Weergave stedenbouwkundig plan Zandvoort-Noord en uitwerkingsgebied Lingewijk-Noord  
bron: OD 205*

### *Water en groen*

Zandvoort-Noord wordt omgeven door grootschalig groen en water (plantsoen langs de Abraham Bloemaart Corneliszstraat, het speeltuigebied en de ijsbaan). Hierdoor is het niet noodzakelijk veel groen en water in het gebied zelf toe te voegen. Wel worden kleine groenelementen toegevoegd, die onderdeel vormen van een ensemble. Dit betreffen onder andere een langgerekt plantsoen langs de J. van der Ulftstraat en het centrale vierkante plein in het verlengde van de Adriaan Daetselaarstraat.



*Weergave vogelvlucht stedenbouwkundig plan Zandvoort-Noord*

*bron: OD 205*

### *Beeldkwaliteitplan Zandvoort-Noord*

Ten behoeve van het waarborgen van de beeldkwaliteit van de herontwikkeling van Zandvoort-Noord is het beeldkwaliteitplan Zandvoort-Noord<sup>1</sup> opgesteld. De gemeente Gorinchem is voornemens medewerking te verlenen aan realisering van het plan, mits deze voldoet aan de vereiste beeldkwaliteit. Een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige en landschappelijke richtlijnen, waaraan de toekomstige bebouwing en inrichting moet voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken, kan niet in voorliggend bestemmingsplan worden vastgelegd. Hiertoe dient het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is het toetsingskader voor de bouwplannen voor Zandvoort-Noord. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Gorinchem en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de plannen.

Het beeldkwaliteitplan is geen blauwdruk. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn alleen bespreekbaar mits deze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitplan en aansluiten op de achterliggende bedoelingen en randvoorwaarden, zoals in het beeldkwaliteitplan zijn omschreven, en ze tevens als positief worden beoordeeld door de welstandscommissie. In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit. In het beeldkwaliteit-

---

<sup>1</sup> Beeldkwaliteitplan Zandvoort, Lingewijk, OD205, maart 2011

plan zijn criteria opgenomen ten aanzien van de plaatsing en situering van de gebouwen, de massa, de vorm, de detaillering, het materiaal en het kleurgebruik.

#### *Algemene beeldkwaliteitscriteria*

Om aansluiting te zoeken bij het bestaande tuindorp Zandvoort geldt een aantal algemene beeldkwaliteitscriteria voor de locatie Zandvoort-Noord. Dit zijn criteria die als basis dienen voor de eenheid en uitstraling van het tuindorpkarakter. Belangrijke elementen hierin zijn symmetrische systematiek, langskappen, nauwkeurige detaillering metselwerk, toepassing van stucwerk, verticale geleiding en bijzonder aandacht voor ritmiek. Aan deze algemene criteria zijn geen regels verbonden, omdat nuanceverschillen mogelijk moeten blijven. Om een goede aansluiting op het bestaande tuindorp te realiseren, is het echter wel noodzakelijk om in de verdere planvorming deze criteria als basis te gebruiken voor de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

Het plangebied is gelegen aan de rand van het tuindorp. Aan de randen van tuindorpen gelden veelal ruimere profielen. Dit is overgenomen in onderhavig plangebied. Parkeerstraten aan de achterzijde van de woningen dienen via een poort bereikbaar te zijn. Deze poort maakt integraal onderdeel uit van de tuinmuren van het tuindorp. Op de bijzondere plekken in de stedenbouwkundige structuur krijgt de groenstructuur extra aandacht. Dit is een ontwerpogave die per plek uitgewerkt dient te worden in het inrichtingsplan. Parkeren vind zo veel mogelijk plaats in duidelijk aangegeven en uniform vormgegeven parkeervakken. In het plangebied is het uitgangspunt om parkeren zo veel mogelijk achter de woningen te concentreren. Deze parkeerhoven liggen op trottoirniveau en worden bestraat met hetzelfde materiaal als de achterpaden, waardoor duidelijk is dat men zich in het voetgangersdomein bevindt.

Voor nadere informatie over de beeldkwaliteit wordt verwezen naar de bijlage.

#### 2.3.3.2 Brede school Lingeplein (Scholenstrook)

In het kader van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs heeft de gemeenteraad op 27 oktober 2011 besloten over de realisatie van de Brede school Lingeplein. Hiertoe wordt de bestaande J.P. Waaleschool (Herman de Ruijterstraat 34) uitgebreid ten behoeve van de verplaatsing van de kinderopvang en de peuterspeelzaal, welke nu elders in de wijk (aan de Loevesteinlaan) gehuisvest zijn. Daarnaast worden de J.P. Waaleschool en de naastgelegen gymzaal gerenoveerd.

In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met een uitbreidingsmogelijkheid voor de brede school. De omvang van de uitbreidingsmogelijkheid bedraagt 200 m<sup>2</sup>, waarbij de maximale bouwhoogte 6 m is.

#### 2.3.3.3 H. de Ruijterstraat 3 t/m 35

Poort6 heeft plannen voor de sloop van de woningen aan de Herman de Ruijterstraat 3 t/m 35. Overwegingen hierbij zijn de matige kwaliteit van de woningen: de woningen zijn niet te vergroten, hebben veelal geen centrale verwarming, geen toilet op de begane grond en het dak en de betonnen goten zijn in slechte staat. Poort6 wil deze 17 bestaande woningen vervangen door de nieuwbouw van 14 woningen, die past in het kleinschalige karakter van het tuindorp Zandvoort.

Uitgangspunt voor de uitwerking van de locatie H. de Ruijterstraat 3 t/m 35 is de bestaande stedenbouwkundige situatie. In dit bestemmingsplan is bij de vormgeving van het bouwvlak rekening gehouden met sloop en nieuwbouw ter plaatse van deze locatie.

#### 2.3.3.4 J. van der Heijdenstraat 14 t/m 24

Poort6 is voornemens om de 6 woningen aan de Jan van der Heijdenstraat 14 t/m 24 te slopen en ter plaatse vervangende nieuwbouw te realiseren. Hier worden 5 nieuwe woningen voorzien.

De reden hiervoor is dat de bestaande woningen te maken hebben met funderingsproblemen en ernstige scheefstand. Poort6 wil deze woningen vervangen door nieuwbouw die past in het kleinschalige karakter van het tuindorp Zandvoort.

Uitgangspunt voor de uitwerking van de locatie is de bestaande stedenbouwkundige situatie. In dit bestemmingsplan is bij de vormgeving van het bouwvlak rekening gehouden met sloop en nieuwbouw ter plaatse van deze locatie.

#### 2.3.3.5 A. Daetselaarstraat 6-8 en 17-19

Poort6 is voornemens om de woningen aan de Adriaan Daetselaarstraat 6-8 en 17-19 te slopen en ter plaatse vervangende nieuwbouw te realiseren. De reden hiervoor is dat de bestaande woningen te maken hebben met funderingsproblemen en ernstige scheefstand. De woningen worden vervangen door nieuwbouw die past in het kleinschalige karakter van het tuindorp Zandvoort. Het aantal woningen blijft hierbij gelijk.

Uitgangspunt voor de uitwerking van de locatie A. Daetselaarstraat 6-8 en 17-19 is de bestaande stedenbouwkundige situatie.

#### 2.3.3.6 E. van Houweningenstraat 1 t/m 15 en 2 t/m 18

Poort6 is voornemens om de inmiddels leegstaande woningen aan de Elsje van Houweningenstraat 1 t/m 15 en 2 t/m 18 te slopen en ter plaatse vervangende nieuwbouw te realiseren. Hierbij worden de huidige 17 woningen vervangen door 13 nieuwe woningen. Overwegingen hierbij zijn de matige tot slechte kwaliteit van de woningen. De woningen zijn klein, praktisch niet te vergroten en hebben een slechte fundering. De woningen worden vervangen door nieuwbouw die past in het kleinschalige karakter van het tuindorp Zandvoort.

In dit bestemmingsplan is bij de vormgeving van het bouwvlak rekening gehouden met sloop en nieuwbouw ter plaatse van deze locatie. Uitgangspunt voor de uitwerking is de bestaande stedenbouwkundige situatie, waarbij sprake is van een waardevol stedenbouwkundig ensemble.

#### 2.3.3.7 H. de Grootstraat 28 t/m 64 en 17 t/m 55 alsmede J. van der Heijdenstraat 1 en 2

Poort6 heeft plannen voor de sloop van de woningen aan de Hugo de Grootstraat 28 t/m 64 en 17 t/m 55, alsmede de woning Jan van der Heijdenstraat 1 en de buurtsupermarkt Jan van der Heijdenstraat 2. Overwegingen hierbij zijn dat renovatie van deze woningen niet de gewenste woonkwaliteit oplevert in verhouding tot de kosten die gemaakt moeten worden. Poort6 wil deze 40 woningen en supermarkt vervangen door de nieuwbouw van 37 woningen, die past in het kleinschalige karakter van het tuindorp Zandvoort. Daarbij krijgt de buurtsupermarkt de mogelijkheid om terug te keren in de nieuwbouw.

Uitgangspunt voor de uitwerking van de locatie is de bestaande stedenbouwkundige situatie. In dit bestemmingsplan is bij de vormgeving van het bouwvlak rekening gehouden met sloop en nieuwbouw ter plaatse van deze locatie.

#### 2.3.3.8 Bedrijfsperceel M. van Reigersbergenstraat

Achter de woningen Maria van Reigersbergenstraat 4 t/m 12 en Abraham Bloemaart Corneliszstraat 3 t/m 11 ligt een bedrijfsperceel – in eigendom bij Poort6 – waar voorheen een aannemersbedrijf gevestigd was. Dit bedrijf is inmiddels weg en het binnenterrein is beschikbaar voor een nieuwe functie. Gelet op de behoefte aan extra parkeerterruimte in het tuindorp Zandvoort, zal het terrein als parkeerterrein worden ingericht. Voorliggend bestemmingsplan maakt dit mogelijk.



## 3 Haalbaarheid van het plan

### 3.1 Beleid

#### 3.1.1 *Rijksbeleid*

##### 3.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie vervangt, na inwerkingtreding, de Nota Ruimte. 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.

De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijksambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

In de SVIR is vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven) lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Dit bestemmingsplan heeft een grotendeels conserverend karakter voor een bestaande woonwijk. De SVIR biedt geen concrete kaders voor het plan. Het ontwikkelingsgerichte deel van het bestemmingsplan past binnen de doelstellingen op rijksniveau.

##### 3.1.1.2 Besluit algemene regels omgevingsrecht (*Barro, 2012*)

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).



De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft de volgende onderdelen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

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

In het Barro zijn verder geen regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

### 3.1.1.3 Nota Wonen – Mensen, Wensen, Wonen

In november 2000 is de nota "Wonen - Mensen, Wensen, Wonen" uitgebracht. In deze nota heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. De nota stelt de wensen van de burger centraal in het woonbeleid. Kwaliteit en keuzevrijheid zijn de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst. Drie principes staan daarbij centraal:

- vergroten van de keuzevrijheid van de burger;
- aandacht voor maatschappelijke waarden. Aan de keuzevrijheid van de burger zullen, om collectieve waarden te beschermen, altijd grenzen moeten worden gesteld;
- een betrokken overheid en een beheerste marktwerking. Overheid en marktpartijen trekken samen op bij de uitvoering van het woonbeleid. Om ook de zwakke groepen op de woningmarkt te beschermen, zal de werking van de markt moeten worden beheerst en zo nodig bijgestuurd;

Het woonbeleid voor de komende tien jaar richt zich op vijf kernopgaven;

- Vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving. Op dit moment werkt de woningmarkt zodanig dat veel mensen hun woonwensen onvoldoende kunnen honoreren. Om dit te verbeteren, moet de zeggenschap van zowel kopers als huurders worden vergroot;
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities. Bepaalde groepen in de samenleving dreigen de aansluiting te verliezen met de grote groepen die het momenteel voor de wind gaat. Het kabinet wil ook via het woonbeleid deze aansluiting behouden en verbeteren;
- Bevorderen van wonen en zorg op maat. Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Het woonbeleid wil de ontwikkeling bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de (individuele) behoeftes en wensen van de zorgbehoevende;
- Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit. De kwaliteit van het wonen in de steden blijft achter bij die elders in het land. Met het grote stedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd. Om beter te kunnen aansluiten bij de woonvoorkeuren is het nodig om, naast het creëren van gewenste woningen en woonmilieus op de zogenaamde Vinex-locaties, bestaande woonmilieus te transformeren door sloop en verkoop. Het gaat bij deze opgave om het transformeren van de stedelijke buiten-centrum woonmilieus, waarvan er te veel zijn, naar centrum-stedelijke milieus (via verdichting) en/of groen-stedelijke milieus (via verdunnen en vergroenen). Hiervan zijn er te weinig. In de nota wordt deze operatie toepasselijk de 'transformatieopgave' genoemd.
- Tegemoet komen aan de groene woonwensen. Er is bij de burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

De gemeente Gorinchem heeft de genoemde kernopgaven uit het rijksbeleid vertaald in haar woonvisie "Wonen in Gorinchem 2005-2015" (zie paragraaf 3.1.3.2). Voor nieuwe ontwikkelingen is deze woonvisie de leidraad.

