

Reactienota

Ontwerp bestemmingsplan "Oeverwal Gendtsche Polder" en welstandsnota "Gendtsche Polder".

Gemeente Lingewaard

Behoort bij besluit van de raad,
d.d. 4-2-2016 nr. 7/2016
De raadsgriffier van Lingewaard,



Versie februari 2016

Inhoud

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Leeswijzer	3
1.3 Zienswijzen	3
1.4 Overzicht aanpassingen bestemmingsplan.....	4
2 ZIENSWIJZEN	4
2.1 Zienswijze 1.....	4
2.2 Zienswijze 2.....	5
2.3 Zienswijze 3.....	6
2.4 Zienswijze 4.....	9
2.5 Zienswijze 5.....	10
2.6 Zienswijze 6.....	13
2.7 Zienswijze 7	13
2.7 Zienswijze 8.....	17
3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	21
4. WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN.....	21

Bijlage 1: namen en adressen van ingediende zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder beoogt de uiterwaard bij Gendt gedeeltelijk te herstructureren. Kort samengevat betreft het plan het realiseren van natuur, het vergroten van de beleefbaarheid van het gebied voor fietsers en voetgangers en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de oeverwal waar de bebouwing is gesitueerd. Dit laatste gebeurt door het slopen van voormalige bedrijfsgebouwen, de realisatie van enkele (her)bouwlocaties en het gedeeltelijk verleggen en opknappen van de Polder.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Waal en de Waaldijk en betreft globaal weergegeven alleen de oostelijke helft van de uiterwaard.

Er is een ontwerp welstandsnota Gendtsche Polder opgesteld. Deze ontwerp welstandsnota vormt een toetsingskader voor esthetische aspecten bij bouwaanvragen.

Het plan Oeverwal Gendtsche Polder valt onder het programma WaalWeelde van de provincie Gelderland. Dit programma ondersteunt en verbindt projecten om de Waal en haar omgeving 'duurzaam mooier, veiliger, natuurlijker en economisch sterker' te maken. Het project Oeverwal Gendtsche Polder heeft vanuit dit programma een financiële impuls gekregen waardoor dit project in 2017 uitgevoerd kan worden.

1.2 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken zijn de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Oeverwal Gendtsche Polder" samengevat en beantwoord.

Op de Welstandsnota Gendtsche Polder zijn geen zienswijzen binnengekomen.

In hoofdstuk 2 zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie zijn deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie zijn de namen van de insprekers in bijlage 1 terug te vinden.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op een aantal onderdelen ambtshalve aangepast. Dit is weergegeven in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 is een tenslotte een overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen.

1.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Oeverwal Gendtsche Polder" en de welstandsnota "Gendtsche Polder" hebben voor een ieder ter inzage gelegen van 4 juni 2015 tot en met 15 juli 2015. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 8 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn als ontvankelijk beoordeeld.

Op 23 juni 2015 is een inloopavond gehouden aan de Polder 32A in Gendt. Deze inloopavond is door ruim 65 belangstellenden bezocht.

1.4 Overzicht aanpassingen bestemmingsplan

In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen en in hoofdstuk 4 van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

2 Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

1. Reclamant heeft begrip voor plannen met betrekking tot versnelde en betere waterafvoer bij hoog water, voor de aandacht voor bestaande natuur-en cultuurwaarden en voor het geven van ruimte aan het recreatief medegebruik van de Gendtse Waard. Reclamant merkt tevens op dat rekening is gehouden met de bestaande bewoners en de steenfabriek.
2. Reclamant waardeert de landbouwgronden in de waard en heeft algemeen bezwaar tegen de omzetting van agrarische gronden naar natuur.
3. Reclamant waardeert de integratie van de verschillende belangen in het plan maar mist het thema landbouw hierin. Mede omdat dit belangrijk cultuurhistorisch aspect van de Gendtse waard is.
4. Reclamant heeft zitting in de Eigen Geërfdn van Gendt, die van oorsprong als doel heeft gemeenschappelijke gronden te beweiden. Reclamant geeft aan dat gronden zijn verkocht aan Staatsbosbeheer, maar dat tot nu toe gronden worden beheerd door inscharing van vee door agrariërs.
5. Gepleit wordt voor beweiding door bestaande pachters. De pachters hebben daarmee een functie in het beheer van die gronden, wat tevens recht doet aan de historie.
6. De kern is dat niet of onvoldoende rekening houdt met de agrarische historie. Reclamant verzoekt dit alsnog in de planvorming op te nemen.

Reactie:

1. Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2 t/m 6.

De gronden zijn indertijd door de overheid in het kader van de Ruilverkaveling Ooijpolder uitgeruild of separaat aangekocht met het oog op natuurontwikkeling. De Gendtsche Polder maakte voorheen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, dat inmiddels in de omgevingsvisie van de provincie Gelderland is opgenomen als Gelders Natuurnetwerk. Dit betekent dat het gebied primair een natuurfunctie heeft of dient te krijgen. Met vaststelling van het bestemmingsplan wordt de functie omgezet van agrarisch (met natuur en landschappelijke waarden) naar natuur. Een hoofdzakelijk landbouwkundig gebruik is dan strijdig met de bestemming natuur. Wel is medegebruik mogelijk als dit ten goede komt aan de natuurdoelen.

Het is aan Staatsbosbeheer en Bureau Beheer Landbouwgronden, als eigenaren van deze voor natuur begrensde gronden, om te bepalen hoe agrariërs bij het beheer wordt betrokken met het oog op de te ontwikkelen natuurwaarden. Deze instanties zijn gehouden aan regelgeving als het gaat om de uitgifte van gronden. Vooralsnog wordt één grote begrazingseenheid met jaarrond begrazing nagestreefd. Dit, om natuurlijke processen zo veel mogelijk na te bootsen wat ten goede komt aan de ontwikkeling van rivier gebonden natuurdoelen. Daarmee wordt aangesloten op andere delen van de polder waar dit type beheer al is ingezet. Jaarrondbegrenzing stelt echter eisen aan het type vee dat daarvoor wordt ingezet, zoals onder andere winterhardheid.

Het ontwerp bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast worden.

2.2 Zienswijze 2

1. Reclamanten zijn het niet eens met de ontwikkeling van 1,7 hectare hardhoutoobos nabij de locatie Moscou.
2. Reclamanten hebben vrij uitzicht op dit moment over de Gendtse uiterwaarden en eveneens op kerktorens, Poelwijktoren en uiterwaarden aan de overzijde van de Waal.
3. Het hardhoutoobos is voor de woningen Polder 18,20 en 22 en de nog te ontwikkelen locatie geprojecteerd. Het vrije uitzicht zal helemaal verdwijnen en naar verwachting van reclamanten leiden tot planschade.
4. De ontwikkeling van het hardhoutoobos komt de verkoopwaarde van de te ontwikkelen locatie niet ten goede.
5. Oobos staat van nature op de lager gelegen delen in de uiterwaarden. Reclamanten hebben de indruk dat in dit geval de eigendomssituatie een belangrijke rol heeft gespeeld in de situering van het hardhoutoobos. De gronden zijn het bezit van Staatsbosbeheer. Reclamanten vinden alleen deze reden niet de goede om een hier een oobos aan te leggen en missen gericht beleid.
6. Reclamanten wijzen op een perceel dat eveneens in bezit is bij Staatsbosbeheer/RVO richting steenfabriek De Zandberg. Reclamanten adviseren het hardhoutoobos daar te verwezenlijken.
7. Reclamanten verzoeken het ontwerp bestemmingsplan voor wat betreft het hardhoutoobos op terrein voor hun woningen aan te passen cq te schrappen.
8. Ter plaatse van de locatie van de drie geprojecteerde woningen stond in zowel 1993 als in 1995 40 a 50 cm water. Reclamanten wijzen erop hier rekening mee te houden. De woningen aan Polder 18,20 en 22 waren destijds alleen te voet bereikbaar. En zijn met behulp van waterpompen –afgezien van de kelders- droog gebleven.

Reactie:

1. In de hierna volgende punten 2 tot en met 8 zal hierop worden ingegaan.
2. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen de bestemming natuur oobos aan te planten. Opgemerkt wordt dat het op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds planologisch mogelijk is om opgaande begroeiing op de locatie waar oobos is gesitueerd, aan te planten. Tussen de woningen en het oobos ligt nog een weg. In het voorlopig ontwerp oeverwal Gendtsche Polder 'groeten uit Gendtsche Polder' (bijlage 1 bij de toelichting bij het bestemmingsplan) is oobos opgenomen vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt. Beplanting accentueert hier de cluster van bebouwing, zoals ook elders zichtbaar in de polder (landschappelijke afgebakende eenheden, verdichtingen van beplanting en bebouwing markeren een ritme van open ruimtes met zichtlijnen en gesloten massa's met bebouwing). De percelen zijn aangekocht en overgedragen aan Staatsbosbeheer met het oog op de ontwikkeling van natuur. Het perceel maakt onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk en bos draagt vanuit ecologisch oogpunt bij aan de te versterken kernkwaliteiten.
3. Uit een planschaderisicoanalyse, dat in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan is opgesteld, blijkt er geen sprake van planschade. Uit deze analyse volgt dat voor het aspect uitzicht er geen wezenlijk verschil is tussen de oude en nieuwe planologische regeling en dat er geen sprake is van een planologische verslechtering. Uiteraard staat het de inspreker vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening in te dienen. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder onherroepelijk is geworden.
4. Potentiële kopers kunnen alvorens ze tot koop overgaan, kennisnemen van feit dat er oobos in de directe nabijheid gerealiseerd wordt. Voor de nieuwbouwlocatie is het zicht vooral op de Waal gericht. Het is niet aannemelijk dat oobos de verkoopwaarde beïnvloed.
5. De locatie is geschikt voor de ontwikkeling van bos, omdat het bij hoog water buiten de stroombaan van de rivier ligt. Oobos komt inderdaad vaak in lagere delen van de uiterwaarden tot ontwikkeling die periodiek overstromen. Op minder natte delen, die dus minder vaak overstromen, kan hardhout oobos ontwikkelen met boomsoorten als eik. Deze vorm van oobos is nagenoeg verdwenen langs de rivieren in Nederland en daarom levert de inrichting van dit perceel een bijdrage aan de terugkeer van dit bosdoeltype.
6. Genoemde percelen maken geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk en bevinden zich in de stroombaan van de rivier. Hier bos ontwikkelen is vanuit rivierkundige overwegingen ongewenst, doordat het bos opstuwing kan veroorzaken.

7. Het bestemmingsplan regelt alleen de functie op deze locatie, namelijk natuur. In het kader van het project is de aanplant van bos voorzien.
8. Herbouw van de drie geprojecteerde woningen vindt grotendeels plaats op de 'voetafdruk' van de te slopen schuren. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk de woningen op een verhoogde plint te bouwen, waardoor deze bij hoog water droog blijven.