### **3.1.2 Provinciaal beleid**

#### 3.1.2.1 Visie op Zuid-Holland - Structuurvisie

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 de structuurvisie Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers.

De provincie wil dit bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

In de structuurvisie worden de volgende provinciale belangen beschreven:

1. Behouden en aantrekken van bedrijvigheid en werkgelegenheid
2. Verbeteren van de waterveiligheid
3. Robuust en veerkrachtig watersysteem
4. Duurzame energievoorziening
5. Versterken stedelijk netwerk
6. Optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters
7. Verbeteren interne en externe bereikbaarheid
8. Voldoende aanbod in verschillende woonmilieus
9. Voorzien in een gezonde leefomgeving
10. Ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen
11. Behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur
12. Verbetering belevingswaarde en vermindering verrommeling
13. Realiseren van een complete ecologische hoofdstructuur
14. Versterken recreatieve functie en groenstructuur

Ten aanzien van het provinciaal belang 'Versterken stedelijk netwerk' kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwd gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Binnen de contour zijn bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken toegestaan. Binnen de provincie is met name behoefte aan centrumstedelijke, groenstedelijke en landelijke woonmilieus, waarbij met name het tekort aan woningen in groenstedelijke woonmilieus fors is. Door vergrijzing en voortschrijdende technologie ontstaat naast behoefte aan ruimte voor zieken- en verzorgingshuizen ook een toenemende en veranderende zorgvraag. Voor wat betreft het verbeteren van de waterveiligheid wil de provincie de toekomstige overstromingsrisico's verkleinen. Sterkere keringen, aanpassingen in ruimtegebruik en omgaan met de overstromingsrisico's vormen de leidraad voor het provinciale waterveiligheidsbeleid. Versterking van de primaire en regionale waterkeringen, bescherming van kwetsbare (buitendijkse) gebieden en crisisbeheersing / calamiteitenzorg zijn de belangrijkste onderdelen van het provinciale waterveiligheidsbeleid.

Het plangebied ligt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Onderhavig bestemmingsplan heeft een grotendeels consoliderend karakter met als planologisch doel het vastleggen van de bestaande situatie. Voornoemde Structuurvisie is dan ook niet of nauwelijks van directe invloed op dit plan. De nieuwe ontwikkelingen in Zandvoort-Noord dragen bij aan het verbeteren en versterken van de kwaliteit van het bebouwde gebied.

#### *Regioprofielen Cultuurhistorie*

Oude molens, boerderijlinten of stadsgezichten, maar ook dijken, verkavelingspatronen en archeologische vindplaatsen zijn van grote betekenis voor onze leefomgeving. Daarom wil de provincie deze cultuurhistorie behouden of inpassen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit mogelijk te maken heeft de provincie zogenoemde Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. Onderhavig plangebied behoort tot het regioprofiel Alblasserwaard/Vijfheerenlanden. De Alblasserwaard/Vijfheerenlanden is in historisch-landschappelijk opzicht een geheel van open en gave veenweideontginningen met daarin aanwezig een staalkaart aan waardevolle verkavelingen en inrichtingselementen (polderkades, weteringen en tiendkaden, molencomplexen, langgerekte boerderijlinten). Verschillende onderdelen van het landschap hebben een beschermende status gekregen. Gorinchem is omringd door historische vestingwerken en was onderdeel van de Oude Hollandse Waterlinie. De kern van Gorinchem is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Onderhavig plangebied is echter gelegen buiten het beschermd stadsgezicht en overige waardevolle elementen en heeft daarmee geen beschermende status gekregen.

#### 3.1.2.2 Visie op Zuid-Holland - Verordening Ruimte

Op 2 juli 2010 heeft Provinciale Staten van Zuid-Holland de verordening Ruimte vastgesteld. Deze verordening bevat regels waarmee de provincie kan sturen op de inhoud van ruimtelijke plannen.

In de verordening is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen, die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone, die horen bij de waterkeringen, zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen. Voor primaire en secundaire waterkeringen gelden de volgende regels:

- Lid 1: Onverminderd het bepaalde in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening worden de primaire en regionale waterkeringen als zodanig bestemd en worden in de bestemming regels opgenomen voor onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van die keringen.
- Lid 2: De bestemming wordt toegekend aan de gronden in de beschermingszones en de kernzone van de betreffende keringen, zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterbeheerders.
- Lid 3: Andere bestemmingen zijn slechts toelaatbaar voor zover - ook met het oog op de zeespiegelstijging - er geen sprake is van significante belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de betreffende keringen. Daarbij is advies nodig van de beheerder van de waterkering.

Zowel aan de westzijde als aan de oostzijde van het plangebied is een waterkering gesitueerd. Deze waterkeringen zijn voorzien van een dubbelbestemming, waarmee de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering is gewaarborgd. Voorliggend bestemmingsplan is hiermee in lijn met het beleid, zoals opgenomen in de Verordening Ruimte.

### **3.1.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.1.3.1 Structuurvisie 2015**

De structuurvisie 2015, zoals vastgesteld op 23 april 2009, omvat de visie van de gemeente Gorinchem op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad in de komende 6 tot 7 jaar. De ambities van Gorinchem rondom de functies wonen, werken, groen en water, mobiliteit, welzijn en milieu zijn hier in samenhang gebracht voor zover zij betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de stad. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Gorinchem aan derden. Met deze visie wordt voldaan aan de vereisten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin is bepaald dat gemeenten verplicht zijn voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer structuurvisies vast te stellen.

De gemeente Gorinchem geeft in de periode tot 2015 prioriteit aan het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit in de huidige wijken en voor de huidige inwoners. Daarbij wordt ingespeeld op de demografische ontwikkeling van de huidige bevolking. Tegelijk wil Gorinchem haar identiteit als vestingstad en haar centrumfunctie versterken en de ligging in een cultuurhistorisch en landschappelijk uniek gebied waarborgen en beter benutten. De grootste knelpunten waarmee de stad daarbij wordt geconfronteerd zijn de voor een groot deel verouderde en onaantrekkelijke woningvoorraad in de westelijke stadsdelen en de toenemende verkeersopstopping, zowel binnen als buiten de stad.

De herstructurering van bestaande wijken biedt gelegenheid om niet alleen de woningvoorraad, maar daarnaast vooral ook de woonomgeving en de welzijnsstructuur te verbeteren en aan te passen aan de wensen van de tijd: meer (speel)groen in de wijken, verbetering van de verkeerscirculatie (ook voor fietsers), de mogelijkheid om wonen en zorg te combineren en dagelijkse voorzieningen dicht bij de hand.

De voorgenomen ontwikkeling in Zandvoort-Noord speelt in op de demografische ontwikkeling en behoefte aan herstructurering van het plangebied. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling binnen voornoemde uitgangspunten voor nieuwbouw van woningen. Onderhavig plan draagt hierdoor bij aan het verbeteren van het woon- en leefkwaliteit in Gorinchem. De afname van het aantal woningen in het plangebied wordt gecompenseerd in Lingewijk-Noord. Voor het overig is onderhavig bestemmingsplan consoliderend.

### 3.1.3.2 Woonvisie Gorinchem, Wonen in Gorinchem 2005-2015, horizon 2025

De gemeente Gorinchem heeft op 23 december 2004 de Woonvisie Gorinchem vastgesteld met als doel de onevenwichtige verdeling van de woningvoorraad over de stad meer in evenwicht te gaan brengen, zodat op termijn de keuzemogelijkheden van huishoudens in Gorinchem vergroot worden. Gorinchem beschikt over een omvangrijke voorraad goedkope huur- en koopwoningen. De specifieke kenmerken van de stadsdelen Gorinchem Oost en Gorinchem West zorgen ervoor dat beide stadsdelen bepaalde doelgroepen aantrekken. Gorinchem wil dat het mogelijk wordt om in beide stadsdelen een wooncarrière op te bouwen. In Gorinchem West, waartoe het plangebied behoort, staan flatwoningen en portiekwoningen. Hier wonen veel ouderen, jongeren en allochtonen.

De woningbouwlocaties Hoog Dalem en Lingewijk-Noord dragen bij aan de differentiatie van de woningvoorraad ten aanzien van woningtype, woningprijs en eigendoms categorie (huur of koop) op stedelijk niveau. Lingewijk-Zuid, waaronder Zandvoort-Noord, voorziet in een mix van woningtypen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de behoeften van de huidige wijkbewoners (uit de te vervangen woningen) en daarnaast aan de doelstellingen van de woonvisie.

### 3.1.3.3 Visie Investeren in Samenleving en Verandering (ISV)

In deze visie, vastgesteld in juli 2000, zijn de belangrijkste thema's op het gebied van wonen, werken en welzijn uitgewerkt. De hoofdlijnen uit de rijksnota Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing zijn hierin vertaald naar de lokale en regionale situatie. In het ISV wordt ingezet op een combinatie van verdunning van de bestaande woningvoorraad in combinatie met nieuwbouw voor de middellange termijn tot 2010. Wat betreft de verdeling van het woningaanbod en de inkomenspositie bestaat in Gorinchem een tweedeling tussen het oosten en het westen van de stad. De wijken in het westen verkeren in een achterstandssituatie. Dit vraagt om een evenwichtigere verdeling van het woningaanbod.

Lingewijk-Zuid voorziet, mede door de herstructurering van Zandvoort-Noord, in een mix van woningtypen in verschillende prijsklassen. Hiermee wordt deels tegemoet gekomen aan de doelstellingen van ISV. Een behoorlijk aandeel van de nieuwe woningen zijn echter goedkope en middeldure woningen, waarbij sprake is van een afname van het totaal aantal woningen. Het ten opzichte van de ISV-doelstelling (te) grote aandeel van dit segment wordt elders in Gorinchem in nieuwbouwplannen gecompenseerd. Evenals de afname van het aantal woningen.

### 3.1.3.4 Meerjaren Ontwikkelings Programma 2005 – 2009 (MOP-II)

In het Meerjaren Ontwikkelings Programma wordt geconstateerd dat het aanbod aan uiteenlopende woonmilieus en het grote aantal voorzieningen het aantrekkelijk maakt om in Gorinchem te wonen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in het beheer van bestaande woningen. Op enkele plaatsen wordt vervangende nieuwbouw voorzien. Hierbij worden woningen teruggebouwd, die qua type vergelijkbaar zijn met de te vervangen woningen. Door de vervangende nieuwbouw, onder meer ter plaatse van Zandvoort-Noord worden aantrekkelijke woonmilieus toegevoegd aan de bestaande wijk. Hiermee is voorliggend bestemmingsplan in lijn met het MOP-II.

### 3.1.3.5 Milieubeleidsplan 2012 - 2016

Op 20 september 2012 heeft de gemeente Gorinchem het Milieubeleidsplan 2012-2016, op weg naar een duurzaam Gorinchem, vastgesteld. Het realiseren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat (werkgelegenheid) voor bedrijven en burgers is een hoofddoel van het Milieubeleidsplan. In het Milieubeleidsplan staan drie concepten centraal: klimaatbestendige stad, leefbare stad en verantwoordelijke stad. In het beleidsplan zijn vervolgens per concept doelstellingen, speerpunten en indicatoren verwoord.

#### Concept Klimaatbestendige stad:

Centraal in dit concept staat het bieden van een antwoord op de klimaatproblematiek. Het concept richt zich op het gebruik van energie en de daarmee gepaard gaande uitstoot van broeikasgas CO<sub>2</sub>. Daarnaast richt het concept zich op het klimaatbestendig maken van Gorinchem. Gewenste maatschappelijke effecten binnen dit concept zijn: energiebesparing, het vergroten van het aandeel duurzame energie en het behoud en vergroten van biodiversiteit.

#### Concept Leefbare stad:

De leefbare stad legt het accent op het verbeteren van de leefbaarheid van de stad. Geluid-, lucht-, water- en bodemkwaliteit en een veilige omgeving zijn aspecten van leefbaarheid. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt getoetst op deze aspecten. Voor het verbeteren van de leefbaarheid worden de mogelijkheden benut binnen het mobiliteitsbeleid en wordt geluidbeleid ontwikkeld. Ook is een goede uitvoering van vergunningverlening en toezicht op bedrijven van belang, waarbij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid een rol speelt.

Gewenste maatschappelijke effecten binnen dit concept zijn: vermindering van het aantal ernstig geluidgehinderden en het realiseren van een passende geluidskwaliteit, het daar waar mogelijk verbeteren van de luchtkwaliteit, een veilige stad en duurzame bedrijvigheid.

#### Concept Verantwoordelijke stad:

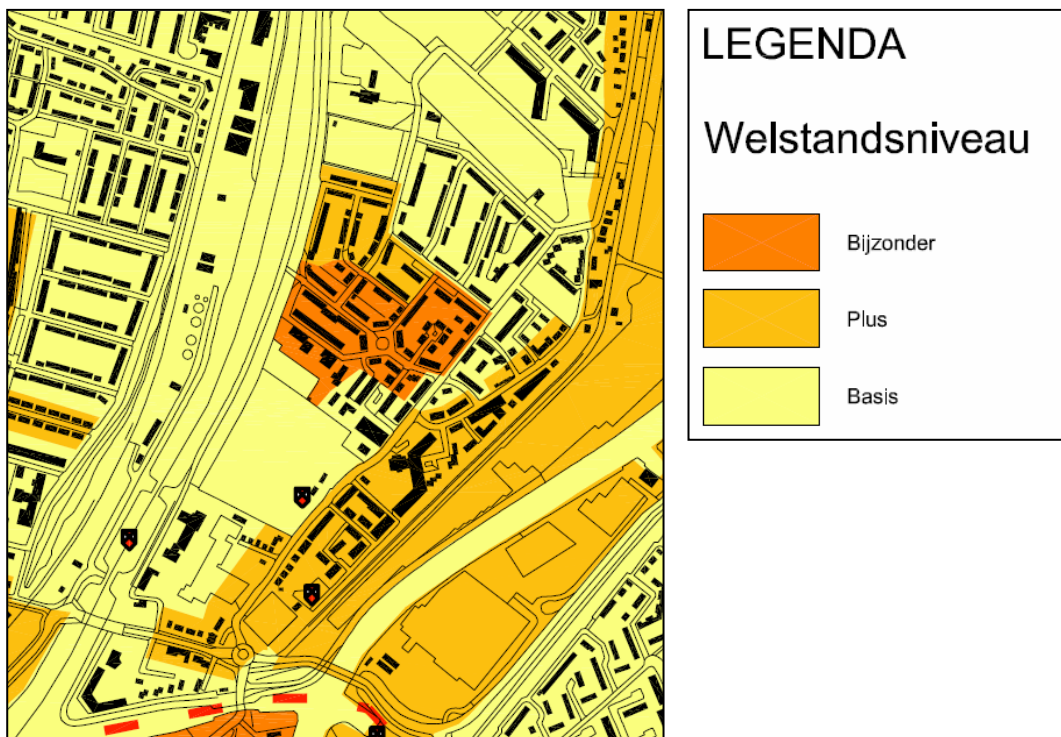
Binnen dit concept is er aandacht voor de mogelijkheden die de gemeente heeft om haar eigen verantwoordelijkheid te nemen en het goede voorbeeld te geven. De gemeente doet voor onderdelen van haar milieubeleid ook een beroep op de verantwoordelijkheid van ondernemers en projectpartners. Binnen dit concept is er aandacht voor de eigen bedrijfsvoering en aspecten van duurzaam ondernemen. Gewenste maatschappelijke effecten binnen dit concept zijn: vermindering van de milieubelasting van de gemeentelijke bedrijfsvoering en dat van haar samenwerkingspartners. Verder is een uitwerking opgenomen in projecten en activiteiten voor de periode 2012-2016. De speerpunten zullen, na besluitvorming over dit milieubeleid, een plek krijgen in één van de programma's uit de programmabegroting.

### 3.1.3.6 Welstandsnota

De gemeente Gorinchem heeft op 1 juli 2004 de welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Vanuit een visie op de toekomst van een gebied en het bestaande beeld van het gebied is per gebied een beoordelingskader vastgesteld. Het plangebied heeft overwegend een basis welstandsniveau. Delen in Zandvoort-Midden hebben een bijzonder niveau van welstand. De woningen aan het lint hebben



welstand plus niveau. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de welstandsbeleidskaart.



*Fragment welstandsbeleidskaart Gorinchem*

Voor het gebied Zandvoort-Noord zijn beeldkwaliteitseisen opgesteld. Deze eisen zijn op hoofdlijnen in paragraaf 2.3.3 van voorliggend bestemmingsplan beschreven. De beeldkwaliteitseisen gelden als toetsingskader voor toekomstige omgevingsvergunningen.

### **3.1.4 Verwerking in het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan heeft voor een groot deel van het plangebied een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Dit betekent dat ter plaatse de bestaande ruimtelijke en functionele situatie is vastgelegd en wordt behouden. Kleinschalige ontwikkelingen binnen de bestaande functies zijn mogelijk. De vastgelegde bestemmingen en geboden kleinschalige ontwikkelingsruimte zijn uiteraard afgestemd op gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Zo zijn relevante groen- en waterstructuren en voorzieningen behouden en voorzien van een passende bestemming. Binnen diverse bestemmingen in onderhavig plan wordt bovendien ruimte geboden aan kleinschalige ontwikkelingen, waarmee onder andere kleinschalige uitbreiding van gebouwen, renovatie en een beperkte herinrichting van hoofdinfrastructuur mogelijk wordt gemaakt. Hiermee wordt met het beheersgerichte deel van het bestemmingsplan aangesloten op het gemeentelijk beleid. Voor een nadere toelichting op de flexibiliteit, die binnen diverse bestemmingen wordt geboden, wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen.

Het bestemmingsplan biedt echter ook de mogelijkheid om de herontwikkeling van Zandvoort-Noord en enkele kleinere locaties te realiseren. Voor een nadere onderbouwing van de opgenomen ontwikkelingen wordt verwezen naar paragraaf 2.3.3 van voorliggende toelichting. Met de opgenomen ontwikkelingen wordt bijgedragen aan de meest essentiële gemeentelijke beleidsdoelen voor Lingewijk-Zuid voor de komende 10 jaar. De nieuwe woningbouw in Zandvoort-Noord wordt qua typologie afgestemd op de aanwezige woningbehoefte en qua uitstraling op het zuidelijk gelegen tuindorp Zandvoort-Midden en -Zuid. Tevens draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt ook voor de sloop- en nieuwbouwlocaties in Zandvoort-Midden en -Zuid.

Het ontwikkelingsgerichte deel van het bestemmingsplan is op basis van voorgaande in lijn met het gemeentelijk beleid.

## **3.2 Milieuaspecten**

### **3.2.1 Inleiding**

In de wijk Lingewijk-Zuid te Gorinchem speelt een aantal ontwikkelingen. Zo wordt het gebied Zandvoort-Noord tot ontwikkeling gebracht en worden in het gebied Zandvoort-Midden en Zandvoort-Zuid diverse woonblokken gerenoveerd, dan wel herbouwd. Deze ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan Lingewijk-Zuid.

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven een rol, evenals water, archeologie en flora en fauna. Tevens moet worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is, waartoe wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze toelichting. De uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan is dan ook getoetst op bovengenoemde aspecten. Dit hoofdstuk geeft de resultaten hiervan weer. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in het beheersgerichte en het ontwikkelingsgerichte deel van het bestemmingsplan. Het ontwikkelingsgerichte deel betreft de herontwikkeling Zandvoort-Noord en enkele kleinere locaties in Zandvoort-Midden en -Zuid. Het beheersgerichte deel betreft het overige deel van Lingewijk-Zuid.

### **3.2.2 Bodem**

#### ***Historisch onderzoek***

Het plangebied is van origine een landelijk gebied, gelegen aan de westelijke Lingeoever, met een maaiveldhoogte dichtbij het NAP. Aan de oostkant komen naast de Linge overslaggronden en oeverwallen voor. De overslaggronden bestaan uit zandige klei, in het centrum en westen van het plangebied overheersen komkleiafzettingen. In de ondergrond wordt op een diepte van 1 à 2 meter meestal humeuze klei en/of veen aangetroffen, afgewisseld met klei. De Arkelsedijk is aangelegd op de oeverwalafzettingen en stamt uit de Middeleeuwen. Langs deze dijk en de eronder gelegen Arkelse Onderweg is sprake van oude lintbebouwing. Het gebied is voornamelijk in gebruik geweest als weiland, maar gedeeltelijk ook als boomgaard. Het Merwedekanaal, de westelijke begrenzing van het plangebied, wordt aan het einde van de 19e eeuw aan-

gelegd. De bebouwing langs het Merwedekanaal en de Arkesdijk stamt van voor WOII.

### ***Beheersgericht***

Voordat een bestemmingsplan ten behoeve van een specifieke ontwikkeling kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem (grond en grondwater) geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daar waar de bestaande bebouwing en functies in een bestemmingsplan worden vastgelegd, is geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de omgevingsvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit. In principe is altijd een bodemonderzoek nodig bij vergunningplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden. Minimaal moet een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in een periode van minder dan twee jaar geleden daadwerkelijk een bodemonderzoek is uitgevoerd en sindsdien op het terrein geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

### ***Ontwikkelingsgericht***

Voorgaande geldt niet voor de nieuw te ontwikkelen locatie in het bestemmingsplan Lingewijk-Zuid, namelijk de locatie Zandvoort-Noord. Deze locatie is in de huidige situatie bestemd voor hoofdzakelijk woningen. Daarnaast zijn een kinderdagverblijf, groen- en verkeersvoorzieningen aanwezig en als zodanig bestemd. In de toekomstige situatie zal de woonfunctie de overheersende functie blijven. De bouwvlakken wijken echter wel aanzienlijk af van de vlakken die in het vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen. Bovendien zijn bouwvlakken binnen voormalige verkeers- en groenbestemmingen voorzien. Voor dit onderdeel van het plangebied is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Voor de andere, kleinere ontwikkelingslocaties in Zandvoort-Midden en –Zuid is ook verkennend bodemonderzoek verricht.

De conclusies uit de uitgevoerde onderzoeken worden hierna weergegeven.

#### ***Zandvoort-Noord<sup>2</sup>***

Op basis van de resultaten van het voorafgaande uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging, met uitbreiding van de analysepakketten voor de grond met OCB.

---

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek, Lingewijk-Zuid deelgebied 2 te Gorinchem, Inventerra, 24 januari 2013, projectnr. 12-2146.2-R01AvH

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Zowel in de bovengrond als de ondergrond zijn lichte verontreinigingen vastgesteld met zware metalen en/of PAK;
- In één mengmonster van de bovengrond zijn daarnaast lichte verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen (DDT, DDE en som OCB) aangetoond;
- In één mengmonster van de ondergrond is ook een geringe overschrijding van de achtergrondwaarde voor PCB vastgesteld;
- Het grondwater op de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met barium.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese ‘onverdachte locatie’ (strikt genomen) verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en/of in het grondwater. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Voor drie woonblokken ter plaatse van het speeltuingebied is reeds eerder onderzoek verricht, te weten in het kader van bestemmingsplan Lingewijk-Noord<sup>3</sup>. De conclusie van dit onderzoek voor de woonblokken is dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Voor de bodemonderzoeken voor ontwikkelingslocatie Zandvoort-Noord wordt verwezen naar de bijlage van dit bestemmingsplan.

#### *H. de Ruijterstraat 3 t/m 35 en H. de Grootstraat 28 t/m 64 en 17 t/m 55<sup>4</sup>*

Op basis van de resultaten van het voorafgaande uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De kleiige met puin en koolas gemengde bovengrond is sterk verontreinigd met zink en PAK, matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met diverse overige metalen;
- De zandig met puin (en deels met koolas) gemengde bovengrond is licht verontreinigd met lood en zink;
- De kleiige met puin gemengde bovengrond is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met diverse overige zware metalen, PAK en PCB;
- De kleiige ondergrond zonder bodemvreemde materialen is licht verontreinigd met enkele zware metalen;
- De zandige ondergrond zonder bodemvreemde materialen is licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK;
- Het grondwater op de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met barium.

---

<sup>3</sup> Rapportage verkennend bodemonderzoek ijsbaan e.o. (locatie 3) te Gorinchem, Tukkers Milieu Onderzoek BV, 21 augustus 2001, GOR/CD2001/618/2113080

<sup>4</sup> Verkennend bodemonderzoek, Lingewijk-Zuid deelgebied 1 te Gorinchem, Inventerra, 24 januari 2013, projectnr. 12-2146.1-R01AvH

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdachte locatie' verworpen te worden.

Vanwege de aangetoonde matig tot sterk verhoogde gehalten in de kleiige met puin en koolas gemengde bovengrond en de kleiige met puin gemengde bovengrond zijn de betreffende grondmonsters separaat geanalyseerd.

Hieruit blijkt dat bij vijf boringen matig tot sterke verontreinigingen met zware metalen en/of PAK voorkomen.

De verontreinigingen komen heterogeen verspreid over de locatie voor. Er is geen sprake van duidelijke puntbronnen. Om vast te stellen of sprake is van een zogenaamd geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee van een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming is de uitvoering van een nader onderzoek noodzakelijk. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein vooralsnog niet geschikt voor de geplande herinrichting / nieuwbouw.

De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater is niet afwijkend voor de regio en is naar verwachting toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie.

Het genoemde nader onderzoek zal worden uitgevoerd ten tijde van de sloop van de bestaande woningen.

#### *J. van der Heijdenstraat 14 t/m 24*<sup>5</sup>

Op basis van de resultaten van het voorafgaande uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De kleiige met puin en koolas gemengde bovengrond is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met diverse overige zware metalen en PAK;
- De kleiige ondergrond is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met diverse overige zware metalen;
- Het grondwater op de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met barium.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdachte locatie' verworpen te worden. Vanwege de aangetoonde matig verhoogde gehalten in twee mengmonsters voor zink en nikkel is de uitvoering van een nader onderzoek noodzakelijk.

Middels nader onderzoek kan vastgesteld worden of sprake is van een zogenaamd geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee van een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein vooralsnog niet geschikt voor de geplande herinrichting / nieuwbouw.