Het ontwerp bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast worden.

2.3 Zienswijze 3

1. Reclamant wil graag een uitgebreidere omschrijving van kampeervoorzieningen (artikel 10.1.2.a). De vorm van een moderne kampeervoorziening is volgens reclamant zeer divers. Reclamant wil de omschrijving veranderd zien in: "kampeervoorzieningen: het aantal stacaravans/chalets bedraagt maximaal 60".
2. Reclamant acht artikel 10.2.2. lid a,b en c. niet werkbaar. De afstand van 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning voor een bijgebouw en bedrijfsgebouwen is niet werkbaar omdat de gebouwen verspreid over het terrein liggen. Tevens is onduidelijk welke voorgevelrooilijn gehanteerd moet worden. Daarbij is er niet eerder sprake geweest van voorgevelrooilijnen. Reclamant voorziet problemen voor toekomstige gebouwen en herbouw van gebouwen. Reclamant stelt voor de punten te laten vervallen.
3. Ten aanzien van artikel 10.2.3.c. is reclamant het niet eens met de verlaging van de inhoud van de bedrijfswoning van 850m³ naar 675m³. Reclamant wil de woning niet alleen als woning gebruiken, maar er ook een kantoorruimte in realiseren en vindt de inhoud dan veel te klein. Reclamant verwijst naar de omliggende woningen die wel de inhoud van 850 m³ hebben. Ook is de reden van deze verkleining is niet duidelijk omdat dit punt in de reactienota ontbreekt.
4. De in artikel 10.2.5. lid a. genoemde maximale oppervlakte voor een stacaravan van 40m² acht reclamant echt veel te klein. Reclamant zou willen dat de maximale maatvoering wordt vergroot naar maximaal 70m². Bij het ontwerp van het vigerende bestemmingsplan is dit destijds al aangegeven, dit is echter niet meegenomen. Reclamant geeft aan met de huidige maatvoering in relatie tot de huidige en toekomstige ontwikkelingen in de stacaravan/chaletbranche niet meer concurrerend te kunnen zijn en daarmee stil te komen staan. Een maatvoering tot een maximum van 70 m² is een werkbare oppervlakte en zeer gebruikelijk in de verblijfsrecreatiewereld. Er is behoefte aan ruimtes met meer comfort, veiligheid, isolatie en oppervlakte zoals men die thuis gewend is. Door de hogere eisen aan de caravan/chalet is de effectieve gebruiksruimte binnen kleiner. Daarnaast wil reclamant inspelen op voorzieningen voor gehandicapten en dat is binnen de huidige maat van 40 m² niet mogelijk.
5. In artikel 10.2.5 lid b is een maximale maat voor een bijgebouw/schuurtje bij een stacaravan/chalet van 6 m². Reclamant zou dit willen vergroten naar 9m².
6. Reclamant wil artikel 10.2.6.a. laten vervallen en geeft aan dat dit in vigerende bestemmingsplan ook niet was opgenomen. Gebouwen staan overal op terrein en reclamant acht deze regel onwerkbaar.
7. In artikel 10.2.6 lid b is opgenomen dat overkappingen slechts voor de bedrijfswoning zijn toegestaan. Reclamant geeft aan dat een deel van het materieel nu het gehele jaar in de openlucht staat. Er is behoefte aan een overkapping aan of bij een van de bedrijfsgebouwen om dit materieel droog te kunnen laten staan en zo te beschermen tegen allerlei weersinvloeden. Daarnaast is er de wens een overkapping te plaatsen ten behoeve van recreatie-activiteiten voor gasten in de recreatietuin op de camping.
Gevaar voor de doorstroom/afvoercapaciteit bij hoogwater is er niet, want de beoogde locaties komen niet of weinig in hoogwater te staan, aldus reclamant. Bovendien zal de overkapping ver boven het water blijven uitsteken. Reclamant wenst een overkapping die voor meerdere doeleinden gebruikt kan worden. De overkapping moet een bouwhoogte krijgen van 3,5 meter met een bebouwd oppervlakte van 30 m².
8. Opgemerkt wordt dat de ontwikkelingslocaties veel en ruimere mogelijkheden af te wijken van de gebruiksregels. Reclamant geeft aan dat dit voor het verblijfsrecreatie niet het geval is en bij de horeca slechts zeer minimaal. Reclamant wil eveneens de mogelijkheid voor hotelkamers, B&B en

vakantieappartementen bij zowel de horeca als de camping. Reclamant geeft aan dat zij professionals zijn en hier jarenlang ervaring hebben en vraagt een toelichting waarom zij gebonden zijn aan regels en de toekomstige ontwikkelingen niet. Concreet vraagt reclamant aan artikel 10.4.1 toe te voegen dat middels een omgevingsvergunning:

- Maximaal 6 vakantieappartementen zijn toegestaan
- Maximaal 10 B & B , pension- of hotelkamers zijn toegestaan met een oppervlakte per slaapvertrek van 30 m².