---

<sup>5</sup> Verkennend bodemonderzoek, Lingewijk-Zuid deelgebied 3 te Gorinchem, Inventerra, 24 januari 2013, projectnr. 12-2146.3-R01AvH

De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater is niet afwijkend voor de regio en is naar verwachting toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie.

Het genoemde nader onderzoek zal worden uitgevoerd ten tijde van de sloop van de bestaande woningen.

*A. Daetselaarstraat 6-8 en 17-19 en E. van Houweningenstraat 1 t/m 15 en 2 t/m 18*<sup>6</sup>  
Op basis van de resultaten van het voorafgaande uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de bodem rond de tank is zowel zintuiglijk als analytisch geen verontreiniging met olieproducten vastgesteld;
- De kleiige met puin en koolas gemengde bovengrond van het terrein rond de woningen is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met diverse overige zware metalen, PAK en PCB;
- De zandig deels met puin gemengde bovengrond van het voormalige bedrijfsterrein is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met barium, lood, PAK en PCB;
- In de overige onderzochte grond(meng)monsters zijn maximaal lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en/op PCB aangetoond;
- Het grondwater op de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met barium.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdachte locatie' verworpen te worden. Vanwege de aangetoonde matig verhoogde gehalten zink in twee mengmonsters is de uitvoering van een nader onderzoek noodzakelijk. Middels nader onderzoek kan vastgesteld worden of sprake is van een zogenaamd geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee van een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein vooralsnog niet geschikt voor de geplande herinrichting / nieuwbouw.

De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater is niet afwijkend voor de regio en is naar verwachting toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie.

Het genoemde nader onderzoek zal worden uitgevoerd ten tijde van de sloop van de bestaande woningen.

Voor de bodemonderzoeken voor ontwikkelingslocatie Zandvoort-Midden wordt verwezen naar de bijlage van dit bestemmingsplan.

---

<sup>6</sup> Verkennend bodemonderzoek, Lingewijk-Zuid deelgebied 4 te Gorinchem, Inventerra, 24 januari 2013, projectnr. 12-2146.4-R01AvH

### 3.2.3 Geluid

#### *Algemeen*

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB voor woningen en 53 dB voor scholen niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Wegen met een 30 km/u zone zijn uitgezonderd van akoestisch onderzoek. Indien een ontwikkeling is voorzien binnen de zone rondom een industrieterrein, dient ook het aspect industrielawaai onderzocht te worden. Voor industrielawaai mag de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) niet worden overschreden.

#### *Beheersgericht*

In het kader van de Wgh is voor het beheersgerichte deel van het bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Binnen dit conserverende deel worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.

#### *Ontwikkelingsgericht, woningbouw*

In dit bestemmingsplan wordt de (her)bouw van woningen op verschillende locaties mogelijk gemaakt. Omdat deze nieuwbouw voor een deel plaatsvindt binnen de zone van de Arkesedijk, de Betuweroute, de Merwede-Lingelijn en industrieterrein Handelskade is akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>7</sup>. Uit het onderzoek blijkt dat alle genoemde bronnen niet leiden tot een overschrijding van de voorkeurswaarde. Een hogere waarde procedure is daarom niet aan de orde.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook het verkeer op de 30 km-wegen beschouwd. Op een deel van de woningen langs de Van Hoornestraat en de Abraham Bloemaart Corneliszstraat is de geluidbelasting hoger dan de voorkeurswaarde tot maximaal 51 dB. Omdat deze woningen zijn georiënteerd op deze wegen is bij alle woningen sprake van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte. Dit betekent dat het verkeer op deze wegen ook niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

#### *Ontwikkelingsgericht, J.P. Waaleschool*

Ten behoeve van de uitbreiding van de J.P. Waaleschool is een akoestische berekening uitgevoerd op 25 juni 2012<sup>8</sup>. Daarin is de geluidsbelasting op de zonegrens van industrieterrein Handelskade berekend en de actuele 50 dB(A)-contour. Ter plaatse van de uitbreiding van de school is een zonepunt (berekeningpunt) gelegen. Hierop is een geluidbelasting van 48 dB(A) berekend. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de uitbreiding van de school niet wordt overschreden.

---

<sup>7</sup> Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Lingewijk-Zuid, wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai, KuiperCompagnons, 8 februari 2013, projectnr. 589.003.01

<sup>8</sup> Notitie Gevolgen uitbreiding JP Waaleschool in relatie tot geluidzone Industrieterrein Handelskade (akoestisch onderzoek), Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 25 juni 2012



Omdat de uitbreiding verder is gelegen binnen de zone van de Betuweroute en de Merwede-Lingelijn is eveneens een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai uitgevoerd<sup>9</sup>. Geconcludeerd wordt dat de geluidsbelasting ruimschoots lager is dan de voorkeurswaarde van 53 dB. Dit betekent dat er vanuit het oogpunt van de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn om het schoolgebouw uit te breiden.

Voor de akoestische onderzoeken wordt verwezen naar de bijlage van dit bestemmingsplan. Wat betreft de geluidcontouren van de gezoneerde bedrijventerreinen Handelskade en Langs de Linge, wordt verwezen paragraaf 3.2.4.

### **3.2.4 Bedrijvigheid**

#### *Algemeen*

In het kader van een ruimtelijk plan moet worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet plaatsvindt binnen de hindercirkel van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

#### *Beheersgericht*

Voor het beheersgerichte deel van het bestemmingsplan geldt dat de onderlinge afstanden tussen de bestaande bedrijven en gevoelige functies niet met dit bestemmingsplan worden gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe mogelijkheden voor bedrijven. De bestaande bedrijven in het plangebied waren op basis van het geldende planologisch regime reeds toegestaan. Deze bedrijven worden planologisch ingepast in onderhavig bestemmingsplan. Voor deze bestaande bedrijven is de milieuhinder voor gevoelige functies geregeld via de Wet milieubeheer (milieuvergunning of AMvB). Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die de bedrijven beperken in de bestaande bedrijfsvoering.

#### *Ontwikkelingsgericht*

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling van Zandvoort-Noord en de andere kleinere ontwikkelingslocaties is een toets voor wat betreft eventuele hinder van omliggende bedrijven wel aan de orde. Dit ondanks het feit dat de betreffende deelgebieden in de huidige situatie reeds grotendeels een woonbestemming kennen. De bouwvlakken van de woningen wijzigen immers aanzienlijk.

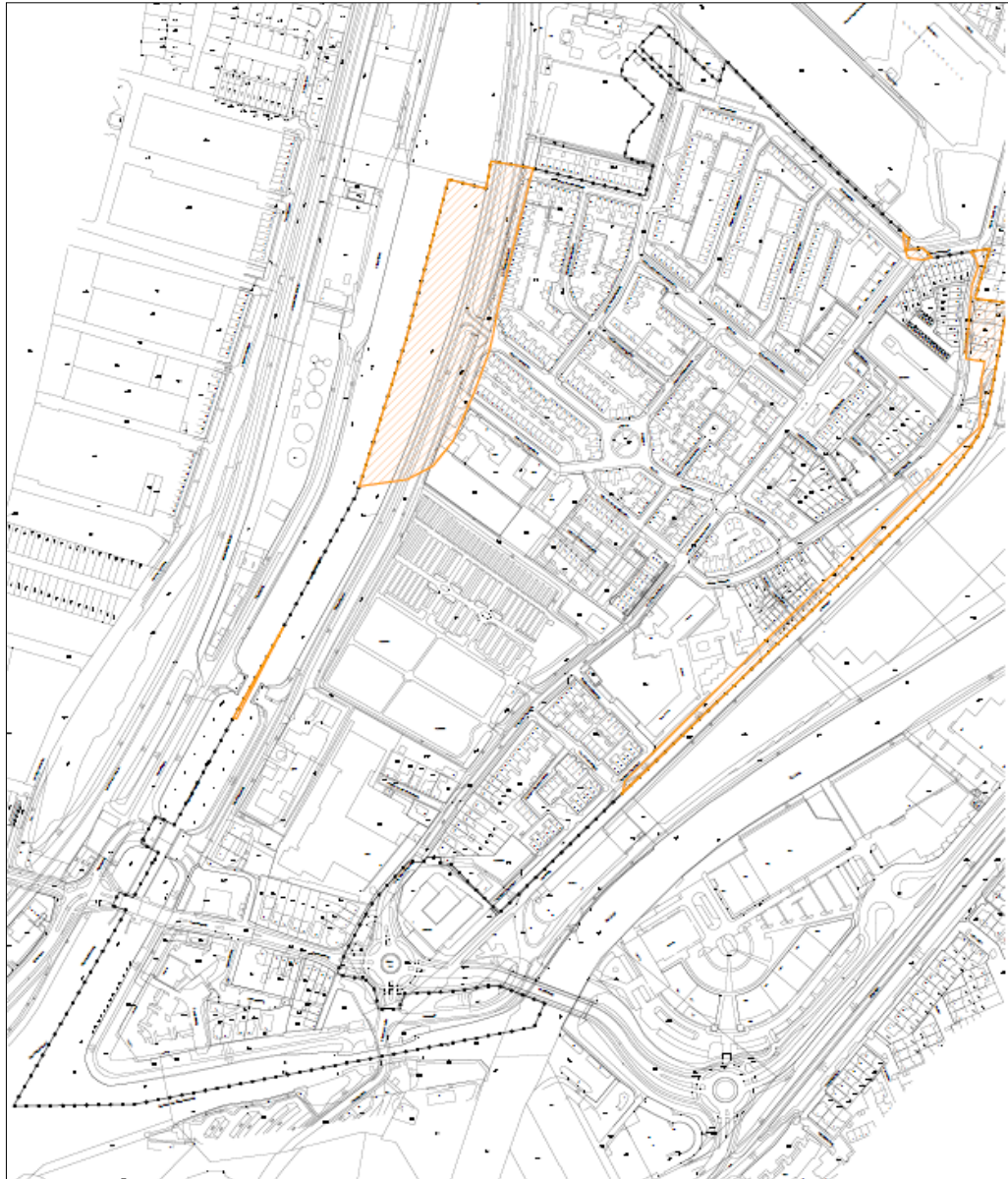
In dit kader zijn de aangrenzende bedrijventerreinen "Handelskade" en "Langs de Linge" relevant. Bedrijventerreinen Langs de Linge en Handelskade zijn bedrijventerreinen waar de vestiging van 'grote lawaaimakers' als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder is toegestaan. Op grond van de Wet geluidhinder is daarom rond beide terreinen een geluidszone vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting van alle bedrijven op het terrein niet meer dan 50 dB(A) mag zijn. Bij het verlenen van een milieuvergunning wordt aan deze zone getoetst. Op deze manier wordt overlast bij de omliggende woningen voorkomen.

---

<sup>9</sup> Akoestisch onderzoek uitbreiding school Lingewijk-Zuid, KuiperCompagnons, 29 november 2012

De geluidszonering in dit bestemmingsplan is afgestemd op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Bedrijventerreinen en Stationsomgeving, dat de gezoneerde bedrijventerreinen Handelskade en Langs de Linge omvat. In het kader van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen en Stationsomgeving worden de geluidszones rond de Handelskade en Langs de Linge geactualiseerd<sup>10,11</sup>. Voor zover de actuele geluidszones over dit plangebied liggen, zijn zij aangeduid op de verbeelding.

De navolgende afbeelding geeft de ligging van voornoemde geluidszones ten opzichte van het plangebied Lingewijk-Zuid weer.



*Weergave geluidszones van aangrenzende bedrijventerreinen*

<sup>10</sup> Akoestisch onderzoek Zoneaanpassing IT Langs de Linge Gorinchem, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 4 februari 2013

<sup>11</sup> Akoestisch onderzoek Zoneaanpassing IT Handelskade Gorinchem, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 4 februari 2013

De in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingslocaties, zoals Zandvoort-Noord, vallen bijna volledig buiten de zonegrenzen van bedrijventerreinen Langs de Linge en Handelskade. Voor zover de ontwikkelingslocaties vallen binnen de zonegrenzen, is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3. Het aspect industrielawaai heeft geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling tot gevolg.

Voor het overige zijn geen bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig, die mogelijk een belemmering zouden kunnen vormen voor de toekomstige woningen in het gebied. Nader onderzoek in het kader van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' wordt niet noodzakelijk geacht.

#### *Conclusie*

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

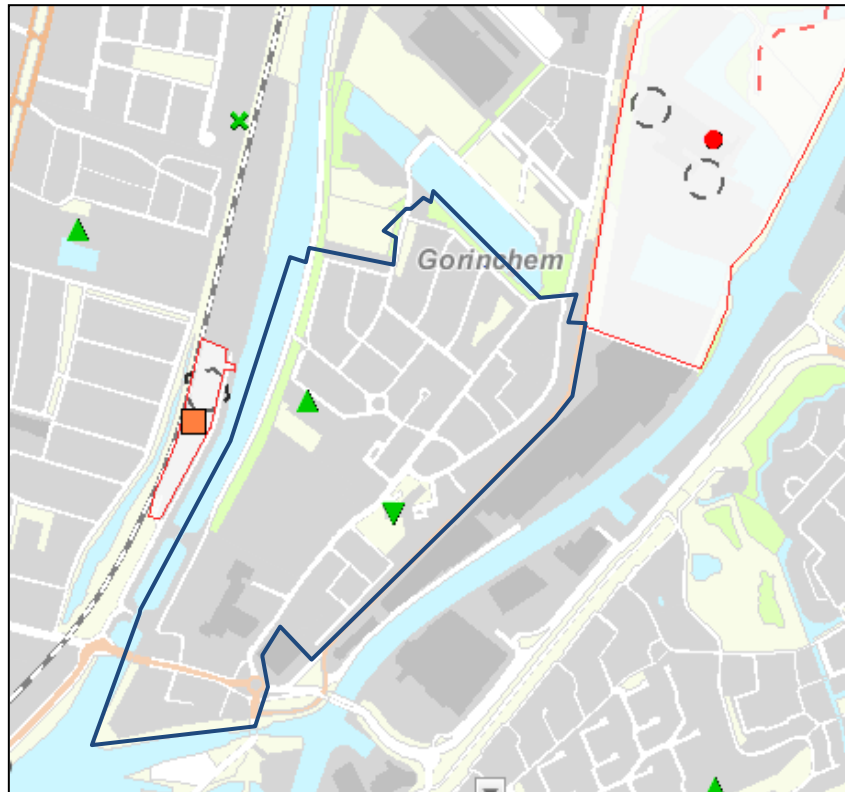
### **3.2.5 Externe veiligheid**

#### *Algemeen*

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

#### *Aanwezige risicobronnen*

Volgens de risicokaart van de provincie zijn geen stationaire of mobiele risicobronnen in het plangebied aanwezig. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de provinciale risicokaart. Onderhavig plangebied is op deze afbeelding aangeduid met een blauw kader.



Fragment provinciale risicokaart Zuid-Holland

bron: risicokaart.nl

Ten westen van het plangebied ligt het bedrijf Calpam SMD Olie B.V. en ten noordoosten het bedrijf Purac Biochem B.V. Er liggen geen plaatsgebonden risicocontouren van deze bedrijven in het plangebied. Er wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het invloedsgebied van deze bedrijven, waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden, strekt zich evenmin uit tot het plangebied.

Ten noorden van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over Rijksweg A15 en de spoorlijn de Betuweroute. Het plangebied ligt op dusdanige afstand van deze transportassen (meer dan 400 meter) dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is. In de omgeving van het plangebied zijn geen leidingen en/of kabels aanwezig met een risicocontour of invloedsgebied tot aan het plangebied.

#### *Ontwikkelingen*

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels een beheersgericht bestemmingsplan. Voor wat betreft de ontwikkeling van Zandvoort-Noord en de andere kleinere ontwikkelingslocaties is geen sprake van een toename van het aantal personen. Het aantal te slopen woningen is immers groter dan het aantal nieuw te realiseren woningen. Bovendien maakt het plan enkel reguliere woningen (geen specifieke zorgwoningen) mogelijk. Hoewel een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is, wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot een wijziging van de zelfredzaamheid van bewoners of een toename van het groepsrisico.

### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

## **3.2.6 Luchtkwaliteit**

### *Algemeen*

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet overal voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### *Beheersgericht*

Voor het beheersgerichte deel geldt dat in het kader van dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk worden gemaakt, die leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan is hier beheersgericht en leidt hierdoor niet tot een wijziging in de verkeersaantrekkende werking.

### *Ontwikkelingsgericht*

Voor wat betreft de ontwikkelingslocatie Zandvoort-Noord moet de haalbaarheid wel worden aangetoond. Deze ontwikkeling blijft echter ruimschoots binnen de grenzen van 'niet in betekende mate'. Met name gezien het uitgangspunt van vervangende nieuwbouw. De Wet luchtkwaliteit stelt voor dit plan geen eisen ten aanzien van een

onderzoek of nadere maatregelen. Ditzelfde geldt voor de andere ontwikkelingslocaties in het plangebied.

Bovendien blijkt uit de meest recente rapportage over de luchtkwaliteit in Gorinchem dat ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Rapportage luchtkwaliteit 2010 d.d. 15 december 2011).

#### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

### **3.3 Water**

#### **3.3.1 Rijksbeleid**

##### *Nationaal Waterplan*

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

### **3.3.2 Provinciaal beleid**

#### *Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015*

In het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. De opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan zijn vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland.

Het Waterplan heeft vier hoofdogaven:

- waarborgen waterveiligheid;
- zorgen voor mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

### **3.3.3 Regionaal beleid**

#### *Waterschap Rivierenland*

Het beleid van het waterschap Rivierenland is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater. Tevens dient bij een toename aan verhard oppervlak compenserend open water te worden gerealiseerd.

Om ook in de toekomst veilig te kunnen leven in het rivierengebied heeft het Waterschap Rivierenland voor de periode 2010-2015 een nieuw waterbeheerplan opgesteld. Het waterbeheerplan 2010-2015 is op 30 oktober 2009 vastgesteld door het algemeen bestuur van Waterschap Rivierenland. Het plan beschrijft een toekomstvisie voor waterbeheer in het rivierengebied, bepaalt de beleidskaders voor plannen en projecten van het waterschap en omvat alle watertaken van het waterschap (waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen). Naast enkele nieuwe onderwerpen, bouwt het plan vooral voort op het bestaand beleid. Met name het klimaatbestendig maken van het beheergebied en het verbeteren van de ecologische waterkwaliteit staan centraal.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffende die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

### 3.3.4 Gemeentelijk beleid

#### *Waterplan Gorinchem 2006*

De gemeente Gorinchem en het waterschap Rivierenland hebben in 2006 gezamenlijk een waterplan opgesteld voor Gorinchem. De doelstelling van het waterplan is enerzijds het ontwikkelen van een visie op het stedelijk water en anderzijds het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem, waardoor duurzaam en evenwichtig gebruik mogelijk is en het beeld van Gorinchem als waterstad wordt versterkt. Het waterplan is niet het enige gemeentelijke plan op watergebied.

Voor Gorinchem zijn bijvoorbeeld ook een Stivasplan (waterkwaliteit), een afkoppelplan en een baggerplan opgesteld. Maatregelen uit deze eerdere plannen blijven van kracht. Het waterplan dient als overkoepelend plan dat waar nodig naar verschillende andere plannen verwijst.

De kern van het waterplan bestaat uit het ontwikkelen van een visie waarin de wensen ten aanzien van het functioneren van het watersysteem zijn verwoord. Deze visie bestaat uit drie thema's. Deze thema's worden hieronder kort toegelicht.

#### *Thema 1: Water en kwantiteit*

De visie voor het thema 1 is gericht op het orde hebben van het watersysteem in de zin van geen wateroverlast bij de dan geldende klimaatomstandigheden. Ook is een geschikte waterhuishoudkundige conditie bereikt voor de verschillende gebiedsfuncties. Neerslagwater wordt zoveel mogelijk in het systeem vastgehouden of geborgen en aanvoer van gebiedsvreemd water moet worden beperkt.

#### *Thema 2: Natuur, ecologie en waterkwaliteit*

De visie voor het thema 2 is gericht op schoon water en een schone waterbodem met verwaarloosbare risico's voor het aquatisch-ecologisch functioneren van het ecosysteem. De Europese Kaderrichtlijn Water gaat een belangrijke rol spelen bij dit thema. Het beleid is erop gericht in alle wateren in 2015 een goede ecologische toestand of een goed ecologisch potentieel gerealiseerd te hebben. Normen daarvoor zijn nog onduidelijk. De afgeleide meetbare doelstellingen zijn dus gebaseerd op bestaand beleid, waarbij het beleid van de verschillende overheden zoveel mogelijk op elkaar is afgestemd.

#### *Thema 3: Water en ruimte*

De visie voor het thema 3 Water is gericht op de rol van water als sturend element voor de ruimtelijke inrichting. In de visie versterken nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en water elkaar. Instrumenten hiervoor zijn bijvoorbeeld het uitvoeren van de watertoets bij nieuwbouwplannen, hydrologisch neutraal bouwen en het realiseren van nieuwbouwplannen op locaties die daarvoor geschikt zijn. Waardevolle ruimtelijke gebieden worden beschermd tegen negatieve invloeden.



Nieuwe ruimtelijke plannen moeten passen binnen de lange termijn visie van het waterplan. De doelen voor waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn vertaald in een ruimtelijk waterplan, met wateridentiteiten die de ruimtelijke structuur van Gorinchem versterken.

### **3.3.5 *Situatie plangebied***

Water is een belangrijk aspect in het plangebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Lingewijk. De Lingewijk wordt aan drie zijden begrensd door water: het Merwedekanaal aan de westzijde, het Kanaal van Steenenhoek aan de zuidzijde en de Linge aan de oostzijde. Langs het kanaal en de rivier zijn dijken gelegen. De Keur voor Waterkeringen en Wateren van Waterschap Rivierenland is voor de wateren en dijken van toepassing. Dit betekent dat de rivier, het kanaal en de dijken beschermd worden. Binnen een zone van 25 meter vanaf de dijk gelden bepalingen ten aanzien van het gebruik van de gronden. Deze zone is opgenomen op de verbeelding en de bepalingen zijn beschreven in de Keur en in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de watertoets. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Grontmij een watertoets opgesteld<sup>12</sup>.

In 2006 is een watertoets uitgevoerd voor het bestemmingsplan Lingewijk-Noord (Grontmij 2006). Met het waterschap is overlegd over de wijze waarop de hernieuwde toetsing ten aanzien van Lingewijk-Noord en –Zuid moet worden uitgevoerd. Daarbij is gebleken dat de toetsing op dezelfde wijze kan worden uitgevoerd als dat in 2006 is gebeurd, namelijk met behulp van het bakmodel GRONAM. De toetsing voor het plangebied Lingewijk-Zuid dient plaats te vinden in relatie tot het peilgebied Lingewijk. Dit peilgebied omvat naast Lingewijk-Noord namelijk ook de gebieden Papland en Lingewijk-Zuid en daarmee voorliggend bestemmingsplan. Uitgangspunt voor het waterschap is dat het hele peilgebied er niet op achteruit mag gaan. Het waterschap heeft aangegeven de watertoets-notitie te beoordelen op basis van de onderling gemaakte afspraken uit 2006. Het beleid van het waterschap is inmiddels gewijzigd. Het waterschap acht het van belang dat nieuwe plannen wel worden getoetst aan het actuele beleid.

Met de toets van Grontmij is op grond van een berekening aangetoond dat de geplande ontwikkelingen in de Lingewijk positieve invloed hebben op de peilstijging in het peilgebied Lingewijk, bij zowel T=10 als T=100. De berekening toont aan dat wordt voldaan aan de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water, waarbij geen inundatie mag optreden bij een bui T=100+10%. Sterker nog, de peilstijging wordt verkleind van 62 cm naar 58 cm. De berekening toont ook aan dat niet wordt voldaan aan de aanvullende norm van Waterschap Rivierenland, die stelt dat er tenminste 70 cm drooglegging moet zijn bij een bui T=10+10%. Deze norm zou in de Lingewijk leiden tot een maximale peilstijging van 25 cm. De berekening toont aan dat in de bestaande situatie al een peilstijging van 37 cm optreedt. De nieuwe situatie geeft wel een lager peilstijging (35 cm) dan de bestaande.

---

<sup>12</sup> Watertoets Lingewijk, Grontmij, 4 april 2011, referentie: 04042011/Ack

Tenslotte blijkt op grond van een berekening, dat de peilstijging in het te ontwikkelen gebied kleiner is dan de 30 cm peilstijging die het waterschap heeft geaccordeerd in haar brief van november 2006. Deze berekening heeft de gemeente Gorinchem uitgevoerd en maakt geen deel uit van de toets van de Grontmij, omdat hier normaliter voor uitbreidingen groter dan 5 ha niet naar wordt gevraagd.

#### *Conclusie*

Aangezien de ontwikkelingen zorgen voor een verbetering van het watersysteem en de watertoets aantoont dat wordt voldaan aan de gestelde normen, met uitzondering van de aanvullende norm van Waterschap Rivierenland waar de Lingewijk in de bestaande situatie ook nooit aan heeft voldaan, vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan. Het Waterschap Rivierenland heeft met het rapport van de Grontmij ingestemd.

### **3.4 Flora en fauna**

#### **3.4.1 Algemeen**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met natuurwetgeving. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en bescherming van gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor bescherming van de Natura 2000-gebieden, daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Indien de kans bestaat dat ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op beschermde inheemse flora en fauna, Natura 2000-gebieden of de EHS, dienen dergelijke plannen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en het beleidskader voor de EHS.

#### **3.4.2 Beheersgericht**

Ter plaatse van het beheersgerichte deel van het bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee geen sprake kan zijn van negatieve effecten.

#### **3.4.3 Ontwikkelingsgericht**

Het bestemmingsplan voorziet voorts in enkele ontwikkelingslocaties. Voor deze ontwikkelingslocaties is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, behoudens voor de locatie Scholenstrook aan de H. de Ruijterstraat en het bedrijfsperceel aan de M. van Reigersbergenstraat. Op die laatste twee locaties is de kans op het aantreffen van beschermde soorten nihil vanwege de aard en de omvang van de ingreep.