9. Reclamant wil bouwvlak waarbinnen hij de woning kan realiseren en geeft aan tot nu toe niet betrokken te zijn geweest bij de precieze locatie van de bedrijfswoning. Het bouwvlak wenst reclamant op 20 meter vanaf de horeca tot 50 meter uit de horeca. (Dit bouwvlak begint dan op het midden van de tennisbaan/speelveld, naast de huidige woonlocatie en is dan tot 50 meter vanuit horeca, dus 30 meter lang.) De Waaldijk en de aanwezige keermuur begrenzen dan de andere zijden van het bouwvlak. De huidige woonlocatie kan reclamant dan ingezet worden voor kampeerplaatsen.
10. Reclamant wijst erop dat voor de te bouwen bedrijfswoning van belang is wat "peil" is (binnen door hem gewenste bouwvlak). De maximale goot en nokhoogte van een bedrijfswoning wordt gemeten vanuit "peil". Om enigszins hoogwatervrij te kunnen bouwen moet peil minimaal 16,0m +NAP zijn. Indien de locatie van de bedrijfswoning lager is dan 16,0+NAP, dan moet de grond worden opgehoogd tot deze hoogte. Als dit niet gebeurt zal dat betekenen dat bij een herhaling van de waterstand uit 1993 en 1995 de bedrijfswoning ruim in het water komt te staan. Dat zou onacceptabel zijn. Reclamant wenst dat opgenomen wordt dat de bouwlocatie van de bedrijfswoning opgehoogd mag worden tot 16,0m +NAP om beter hoogwatervrij te kunnen bouwen, zoals het voor de ontwikkelingslocaties en de hoogwater/luchtplaats ook is geregeld.
11. Reclamant merkt het volgende op ten aanzien van het bodemonderzoek. Er is aangegeven op pagina 54 van de toelichting dat er nog een bodemonderzoek moet plaatsvinden op de locatie van Camping Waalstrand. Is dit onderzoek al uitgevoerd en wat zijn de resultaten?
12. De uitvoering van werkzaamheden van het project oeverwal Gendtsche Polder levert overlast op voor de kampeergasten. Het kampeerseizoen begint bij op 1 april en eindigt op 1 oktober. Wanneer de werkzaamheden zoals grondverzet en transport, ter hoogte van de suikerdam buiten deze periode plaatsvinden kan de overlast voor de recreërende kampeergasten beperkt worden. Reclamant verzoekt de werkzaamheden/transport bij de suikerdam en te plannen in de periode van 1 oktober tot 1 april. Tevens wil reclamant graag geïnformeerd worden en betrokken worden bij de planning van de werkzaamheden om overlast tijdens het kampeerseizoen tot een minimum te beperken.

Reactie:

1. Bepalend voor de beschrijving van de mogelijke kampeervoorzieningen is in eerste instantie het begrip 'kampeermiddel' in artikel 1 van de regels, dat luidt: 'tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalet of trekkershut'. Bij recht is een omzetting van stacaravans in chalets daarbij niet mogelijk gemaakt. Dit hangt samen met het feit dat het een buitendijks gelegen gebied is, waar de verblijfsaccommodaties bij hoog water moeten kunnen worden verplaatst en met het feit dat de gemeente het landelijke karakter van de uiterwaard wenst te behouden. Chalets leiden tot een meer stedelijk karakter. Er is maatwerk nodig om het landelijke karakter te waarborgen via bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan. Dit maatwerk kan via een herziening van het bestemmingsplan, waarbij naast het landelijke karakter, de doorstroming van hoogwater gewaarborgd wordt in overleg met Rijkswaterstaat. Voor een dergelijke initiatief is een concreet uitgewerkt voorstel nodig. De gemeente is bereid om de mogelijkheden hiervoor met reclamant en Rijkswaterstaat te bespreken.
2. De regels over de situering ten opzichte van de voorgevellijn worden verwijderd. In plaats daarvan wordt opgenomen dat bijgebouwen en bedrijfsgebouwen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m ten opzichte van de bestemming Verkeer.

3. Om ter vervanging van de voormalige bedrijfsgebouwen in de uiterwaard nieuwe bebouwing mogelijk te kunnen maken zijn afspraken gemaakt met Rijkswaterstaat. Die afspraken waren noodzakelijk om nieuwe bebouwing in het winterbed van de rivier te kunnen toestaan. Op grond van die afspraken mag een bedrijfswoning worden toegestaan van ten hoogste 150 m² en 675 m³. In het voorontwerp bestemmingsplan is de gemeente er van uitgegaan dat als de footprint van 150 m² klopte, de hoogte en inhoud van de woning geen rol spelen bij de waterafvoer en dat deze gelijk kon zijn aan de overige woningen in het buitengebied van de gemeente. Rijkswaterstaat heeft in haar advies over het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven niet akkoord te gaan met afwijking van de afspraken en verzocht om de maximale inhoud van de woning te corrigeren naar de afgesproken 675 m³.
4. en 5. Ten aanzien van de wens van reclamant voor het vergroten van de maximale oppervlakte voor stacaravans van 40 m² naar 70 m² en het vergroten van de maximale oppervlakte van een bijgebouw bij een stacaravan van 6 m² naar 9 m², merken wij het volgende op. De camping is een niet-rivier gebonden activiteit en bevindt zich in het stroomvoerend rivierbed van de Waal. Op basis van artikel 2.4.5 van het Barro is een verruiming van de bouwregels van het bestemmingsplan niet toegestaan. De stacaravans en schuurtjes zijn zaken die bij hoog water moeten zijn verwijderd. Een wijziging van de omvang van de stacaravans en de realisatie van chalets is in dit bestemmingsplan niet mogelijk vanwege het vrijwaren van de ruimte voor hoogwater en het landelijke karakter van het buitendijks gelegen gebied. Zoals onder punt 2 aangegeven is het mogelijk in de toekomst een alternatief uit te werken en de herinrichting te concretiseren. Een wijziging van de inhoud en het uiterlijk van de stacaravans is dan bespreekbaar echter het totale bebouwingsoppervlakte zal hetzelfde moeten blijven.
6. In lijn met het vigerende bestemmingsplan zal de locatie van erfafscheidingen niet nader worden bepaald en zal de hoogte worden vastgelegd op maximaal 2 meter.
7. In artikel 10.2.6 onder b van het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat een overkapping uitsluitend ten behoeve van een bedrijfswoning is toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 meter en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m². Mits een overkapping binnen de maximale oppervlakte van 30 m² blijft, hebben wij er geen bezwaar tegen dat er een overkapping wordt toegestaan bij 'bedrijfsgebouwen'. Artikel 10.2.6 van het bestemmingsplan wordt verruimd zodat ook overkappingen bij bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Volledigheidshalve merken wij op dat op basis van artikel 6.12 van het Waterbesluit bij een dergelijke uitbreiding hiervan melding moet worden gedaan bij Rijkswaterstaat Oost-Nederland. In de regels wordt opgenomen dat opslag onder de overkapping gezien wordt als strijdig gebruik. Dit in verband met het handhaven van het landelijk karakter van het gebied.

Opslag voor de recreatieve functie wordt mogelijk gemaakt tot een maximum van 30 m². Hiermee wordt aan de wens van reclamant tegemoet gekomen om machines onder een afdak te plaatsen.

8. Zie ook de beantwoording onder punt 5. Behoudens de geprojecteerde bedrijfswoning (als onderdeel van de afspraken over vervanging van te slopen bedrijfsbebouwing in de Polder) kan geen nieuwe bebouwing in het buitendijks gebied worden toegestaan. Functieverandering binnen bestaande gebouwen is bespreekbaar, evenals een eerder genoemd uitgewerkt initiatief waarbij het totale bebouwde oppervlak niet toeneemt en waarvoor een bestemmingsplanherziening wordt voorbereid.
9. Deze locatie is aan de gemeente voorgelegd. Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om de nieuwe woning dichterbij de overige bebouwing en het aanwezige café/restaurant te realiseren. Uit akoestisch onderzoek is het opschuiven van de woning met 16 meter mogelijk. In overleg met aanvrager en Rijkswaterstaat zal het bouwvlak 16 meter opschuiven richting het tennisveld. Het akoestisch onderzoek zal toegevoegd worden aan de bijlagen.

10. Het begrip peil is in het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd:

1.76 peil:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst:
 1. indien wordt gebouwd op een terp: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein op de terp;
 2. indien wordt gebouwd op een plint of gebouwde verhoging: de bovenkant van die plint of gebouwde verhoging;
 3. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;

De locatie die reclamant voor ogen heeft voor de campingwoning ligt tussen het bouwvlak op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan en de horeca bestemming. Dit deel van de camping ligt echter lager en zal voor de bouw van een woning opgehoogd moeten worden. Volgens 1.76 sub b onder 2 is het mogelijk om een plint of een gebouwde verhoging te realiseren. De woning kan volgens het bestemmingsplan op 16,0 m +NAP worden gebouwd.

11. Er is een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd en de resultaten van dit onderzoek zullen aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. De resultaten van het onderzoek laten de voorgenomen ontwikkeling toe.
12. De wijze van grondverzet en transport is aan de aannemer die uiteindelijk het werk gegund krijgt. Hierover zullen we op dat moment communiceren. Belangrijk punt bij de aanbesteding van het werk is wel dat overlast tot een minimum wordt beperkt.
Aanvullend merken we op dat tijdens de (periode van) uitvoering van de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden met beperkingen als gevolg van voorschriften vanuit vergunningen in het kader van zowel de Waterwet, de Natuurbeschermingswet als de ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. Daarnaast kan hoog water beperkend zijn voor de (periode van) uitvoering.

Het bestemmingsplan wordt aangepast aan de zienswijze. Artikel 10.2.2 wordt gewijzigd. Het akoestisch onderzoek voor de situering van de nieuw te realiseren bedrijfswoning wordt toegevoegd aan de bijlage. Toevoegen aan de regels dat een overkapping (maximaal 30 m²) voor een recreatieve functie mogelijk wordt.

2.4 Zienswijze 4

1. Er wordt een compliment gegeven over het plan en de mogelijkheden die er zijn om in de toekomst bij hogere waterafvoer in de Waal dit gebied bewoonbaar en bereikbaar te maken.
2. Reclamanten vinden het onbegrijpelijk dat het plan niet op de gehele Gendtse Polder betrekking heeft.
3. In het definitief ontwerp is op de stroombanenkaart goed te zien dat de woningen nr. 16, 15, 14 en 13 onder water komen te staan.
4. Aangegeven wordt dat in de ruimtelijke onderbouwing in hoofdstuk 2.2 de mogelijke veranderingen in de toekomst zijn weergegeven. Gevraagd wordt om op korte termijn aan te geven welke compenserende maatregelen genomen worden om de woonfunctie te behouden.
5. Reclamanten kunnen nu niet akkoord gaan met de plannen omdat dit grote nadelige consequenties zou hebben op het wooncomfort en misschien de woonfunctie wel onmogelijk maakt.