### **Zandvoort-Noord**

Voor wat betreft de locatie Zandvoort-Noord is in augustus 2011 een flora- en faunaonderzoek<sup>13</sup> uitgevoerd. Het onderzoek is opgebouwd uit een quick scan, bestaande uit een literatuur- en veldonderzoek, welke in september 2010 is uitgevoerd. Op grond van dat onderzoek wordt geconcludeerd dat er aanwijzingen aanwezig zijn voor vaste rust- en verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis en jaarrond beschermde vogelsoorten.

In september en oktober 2010, alsmede in april en juni 2011 is nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen en is een broedvogelonderzoek uitgevoerd. De conclusie van het nader onderzoek luidt dat de ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomstige woonbuurt Zandvoort-Noord effecten met zich meebrengen op de soortgroepen vleermuizen en broedvogels. Om die reden moet ontheffing van de Flora- en faunawet worden verkregen.

Op 10 februari 2012 heeft de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie ontheffing<sup>14</sup> verleend van de Flora- en faunawet voor de realisatie van Zandvoort-Noord, mits de in het besluit beschreven mitigerende maatregelen worden uitgevoerd.

Voor het flora- en faunaonderzoek, alsmede de verleende ontheffing, wordt verwezen naar de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Voor 3 woonblokken ter plaatse van het speeltuingebied is reeds eerder onderzoek verricht, te weten in het kader van het uitwerkingsplan Lingewijk Noord<sup>15</sup>. De conclusie van dit onderzoek is dat, wanneer de voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen, er geen verbondbepalingen overtreden worden en de zorgplicht voldoende in acht genomen.

### **Overige ontwikkelingslocaties**

Voor de overige ontwikkelingslocaties is eveneens flora- en faunaonderzoek verricht<sup>16</sup>. Navolgend worden de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

#### *Grondgebonden zoogdieren*

In de Lingewijk komen geen zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren voor.

#### *Vleermuizen*

In de Lingewijk is tot nu toe alleen de Gewone dwergvleermuis en de Gewone grootoorvleermuis in lage aantallen verspreid waargenomen. De Laatvlieger komt van elders. Andere soorten zijn niet waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen geweest voor de aanwezigheid van grotere groepen. Voor de locaties die gerenoveerd gaan worden en de slooplocaties midden in de wijk zal dit niet in strijd zijn met het bestemmingsplan: bij renovatie kan de aanwezigheid van een verblijfplaats prima ingepast worden

---

<sup>13</sup> Sloop en nieuwbouw Zandvoort-Noord, toetsing aan de Flora- en faunawet, ATKB, 8 augustus 2011

<sup>14</sup> beslissing op ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet, Besluit Dienst Regelingen Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 10 februari 2012

<sup>15</sup> Uitwerkingsplan Lingewijk-Noord, Toetsing aan de Flora- en faunawet, ATKB Geldermalsen definitief, 1 juni 2011, rapportnummer: 20100690/def

<sup>16</sup> Aanvullend flora- en faunaonderzoek t.b.v. sloop- en renovatiewerkzaamheden in de Lingewijk te Gorinchem en de Flora- en faunawet, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, mei 2013, projectnr. W749/p13-003

en van de slooplocaties midden in de wijk is alleen het blok aan de Elsje van Houwingenstraat niet onderzocht, maar hier zijn nooit grote aantallen gevonden. Wat betreft de Herman de Ruyterstraat zou wel sprake kunnen zijn van een grotere groep vleermuizen die in een of meer van de woningen verblijft. Omdat het minder zeldzame soorten betreft en in de nabijheid gecompenseerd kan worden zal dit eveneens niet in strijd zijn met het bestemmingsplan. Ontheffing voor het overtreden van een verbodsbepaling uit de Flora- en faunawet met betrekking tot vleermuizen, zoals het aantasten van een verblijfplaats, is alleen mogelijk in geval van dwingende redenen van groot openbaar belang (waaronder bepaalde ruimtelijke ingrepen).

#### *Vogels*

In de Lingewijk komt de Gierzwaluw voor. Mogelijk komen in de niet onderzochte delen nog soorten als de Huiszwaluw (die in de omgeving voorkomt) en de Huismus (*Passer domesticus*) voor. Voor de te slopen/reoveren woningen zal de aanwezigheid van deze soorten komend broedseizoen specifiek onderzocht worden. Door het nemen van bepaalde maatregelen uit soortenstandaards van het ministerie kunnen de plannen doorgang vinden.

#### *Herpetofauna*

In de Lingewijk komen geen zwaarder beschermde amfibieën of reptielen voor.

#### *Ongewervelden*

In de Lingewijk komen geen zwaarder beschermde ongewervelden voor.

#### *Vaatplanten*

In de Lingewijk is geen zwaarder beschermde flora waargenomen. Tijdens het veldonderzoek dit jaar zal hier voor de te reoveren/slopen delen specifiek naar gekeken worden. Het biotoop is echter niet geschikt voor zeer zeldzame soorten beschermde flora. Bij aanwezigheid van zwaarder beschermde soorten zal het gaan om meer algemene soorten als de Gele helmbloem *Pseudofumaria lutea*. Door het nemen van bepaalde maatregelen uit een geldende gedragscode kunnen de plannen zonder problemen doorgang vinden.

#### **Zorgplicht Flora- en faunawet**

Naast bovenstaande verplichtingen voor beschermde soorten geldt bovendien voor alle soorten de zorgplicht. In de zorgplicht is opgenomen dat alle planten en dieren een intrinsieke waarde hebben en onvervangbaar zijn. De zorgplicht is een fatsoenseis en houdt in dat bij menselijk handelen voldoende zorg in acht genomen wordt om in het wild levende planten en dieren zoveel mogelijk te beschermen.

## **3.5 Cultuurhistorie en archeologie**

### **3.5.1 Algemeen**

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Tevens moet in een bestemmingsplan worden aangegeven hoe met eventuele cultuurhistorische waarden wordt omgegaan.

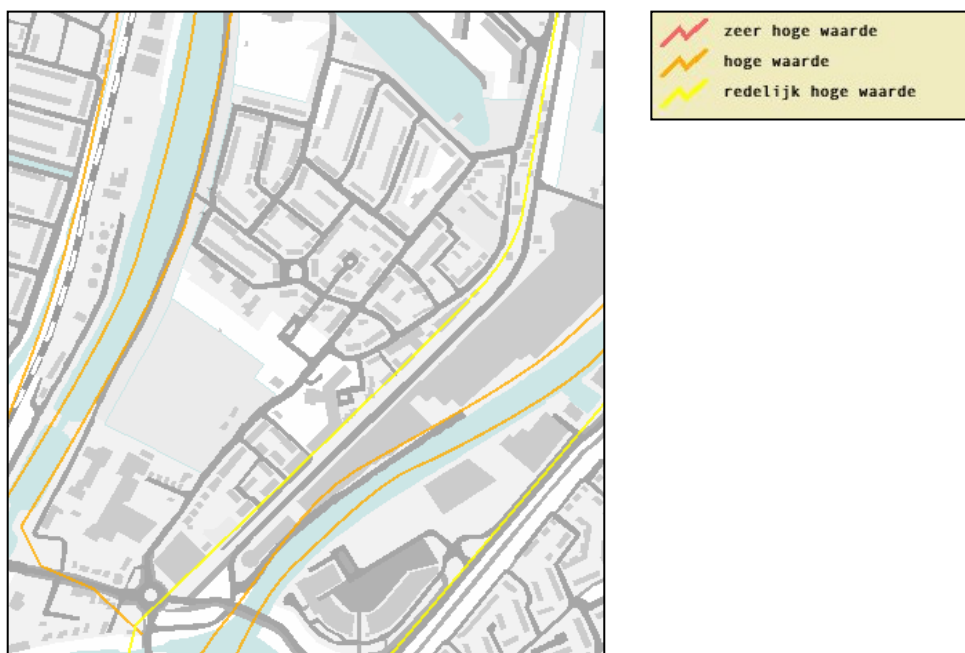
### 3.5.2 *Cultuurhistorie*

Het plangebied maakte vroeger onderdeel uit van een slagenlandschap. Het Merwedekanaal is in 1895 gegraven. Rond deze tijd werd ook de spoorlijn aangelegd. De ijsbaan grenst in het noordoosten aan het plangebied en was destijds al aanwezig. In Lingewijk-Zuid zijn 3 rijksmonumenten aanwezig. Het gaat om de volgende complexen:

- Willem de Vries Robbeweg 10, Joodse begraafplaats met Metaheir-huis en hek. De begraafplaats werd gesticht in 1814. De Joodse begraafplaats met metaheir-huis en hek is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een joodse begraafplaats en als herinnering aan de joodse gemeenschap en hun grafcultuur. De onderdelen van de begraafplaats bevinden zich in de oorspronkelijke staat.
- Willem de Vries Robbeweg 33, algemene begraafplaats met toegangshek. De begraafplaats behoort tot de oudste generatie begraafplaatsen. De aanleg in landschappelijke stijl met bijbehorende grafmonumenten met hun gave en karakteristieke, veelal symbolische vormgeving in Neo-Classicistische stijl. Het complex is vrij gaaf wat betreft de aanleg en de structuur. Het eclectische 19<sup>e</sup> eeuwse toegangshek is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als vrij gaaf en karakteristiek onderdeel van de begraafplaats.
- Stationsweg/Merwedekanaal, 'begraafplaatsluis'. De zogenaamde 'begraafplaatsluis' bestaat uit een schutsluis van het type Groene Sluis, een schotbalkloods en een schuilhokje, die beiden in traditioneel ambachtelijke stijl gebouwd zijn. Het complex is van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde als zeldzaam typologisch voorbeeld van een schutsluis.

Gemeentelijke en provinciale monumenten zijn niet aanwezig in het plangebied.

Op basis van de kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn in het plangebied enkele waardevolle historisch-landschappelijke lijnen aanwezig. De navolgende afbeelding geeft inzicht in de ligging van deze lijnen. Het betreft het Merwedekanaal in het westen van het plangebied. Het bestemmingsplan is ter plaatse van deze lijnen consoliderend. De historisch-landschappelijke lijnen hebben dan ook geen gevolgen voor onderhavig plan.



*Historisch landschappelijke lijnen, Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland*

In het plangebied zijn naast eerder genoemde Rijksmonumenten ook anderszins cultuurhistorisch karakteristieke objecten aanwezig. De bescherming van de rijksmonumenten is geregeld in de Monumentenwet; de cultuurhistorisch karakteristieke objecten zijn niet beschermd. De gemeente Gorinchem heeft middels een studie alle uit cultuurhistorisch oogpunt karakteristieke objecten in beeld gebracht. De volgende zijn gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan:

- Bloemaert Corneliszstraat ong.  
Het betreft een nutsgebouw op een rechthoekige plattegrond van één bouwlaag hoog onder een schilddak uit 1921. Het is architectonisch gezien een gaaf voorbeeld van deze bouwstijl, als uiting van tijdgebonden architectuur met een functie.
- Arkelse Onderweg 43, kapel  
Oorspronkelijk is dit pand een kapel met grafkelder voor overleden priesters. Nu wordt het pand als kapel met opslagfunctie gebruikt. Het pand dateert uit 1882 en behoort tot de eclectische bouwstijl. Het gebouw als onderdeel van de begraafplaats is cultuurhistorisch van belang als goed en zeer gaaf voorbeeld van een op een katholieke begraafplaats staand gebouwtje.
- Arkelse Onderweg 43, begraafplaats  
De begraafplaats betreft een terrein op min of meer rechthoekige grondslag met een zelfde aanleg. Het jaar van aanleg is 1887. De begraafplaats als geheel is van belang als goed en zeer gaaf voorbeeld van een begraafplaats uit circa 1900.
- Arkelse Onderweg 50-52  
Het pand op dit adres dateert uit 1930 en is een woonhuis, waarbij het pand op een rechthoekige plattegrond staat. Het pand is twee lagen hoog onder een hoog zadeldak, waarvan de nok evenwijdig ligt aan de straat. Het pand is een architectuurhistorisch

redelijk gaaf voorbeeld van bouwkunst, als uiting van tijdgebonden architectuur. Cultuurhistorisch is deze van belang vanwege de afleesbaarheid van de functie.

- H. de Ruijterstraat 30

Het betreft de RMPI-school De Linge. Van oorsprong is dit de School met den bijbel. De bouw dateert uit 1937 en maakt deel uit van de stroming de Nieuwe Zakelijkheid. De school is waardevol vanwege de ligging nu de buitenbocht van de straat. Architectonisch is dit een goed en redelijk gaaf voorbeeld van de bouwstijl, als uitdrukking van tijdgebonden architectuur.

- H. de Ruijterstraat 32

Dit pand is nu in gebruik als buurthuis, maar was vroeger de gymnastiekschool. Het pand maakt deel uit van de stroming Expressionisme en is gebouwd in 1931. Het pand is waardevol vanwege de vorm en de architectonische kwaliteit. Het is een goed en redelijk gaaf voorbeeld van de bouwstijl, als uiting van tijdgebonden architectuur.