Reactie:

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en behoeft verder geen beantwoording.
2. Bij het bepalen van de plangrens is rekening gehouden met het gebied waarbinnen de ontwikkelingslocaties en de te nemen maatregelen in het kader van het project Oeverwal Gendtsche

Polder, waarvoor een samenwerking is aangegaan tussen provincie Gelderland, gemeente Lingewaard, Bureau Beheer landbouwgronden en Dienst Landelijk Gebied. Ook is gekeken naar de vigerende plangrens. Het gekozen plangebied vormt zo een logische ruimtelijke eenheid. In het overige deel van de polder zijn op dit moment geen maatregelen gepland, dan wel initiatieven bekend, en derhalve was het niet noodzakelijk dit nu mee te nemen in het bestemmingsplan.

3. Genoemde stroombanenkaart is ter illustratie opgenomen in "groeten uit Gendtsche Polder" die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Deze bijlage is een toelichting op het projectontwerp. Voor de uitvoerbaarheid van dit plan wordt verwezen naar de rivierkundige beoordeling, zie paragraaf 5.2 in de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlage bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan dat ter visie heeft gelegen. In dit onderzoek zijn de voorziene maatregelen getoetst op de rivierkundige effecten. Dit onderzoek vormt ook de basis voor de vergunning in het kader van de Waterwet. Zie ook in deze reactie onder punt 5.
4. Genoemde ruimtelijke onderbouwing is ter illustratie opgenomen in "groeten uit Gendtsche Polder" en heeft geen status in het plan. Met de mogelijke verandering in de toekomst wordt bedoeld dat met het project eventuele plannen voor rivierverruiming in het kader van het Deltaprogramma niet onmogelijk maakt. Met het project wordt niets gewijzigd aan de hoogte van de zomerkade en het inlaatregiem in het gebied en ook de woonfunctie blijft gehandhaafd in het bestemmingsplan.
5. In de rivierkundige beoordeling wordt onder meer geconcludeerd dat het waterstandseffect in de uiterwaard verwaarloosbaar is bij normaal hoog water. Dit komt doordat de Gendtsche Polder niet mee stroomt bij normaal hoog water. In de huidige situatie overstroomt de zomerkade alleen bij zeer hoge waterstanden op de Waal. Dit is bij maatgevend hoogwater (1x per 1250 jaar) het geval. Deze situatie verandert niet als gevolg van het plan. Zoals ook bij de beantwoording van vraag 4 is aangegeven verandert de hoogte van de zomerkade niet. De frequentie van instromen (inundatiefrequentie) van de Gendtsche Polder blijft daarmee ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

2.5 Zienswijze 5

1. Reclamant geeft aan kennis te hebben genomen van het ontwerp bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder en gebruik maakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Reclamant heeft eerder gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.
2. Reclamant waardeert in het licht van de nauwe verbondenheid van hun onderneming met de Gendtsche Polder, de ambitie van de gemeente om een kwaliteitsverbetering na te streven in de polder.
3. Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan een aantal nieuwe woonfuncties toevoegt aan het buitendijkse gebied, die in historisch perspectief als min of meer oneigenlijk worden beschouwd. Bij reclamant roept dit enige zorg op of deze functies zich nog wel verhouden met het traditionele gebruik in de uiterwaard en de verdere ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.
4. Het ontwerp bestemmingsplan met bijlagen laat een aantal cruciale vragen onbeantwoord die voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van reclamant van belang zijn. Verzocht wordt om in het vast te stellen bestemmingsplan meer duidelijkheid c.q. waarborgen te geven over de navolgende vragen.
5. In het kader van het ontwerp bestemmingsplan heeft er onderzoek plaatsgevonden naar onder meer akoestische aspecten en luchtverontreiniging. Nergens blijkt dat is gekeken naar de milieugebruiksruimte van steenfabriek de Zandberg. In de reactienota naar aanleiding van de eerder ingediende zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan, wordt aangegeven dat de nieuw te bouwen woningen geen effect hebben op de milieuruimte van de steenfabriek. In paragraaf 5.7 van het bestemmingsplan zou dit worden toegelicht. Reclamant mist echter de informatie die is toegespitst op de steenfabriek. Aangegeven wordt dat ook in de bijlage opgenomen onderzoek over geluid en lucht geen nadrukkelijke bevestiging biedt dat de effecten van de steenfabriek voor de toekomstige woningen in voldoende mate zijn meegenomen en beoordeeld.

6. Gewezen wordt op de uitgave Bedrijven en Milieuzonering van de VNG, tevens steenfabrieken aanwijst als v.w.b. luchtemissie mogelijk relevante inrichten en met als "Goederenvervoer-potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking". Aangegeven wordt dat ook ter bepaling van de woningbouw dit voor de gemeente aanleiding geweest moet zijn voor specifieke nadere aandacht in de respectievelijke onderzoeken. Niet blijkt dat dit is gebeurd.
7. Uit het akoestisch onderzoek is niet te herleiden of er bij de invoergegevens voor het bepalen van het jaargemiddelde transport bewegingen van zwaar verkeer in voldoende mate rekening is gehouden met is gehouden me de noodzakelijke transport behoefte van en naar de steenfabriek. In het akoestisch rapport in bijlage 7 en het onderzoek luchtkwaliteit in bijlage 8 wordt vastgesteld dat verschillende invoergegevens zijn gehanteerd voor het aantal te verwachten zware transporten. Verzocht wordt om de relevante onderzoeken op dit punt aan te vullen en te borgen dat de uitvoering van het oeverwalproject de huidige bedrijfsvoering en de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de steenfabriek niet zal beperken.
8. De steenfabriek maakt tijdens perioden van hoogwater voor de aan- en afvoer van producten en grondstoffen en voor de bereikbaarheid door personeel en hulpdiensten, gebruik van de weg De Polder. Reclamant heeft een recht van overpad. Uit het bestemmingsplan en verrichte akoestische onderzoek zou niet af te leiden zijn dat het gebruik van de weg de Polder door vrachtverkeer rijden perioden van hoogwater verwerkt is in het gebruikte akoestische verkeersmodel en niet leidt tot problematische situaties. Verzocht wordt om dit in het bestemmingsplan alsnog duidelijk te maken en te bevestigen, zodat het gebruik van de weg in door de steenfabriek in de toekomst geen belemmeringen zal ondervinden met het oog op de woonfuncties. Reclamant is van mening dat daarbij tevens wordt gekeken naar veiligheidsaspecten nu het aantal woningen langs De Polder toeneemt. Onoverzichtelijke situaties bij de weg reconstructie moeten voorkomen worden.
9. Bij realisatie van het plan komen nieuwe bewoners naar de Gendtsche waard. Reclamant geeft aan dat bij de toekomstige bewoners van het Oeverwalproject nooit enige misverstand mag ontstaan over het ook bedrijfsmatig gebruik van het woongebied. De toezegging in de reactienota dat in de toelichting van het bestemmingsplan nadere aandacht zal worden besteed aan de aanwezigheid van de steenfabriek en de impact ervan op de woningen gelegen binnen het plangebied, zou niet nagekomen zijn. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

Reactie:

1. Ter kennisname aangenomen.
2. Ter kennisname aangenomen.
3. De samenwerkende overheden streven ernaar vanuit historisch perspectief een einde te maken aan een situatie van de leegstaande panden en verpauperde terreinen door in het gebied binnen een strikt beeldkwaliteitsplan nieuwe bebouwing en nieuwe functies toe te staan. Voor het uiterlijk van de nieuwe bebouwing is inspiratie ontleend aan het verleden. De toegestane functies zijn afgestemd op de huidige en toekomstige functie van het gebied, namelijk een gebied met belangrijke natuurwaarden, een bijzondere woonkwaliteit en de aanwezige bedrijvigheid, waaronder steenfabriek De Zandberg. Erkend wordt dat de steenfabriek nauw verbonden is aan de Gendtsche Polder. Voor een deel is er inderdaad sprake van een wijziging van functies in het gebied. Deze wijziging sluit aan bij de huidige behoeften en het huidige beleid voor deze omgeving. Erkend wordt dat huidige functies zoals steenfabriek De Zandberg hierdoor niet gehinderd mogen worden.
4. In paragraaf 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan was onder het kopje 'Locatie Dors magen en Moscou' ingegaan op de vraag of de omgeving de nieuwe functie toelaat. Daarbij is gemeld dat 'op een afstand van 600 meter' een steenfabriek is gelegen. Dit is ruimschoots buiten de richtafstand van 200 meter vanuit de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering. Bovendien zijn de bestaande dichterbij gelegen woningen bepalend voor de milieuruimte van dit bedrijf. Dit aspect leidt niet tot belemmeringen. 'In de beantwoording van de inspraakreacties is vermeld dat de korte periodes van extra transport tijdens hoogwatersituaties door het plangebied reeds is opgenomen in het gebruikte verkeersmodel. Uit het bijgevoegde akoestisch onderzoek wegverkeer blijkt dat het

wegverkeer, inclusief het incidentele transport vanwege de steenfabriek, niet leidt tot problematische situaties.

- 5 en 6 Met betrekking tot luchtkwaliteit, die zich richt op het aspect fijnstof, dient beoordeeld te worden of de nieuwe functie een negatieve bijdrage aan de luchtkwaliteit levert. Dat is niet het geval.

Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend beoordeeld of het plan leidt tot beperkingen ten aanzien van de ruimte die in de omgevingsvergunning milieu voor de steenfabriek is vastgelegd. Dit is in paragraaf 5.7 van de toelichting nader uitgewerkt. Daarbij wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting vanuit de steenfabriek op de toegevoegde woningen op de locaties Dorsemagen en Moscou voldoet aan de ambitiewaarden en de bovengrenswaarden uit de Nota Geluidsbeleid van de gemeente Lingewaard van 23 februari 2007. Tevens wordt geconcludeerd dat met de betrekking tot luchtkwaliteit de achtergrondconcentraties ruimschoots voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit.

Bij eventuele uitbreidingen van de steenfabriek dient volgens de vigerende vergunning te worden voldaan aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de bestaande woning aan de Polder 13 die op 200 meter van de steenfabriek is gelegen. Hierdoor wordt ook een voldaan aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de verder weggelegen planlocaties Dorsemagen en Moscou die op een afstand van meer dan 600 meter zijn gelegen.

7. Voor het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgegaan van het actuele verkeersmodel waarbij rekening wordt gehouden met het reguliere verkeer (inclusief het verkeer van en naar steenfabriek De Zandberg) en is een prognose gemaakt van de toename van verkeer als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden toegestaan. Deze gegevens zijn representatief voor de zogenoemde 'maatgevende verkeersintensiteiten' waarmee rekening dient te worden gehouden in het akoestisch onderzoek.