- H. de Ruijterstraat 34

Dit is de huidige J.P. Waaleschool. Het is een pand op een samengestelde plattegrond, met vier geschakelde rechthoekige volumes van één en twee bouwlagen hoog onder platte daken. Het pand maakt deel uit van de stroming Nieuwe Zakelijkheid en is gebouwd in 1931. Het is een goed en redelijk gaaf voorbeeld van de bouwstijl, als uiting van tijdgebonden architectuur.

- Stoep van Ceelen ong.

Deze hefbrug met waterkering markeert de doorvaart tussen twee landhoofden, met twee verticaal uit het water oprijzende keermuren, een beweegbaar brugdek aan heftorens met katrollen, keermuren met sparingen en geopende beweegbare deuren in sparingen. De brug dateert uit verschillende perioden: oorspronkelijk werd de brug in 1819 gebouwd, de sluisdeuren dateren uit 1953 en de brug met heftorens uit 1983. De brug is cultuurhistorisch waardevol omdat het een redelijk gaaf bewaard gebleven exemplaar is van dit type sluis en bovenregionaal waterstaatkundig werk.

Voornoemde cultuurhistorisch karakteristieke elementen zijn informatief aangeduid op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

### **3.5.3 Archeologie**

#### *Algemeen*

Het Verdrag van Malta, ook wel Conventie van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het Verdrag van Malta is de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969, waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In het kader van het verdrag van Malta dient bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Van gemeenten wordt gevraagd om hun bestemmingsplannen op te stellen in lijn met het verdrag van Malta.

Teneinde archeologiebeleid te formuleren, is voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische inventarisatie uitgevoerd en vervolgens een verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart opgesteld. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Gorinchem, als onderdeel van de nota 'Een archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart'<sup>17</sup> (zie bijlage) geeft inzicht in de te verwachten archeologische waarden. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn, uit welke periode en op welke diepte. Voor de verschillende archeologische (verwachtings)waarden is specifiek archeologiebeleid opgesteld. De samenvatting hiervan is te vinden op de 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart'. In het gemeentelijke archeologiebeleid wordt afgeweken van de wettelijke norm, om bij een bodemversturende ingreep met een omvang groter dan 100 m<sup>2</sup>, archeologisch onderzoek te moeten doen. Omdat de gemeente specifiek onderzoek heeft laten doen naar en beleid heeft ontwikkeld voor archeologie in haar gemeente, is dit toegestaan.

De archeologische beleidskaart wordt door de gemeente Gorinchem als instrument gebruikt om bij de keuze van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten, natuurontwikkelingen etc.) de archeologie zoveel mogelijk te ontzien. In één oogopslag is zichtbaar waar de kans het hoogst is om archeologische resten in de bodem aan te treffen. Hierdoor kan worden bepaald welke gebieden archeologisch dienen te worden onderzocht bij de aanvraag van vergunningen voor werkzaamheden. Kleine bodemingrepen zijn hierbij over het algemeen vrijgesteld van onderzoek. Uitgangspunt van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is behoud van archeologische resten op de locatie waar ze in de bodem voorkomen. De gemeente heeft een belangrijke rol bij het behoud en beheer van ondergrondse archeologische resten. Zo is de gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met bekende en verwachte archeologische waarden. Tevens dient de gemeente erop toe te zien dat bij bodemingrepen veroorzaakt door particuliere initiatiefnemers eveneens rekening wordt gehouden met de bekende en de te verwachten archeologische resten. In de praktijk gebeurt dit door toetsing van aanvragen voor omgevingsvergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), bij nieuwe planologische ontwikkelingen en/of bestemmingsplanprocedures op de in het bestemmingsplan opgenomen regels.

#### *Beheersgericht*

In dit bestemmingsplan zijn eventueel aanwezige archeologische resten beschermd volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart. De daarop aangegeven zones met een lage, middelhoge en hoge verwachtingswaarden zijn overgenomen in zogeheten dubbelbestemmingen, waarmee naast de ter plaatse voorkomende hoofdbestemming, tevens archeologische resten worden beschermd. Dit is gedaan door in de regels van het bestemmingsplan de verplichting op te nemen tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek door de aanvrager van de vergunning. Kleine en ondiepe ingrepen zijn hierbij uitgezonderd.

Uit de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Gorinchem blijkt dat centraal in het plangebied sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde.

---

<sup>17</sup> Een archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart, BAAC, februari 2012, BAAC-rapport V-08.0185



De zuidoostelijke strook is voorzien van een hoge verwachtingswaarde aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen en een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. De westelijke strook heeft een hoge verwachting tussen 1,5 meter en 5 meter beneden maaiveld. Een klein deel van het zuidelijke deel van het plangebied heeft een zeer hoge verwachtingswaarde voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Centraal in het plangebied bevinden zich enkele archeologische vondstlocaties. De historische elementen zijn geconcentreerd in het oosten en zuiden van het plangebied. Omdat voorliggend bestemmingsplan voor een groot deel een conserverend karakter heeft en hiermee niet voorziet in ontwikkelingen waarvoor de grond wordt geroerd, hoeft voor een groot deel van het plangebied geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Desondanks zijn de gronden die archeologische waarden kunnen bezitten, in dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming. Hiermee is de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden gewaarborgd.

Voor elke archeologische zone geldt specifiek beleid, zoals aangegeven op de als bijlage bijgevoegde archeologische beleidskaart. Deze omschrijving geeft tevens aan bij welke mate van verstoring (oppervlakte en diepte) archeologisch onderzoek moet worden gedaan. Het beleid van de archeologische advieskaart is overgenomen in 5 dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting'. Hierbij geldt het volgende onderzoeksregime:

- Waarde - Archeologische verwachting laag AP: onderzoek indien bodemverstoring groter of gelijk aan 10.000 m<sup>2</sup> bodemverstoring en dieper dan 30 cm beneden maaiveld
- Waarde - Archeologische verwachting middelmatig LMNT: onderzoek indien bodemverstoring groter of gelijk aan 100 m<sup>2</sup> bodemverstoring en dieper dan 30 cm beneden maaiveld
- Waarde - Archeologische verwachting hoog PM1: onderzoek indien bodemverstoring groter of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> bodemverstoring en dieper dan 30 cm beneden maaiveld
- Waarde - Archeologische verwachting hoog PM2: onderzoek indien bodemverstoring groter of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> bodemverstoring en dieper dan 150 cm beneden maaiveld
- Waarde - Archeologische verwachting zeer hoog LMNT2: onderzoek indien bodemverstoring groter of gelijk aan 30 m<sup>2</sup> bodemverstoring en dieper dan 30 cm beneden maaiveld



*Fragment archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Gorinchem*

Tevens zijn in het plangebied twee archeologische vondsten bekend. Daar deze inmiddels zijn opgegraven, behoeven deze geen bescherming via dit bestemmingsplan.

#### *Ontwikkelingsgericht*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een aantal ontwikkelingslocaties. Bij enkele van deze ontwikkelingslocaties is sprake van een bodemingreep, waarbij mogelijk archeologische waarden in het geding zijn. Het gaat hierbij om de ontwikkelingslocaties Zandvoort-Noord, H. de Ruijterstraat 3 t/m 35, H. de Grootstraat 17 t/m 55 en 44 t/m 64 en de locatie aan de J. van der Heijdenstraat 14 t/m 24. Bij de overige ontwikkelingslocaties bestaat geen noodzaak tot archeologisch onderzoek vanwege de beoogde omvang en diepte van de ingreep in de bodem.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Zandvoort-Noord is overwegend sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het noordoosten en westen is respectievelijk sprake van een hoge verwachtingswaarde aan of nabij het oppervlak en een hoge verwachtingswaarde tussen 1,5 meter en 5 meter beneden maaiveld. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm in het noordoostelijk deel, dan wel 150 cm in het westelijk deel. Binnen deze ontwikkelingslocatie is bovendien in het zuidoosten een archeologische vondstlocatie gesitueerd. Hiervoor is op de Beleidskaart archeologie bepaald dat binnen 50 meter een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is bij ingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.

De beoogde planontwikkeling overschrijdt de oppervlakten binnen de diverse zones met verwachtingswaarden. De verwachting is dat gronden, mede door sloopactiviteiten, ook dieper dan 30 cm worden verstoord.

Voor de herontwikkelingslocaties aan de H. de Ruijterstraat 3 t/m 35, H. de Grootstraat 17 t/m 55 en H. de Grootstraat 44 t/m 64 geldt deels een lage en deels een hoge verwachtingswaarde tussen 1,5 meter en 5 meter beneden maaiveld. Om die reden is voor een deel van dit ontwikkelingsgerichte deel van het plangebied archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien de bodemverstoring dieper is dan 150 cm.

Voor de ontwikkeling aan de J. van der Heijdenstraat 14 t/m 24 geldt een hoge verwachtingswaarde tussen 1,5 meter en 5 meter beneden maaiveld. Om die reden is voor dit deel van het plangebied archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien de bodemverstoring dieper is dan 150 cm.

Voor genoemde ontwikkelingslocaties, waarbij mogelijk archeologische waarden in het geding zijn, is in januari en mei 2013 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd<sup>18</sup>.

Op basis van het vooronderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- a Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat voor delen van het onderzoeksgebied een hoge verwachting geldt op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Mesolithicum tot en met het Neolithicum. Deze resten worden verwacht in het westelijk deel van het onderzoeksgebied, waar zich in de ondergrond een fossiele rivier bevindt (de Gorkum-Arkel stroomrug). Daarnaast bestaat in het oostelijk deel van het onderzoeksgebied een grote kans op het aantreffen van resten uit de periode Late IJzertijd tot en met Late Middeleeuwen. Deze verwachting is gebaseerd op het voorkomen van oever- en/of beddingafzettingen van de Linge stroomrug. Er zijn echter geen onderzoeken in de directe omgeving bekend of vondsten gedaan, die meer over de eventuele aanwezigheid van deze archeologische resten in het onderzoeksgebied kunnen melden.
- b Op basis van historisch kaartmateriaal is vastgesteld dat het onderzoeksgebied vermoedelijk altijd onbebouwd is geweest. Het oudst geraadpleegde kaartmateriaal van het onderzoeksgebied uit het eind van de 18e eeuw laat ter plaatse van het onderzoeksgebied akker- en weiland zien. Ook op jonger kaartmateriaal staat geen bebouwing aangegeven, waardoor voor de Nieuwe Tijd daarom een lage verwachting op het aantreffen van archeologische (nederzettingen)resten bestaat.
- c Op grond van het veldonderzoek is vastgesteld dat het plangebied altijd in de overstromingsvlakte van een rivier heeft gelegen. Er zijn in het plangebied geen oever- of beddingafzettingen aangetroffen, die behoren tot Gorkum-Arkel stroomrug. Ook zijn geen oeverafzettingen van de Linge aangetroffen. Tenslotte zijn bodemverstoringen in het plangebied aangetroffen, die variëren van 70 cm in het westelijk deel tot 180 cm –Mv in het oostelijk deel van het plangebied.

---

<sup>18</sup> Gorinchem, Lingewijk-Zuid Gemeente Gorinchem (Zuid-Holland), Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO; verkennende fase), Transect, 21 mei 2013, projectnr. 12090030, rapportnr. 215

Concluderend wordt gesteld dat een lage verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen voor met name de periode Mesolithicum – Late Middeleeuwen. Deze verwachting is met name gebaseerd op het ontbreken van oever- en beddingafzettingen die vanuit archeologische optiek geschikt waren voor (pre-)historische bewoning.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen werkzaamheden. Er hoeven geen aanvullende maatregelen te worden genomen. De verwachting is immers dat in het onderzoeksgebied geen archeologische resten zullen bevinden, aangezien het lange tijd te vochtig geweest is voor bewoning.

Voor drie woonblokken ter plaatse van het speeltuingebied is reeds eerder onderzoek verricht, te weten in het kader van het bestemmingsplan Lingewijk-Noord<sup>19</sup>. De conclusie van dit onderzoek voor deze woonblokken is dat er geen vindplaatsen en/of archeologische terreinen zijn aangetroffen.

Voor het archeologisch onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

### **3.6 Verkeer en parkeren**

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De wegen hebben in het plangebied de bestemming Verkeer – Verblijf gekregen. Het bestemmingsplan biedt daarnaast ruimte aan de realisatie van nieuwe infrastructuur in Zandvoort-Noord.

Voor wat betreft het aspect parkeren moet bij ontwikkelingslocaties, in algemene zin, in lijn met het gemeentelijke beleid, voldoende ruimte worden geboden aan parkeergelegenheid (1,9 parkeerplaats per woning). Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte als gevolg van een ontwikkelingslocatie binnen die locatie wordt opgevangen.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Zandvoort-Noord geldt genoemde parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Bij de andere ontwikkelingslocaties geldt dat zoveel mogelijk parkeerplaatsen worden aangelegd. Hier zijn de mogelijkheden echter gering, omdat het hier gaat om relatief kleinschalige ingrepen, waarbij steeds slechts een paar woningen worden vervangen. Voor deze ontwikkelingslocaties geldt echter dat minder woningen worden teruggebouwd dan dat er nu aanwezig zijn. Het parkeerprobleem zal hierdoor eerder kleiner dan groter worden. Voorts wordt een voormalige bedrijfsperceel omgezet naar parkeerplaatsen.

---

<sup>19</sup> Plangebied Lingewijk-Noord (Gemeente Gorinchem), Inventariserend archeologisch veldonderzoek, karterende fase, april 2004, BAAC-rapport 04.022

### **3.7 Economische uitvoerbaarheid**

Met voorliggend bestemmingsplan wordt grotendeels de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt het opstellen van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van het beheersgerichte deel wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

In onderhavig bestemmingsplan is daarnaast de ontwikkeling van Zandvoort-Noord opgenomen, alsmede de ontwikkeling van circa 73 woningen in Zandvoort-Midden en Zandvoort-Zuid. De Wet ruimtelijke ordening verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van de realisatie van een bouwplan, zoals benoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van het gemeentelijke kostenverhaal, wordt met de ontwikkelaar van Zandvoort-Noord (zijde Poort6) een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd ten aanzien van onder andere rollen, taken en financiële bijdragen. Daarbij draagt de gemeente zorg en risico voor het bouwen en woonrijp maken van Zandvoort-Noord en –Midden. Poort 6 draagt zorg en risico voor de opstalrealisatie van de woningen. Poort6 en de gemeente hebben overeenstemming bereikt over de hoogte van de financiële bijdrage van Poort6 in de kosten van het bouw- en woonrijpmaken. Voor het gemeentelijke aandeel treft de gemeenteraad een voorziening ten laste van de algemene reserve.

De overeenkomst wordt gesloten voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

De voor Poort6 benodigde financiering wordt geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het vervangende nieuwbouwprogramma bestaat voor 70% uit huurwoningen. Hierdoor is het afzetrisico relatief beperkt en kan de economische uitvoerbaarheid worden gegarandeerd.

## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 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 (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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 ruimtelijk beleid.

#### 4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

#### **4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

#### **4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leef-omgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.  

---

## **4.2 Dit bestemmingsplan**

### **4.2.1 Algemeen**

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

### **4.2.2 Algemene bestemmingssystematiek**

Met onderhavig bestemmingsplan Lingewijk-Zuid wordt voorzien in een uniforme juridisch-planologische regeling voor het gebruik en de bouwmogelijkheden voor Lingewijk-Zuid. Het plan heeft voor een groot deel een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Kleinschalige ontwikkelingen zijn binnen de bestaande functies mogelijk. Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om de herontwikkeling van Zandvoort-Noord te realiseren, alsmede de vervangende nieuwbouw ter plaatse van enkele woonblokken in Zandvoort-Midden.

Voor wat betreft het conserverend deel van het bestemmingsplan is de woonfunctie de overheersende functie. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbare grenzen. Daarnaast wordt belang gehecht aan het voorkomen van hinder als gevolg van niet-woonfuncties in een rustige woonomgeving. Hiertoe zijn de betreffende, potentieel hinderveroorzakende, niet-woonfuncties, waaronder bedrijven, detailhandel en maatschappelijke functies, voorzien van strakke bouwgrenzen en waar nodig van een nadere aanduiding. Voor wat betreft het openbaar gebied (wegen, openbaar groen, water, etcetera) is gekozen voor enige flexibiliteit. De inrichting van de openbare ruimte wil immers nog wel eens veranderen. De herontwikkeling van Zandvoort-Noord wordt bij recht mogelijk gemaakt door middel van de bestemming Woongebied. Ditzelfde geldt voor de ontwikkelingslocaties in Zandvoort-Midden en –Zuid.

### **4.2.3 Bestemmingen**

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen, Bedrijf, Detailhandel, Dienstverlening, Gemengd - 1, Gemengd - 2, Groen, Kantoor, Maatschappelijk, Tuin, Verkeer – Verblijf, Water, Wonen en Woongebied.



Tevens ken dit bestemmingsplan de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologische verwachting laag AP, Waarde - Archeologische verwachting middelmatig LMNT, Waarde - Archeologische verwachting hoog PM1, Waarde - Archeologische verwachting hoog PM2, Waarde - Archeologische verwachting zeer hoog LMNT2, Waterstaat – Waterkering en Waterstaat - Winterbed. Tot slot is in het plan de gebiedsaanduiding ‘geluidszone – industrie’ opgenomen.

*bestemming ‘Bedrijf’ (artikel 3)*

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor een beveiligingsdienst (met bovenwoning), een tankstation en nutsvoorzieningen waar aangeduid. Tevens zijn de gronden bestemd voor bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeer- en groenvoorzieningen, water, tuinen en erven. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Parkeren, bevoorrading en opslag zijn alleen op eigen terrein toegestaan. Bij het tankstation is middels een aanduiding aangegeven waar een luifel mag worden gerealiseerd.

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

*bestemming ‘Detailhandel’ (artikel 4)*

Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, een bedrijfswoning waar aangeduid, bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeer- en speelvoorzieningen, water, tuinen en erven. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de regels zijn de maatvoeringseisen van deze bouwwerken opgenomen.

*Bestemming ‘Dienstverlening’ (artikel 5)*

Deze gronden zijn bestemd voor dienstverlening, inclusief bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, wegen en paden, parkeer- en speelvoorzieningen, water, tuinen en erven. De bestemming is toegekend aan het reisbureau in het zuidelijke deel van Lingewijk-Zuid. In artikel 1 van de regels is een begripsomschrijving van ‘dienstverlening’ opgenomen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de regels zijn de maatvoeringseisen van deze bouwwerken opgenomen.

*bestemmingen ‘Gemengd - 1’ en ‘Gemengd – 2’ (artikel 6 en 7)*

De voor Gemengd – 1 aangewezen gronden zijn uitsluitend op de begane grond bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca in de categorie I en dienstverlening. Tevens zijn woningen toegestaan, eventueel in combinatie met de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is gemaximeerd in de regels. Daarnaast zijn toegestaan bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

De bestemming kent een afwijkingsbevoegdheid voor het, onder voorwaarden, toestaan van een aan huis verbonden bedrijf. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Ook hier geldt dat de goot- en bouwhoogte van deze gebouwen op de verbeelding zijn aangegeven. De maatvoeringseisen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels opgenomen.

De bestemming Gemengd – 2 is toegekend aan de (huidige) locatie van buurtsuper Floor Schep. Ter plaatse is een woning beoogd, met bijbehorende bijgebouwen op het achterperceel. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is aangegeven waar de woning moet worden gerealiseerd. De woning kan worden omgezet naar een supermarkt. Hiertoe mag het hele perceel worden aangewend, dus inclusief het achterliggende terrein. De andere functies die bij de bestemming Gemengd – 1 mogelijk worden gemaakt, zijn binnen de bestemming Gemengd – 2 niet toegestaan.

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

Ook hier geldt dat de goot- en bouwhoogte van deze gebouwen op de verbeelding zijn aangegeven. De maatvoeringseisen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels opgenomen.

*bestemming 'Groen' (artikel 8)*

De voor Groen aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, berm, parken, plantsoenen, paden, wegen, parkeer- en speelvoorzieningen en water. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels is aangegeven wat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt.

*bestemming 'Kantoor' (artikel 9)*

Deze gronden zijn bestemd voor kantoren met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, wegen en paden, parkeer- en speelvoorzieningen, water en tuinen en erven. Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen', op alle bouwlagen. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Daarnaast mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. In de begripsbepalingen van artikel 1 is het begrip 'kantoor' gedefinieerd.

*bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 10)*

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeer- en speelvoorzieningen, water en tuinen en erven. Een begraafplaats is uitsluitend toegestaan waar dit als zodanig is aangeduid. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Daarnaast mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

*bestemming 'Tuin' (artikel 11)*

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorend bij op aangrenzende gronden gelegen woningen. Parkeren is op eigen terrein toegestaan. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Binnen deze bestemming mogen uitbouwen in de vorm van erkers aan de hoofdgebouwen van aangrenzende woningen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd waar dit als zodanig is aangeduid. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 1 m.

*bestemming 'Verkeer – Verblijf' (artikel 12)*

De voor Verkeer – Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, toegangspoorten, water en ondergrondse containers. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen in de vorm van garageboxen en bergingen worden gebouwd. De locatie van deze gebouwen is met de aanduiding 'garage' op de verbeelding aangegeven. Daarnaast mogen (horeca)terrassen worden gerealiseerd, daar waar de desbetreffende aanduiding op de verbeelding is opgenomen. Ook mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoering van deze bouwwerken is in de regels opgenomen.

*bestemming 'Water' (artikel 13)*

Deze gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, bedrijfsverkeer te water, inclusief tijdelijke ligplaatsen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waaronder bruggen, steigers, dammen en/of duikers. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

*bestemming 'Wonen' en 'Woongebied' (artikel 14 en 15)*

Het onderscheid tussen de bestemmingen Wonen en Woongebied heeft betrekking op het consoliderende dan wel ontwikkelingsgerichte karakter van de bestemming. De bestemming Wonen wordt gebruikt voor reeds bestaande woningen, terwijl de bestemming Woongebied wordt gehanteerd voor nieuwe woningbouw. Voor zover de regels tussen deze twee bestemmingen verschillen, wordt daarvan hierna expliciet melding van gemaakt.

De gronden met de bestemmingen Wonen en Woongebied zijn bestemd voor verschillende type woningen, die als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bergingen, uitsluitende ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw', alsmede waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Tevens zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, parkeerplaatsen, tuinen en erven toegestaan. Binnen de woning mag, onder voorwaarden, een aan huis verbonden beroep worden uitgeoefend. De bestemmingen kennen een afwijkingsbevoegdheid voor het, onder voorwaarden, toestaan van een aan huis verbonden bedrijf.

De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen de bestemming Woongebied worden de voorgevels van de hoofdgebouwen gebouwd in de

voorste bouwgrens. Hiervan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken. Daarnaast is bij de bestemming Woongebied het maximale aantal woningen vermeld op de verbeelding.

Binnen beide bestemmingen mogen, zowel binnen als buiten het bouwvlak, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Voor deze bouwwerken zijn bouwregels, waaronder de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Binnen de bestemming Woongebied gelden afwijkende bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaan- duiding – afwijkende bijgebouwen'. Hiermee is gewaarborgd dat onderhavig plan in overeenstemming is met de regeling die ter plaatse met het uitwerkingsplan Lingewijk- Noord is toegekend.

*dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting laag AP', 'Waarde - Archeologische verwachting middelmatig LMNT', 'Waarde - Archeologische verwachting hoog PM1', 'Waarde - Archeologische verwachting hoog PM2' en 'Waarde - Archeologische verwachting zeer hoog LMNT2' (artikel 16 t/m 20)*

De binnen het plangebied voorkomende waardevolle archeologische gebieden worden beschermd met deze dubbelbestemmingen. In elke dubbelbestemming is aangegeven bij welke omvang en diepte van een ingreep bij een omgevingsvergunningaanvraag een archeologisch rapport moet worden overgelegd, waaruit blijkt dat archeologische resten niet worden geschaad. In paragraaf 3.5.3 is aangegeven hoe deze bescherming per gebied is vormgegeven.

*dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' (artikel 21)*

Deze bestemming is, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering. Binnen deze bestemming mogen er geen gebouwen worden gebouwd. Bij omgevingsvergunning kan van deze bepaling worden afgeweken, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering. Verder zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 3 m toegestaan.

*dubbelbestemming 'Waterstaat – Winterbed' (artikel 22)*

Deze bestemming is, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging, alsmede voor de waterhuishouding van de rivier De Linge. Binnen deze bestemming mogen er geen gebouwen worden gebouwd. Bij omgevingsvergunning kan van deze bepaling worden afgeweken, mits schriftelijk advies is verkregen van het waterschap en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het belang van de functie van het winterbed. Verder zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 3 m toegestaan.

## 5 Procedure

### 5.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan Lingewijk-Zuid heeft met ingang van 5 september 2012 gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 inspraakreacties ingediend. Deze zijn samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota van inspraak en vooroverleg<sup>20</sup>, zoals opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

### 5.2 Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is eveneens toegezonden aan verschillende instanties in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. Naar aanleiding hiervan zijn 2 reacties ingekomen. Deze zijn samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota van inspraak en vooroverleg, zoals opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

### 5.3 Zienswijzen

Met ingang van woensdag 27 februari 2013 heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid' voor de duur van zes weken (tot en met dinsdag 9 april 2013) ter inzage gelegen. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen ter attentie van de gemeenteraad van Gorinchem. Van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt. Van de mogelijkheid om schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen is wel gebruik gemaakt. In totaal zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend.

Deze zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota van zienswijzen<sup>21</sup>, zoals opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

Naar aanleiding van onder andere de diverse ingediende zienswijzen en nieuw beschikbare onderzoeken, is het bestemmingsplan op verschillende punten aangepast. Een overzicht van deze aanpassingen is opgenomen in de Staat van wijzigingen dat deel uit maakt van de Nota van zienswijzen.

---

<sup>20</sup> Nota van inspraak en vooroverleg, Bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid', februari 2013

<sup>21</sup> Nota van zienswijzen, Bestemmingsplan 'Lingewijk-Zuid', mei 2013