In het luchtkwaliteitsonderzoek moet worden aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling niet leidt tot een probleem qua luchtkwaliteit. Daarom zijn in het luchtkwaliteit alleen de verkeersintensiteiten van de nieuwe ontwikkeling beschouwd en niet van de bestaande functies in de omgeving van het plangebied.

In het akoestisch onderzoek bedraagt het aandeel vrachtverkeer op de Waaldijk iets hoger dan in het luchtkwaliteitsonderzoek. Gezien de bijdrage van het reguliere verkeer in het akoestisch onderzoek is dit verklaarbaar. Het vrachtverkeer van en naar de steenfabriek zal alleen gebruik maken van de Polder wanneer er sprake is van hoogwater. Het aandeel vrachtverkeer is hierdoor op de Polder veel lager.

8. In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan, conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012, van de jaargemiddelde verkeersintensiteiten. Eventuele incidentele calamiteiten (zoals hoogwater) hebben geen significante invloed op de jaargemiddelde intensiteiten. Voor het akoestisch onderzoek is het voldoende om uit te gaan van de intensiteiten over een regulier tijdvak representatief voor het jaargemiddelde.

Voor het aspect veiligheid geldt dat het plan juist leidt tot een vergroting van de verkeersveiligheid en in dit kader tot meer overzicht. Het bestemmingsplan maakt het juist mogelijk om het tracé van de Polder aan te passen, zodat er minder sprake is van haakse bochten en meer vloeiende lijnen. De nieuwe woningen worden op voldoende afstand van de weg gerealiseerd zodat onveilige situaties worden voorkomen.

9. Voor toekomstige bewoners bieden de bestemmingsplannen in en rond het gebied expliciete duidelijkheid over de toegestane functies, waaronder de steenfabriek. Hierdoor krijgen zij een reëel beeld van de woonkwaliteit in deze omgeving.

Voor het nakomen van de toezegging om in het bestemmingsplan in te gaan op de hinderaspecten in relatie tot de steenfabriek verwijzen wij naar punt 3.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze op het volgende onderdeel aangepast. In de toelichting zal paragraaf 5.7 bedrijven en milieuzonering worden uitgebreid met een analyse van de

eventuele belemmering van de planontwikkeling voor de steenfabriek, rekening houdend met de vigerende omgevingsvergunning voor het aspect milieu.

2.6 Zienswijze 6

1. Aangegeven wordt dat reclamant de reactienota ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan heeft ontvangen. Reclamant geeft dat duidelijk is dat in de huidige bestemming reeds een verkooppunt voor brandstoffen in de vorm van een bunkerschip mogelijk is en reclamant dienaangaande geen opmerkingen meer heeft.
2. Reclamant geeft aan dat in de reactienota ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan gesteld wordt dat het toestaan van nieuwe niet-rivier gebonden functies niet mogelijk is op basis van het Barro en de beleidsregels uit de Beleidslijn Grote Rivieren. Reclamant geeft aan om deze detailhandel juist als een rivier gebonden functie vorm te geven. Verzocht wordt om de functie als "rivier gebonden detailhandel" op te nemen.

Reactie:

1. Voor kennisgeving aangenomen.
2. Ten aanzien van de eerste optie of de huidige bestemming inzamelstation in het bestemmingsplan uitgebreid kan worden met een verkooppunt brandstoffen en detailhandel, merken wij het volgende op.
Op de wal is uitsluitend een inzamelstation bestemd, voor het innemen van afval van binnenvaartschepen, waarbij een beperkte hoeveelheid bebouwing is toegestaan. Dit blijft gehandhaafd. De beperking op de toename van bebouwing is noodzakelijk om de doorstroming ten tijde van hoogwater niet te belemmeren en om het ruimtelijke beeld van een natuurlijke oever met daarachter een relatief onbebouwde uiterwaard te behouden.
Binnen aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ligplaats bunkerschip' in de bestemming Water is reeds een bunkerschip toegestaan. Hier is de verkoop van brandstoffen en smeermiddelen voor de scheepvaart mogelijk, alsmede detailhandel ten behoeve van de scheepvaart. Dit wordt verduidelijkt door het opnemen van een begrip 'bunkerschip'

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast. Het begrip "bunkerschip" wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

2.7 Zienswijze 7

1. Reclamanten vinden het vreemd dat het plangebied de helft van de Polder behelst, omdat bepaalde aspecten zoals bijv. verkeer een integrale benadering vereist omdat de Polder van twee kanten wordt ontsloten. Gevraagd wordt waarom gekozen is voor deze benadering.
2. Reclamanten geven aan dat het erop lijkt dat afstand is genomen van de inhoud van de N.U.R.G. waarbij steeds sprake is geweest van de opvang van water in de uiterwaarden in geval van hoogwater. Gevraagd wordt of de opvangdoelstelling van de baan is of dat hier nog steeds rekening mee wordt gehouden. Aangegeven wordt dat het aangekochte perceel van de voormalig bewoner Kregting geen nieuwe bouwbestemming krijgt. Er lijkt nog rekening gehouden te zijn met de aanleg van een sluis. De rest van de plannen zouden geen rekening houden met het vollopen van de Gendtse waard. Reclamanten wensen hier een helder antwoord op te krijgen.
3. Aangegeven wordt dat op bladzijde 14 van het ontwerp bestemmingsplan de specifieke ontwikkelingslocaties worden aangeduid. Er is een zorgvuldig beleid gevoerd om deze locaties te verwerven. De invulling van de locaties lijkt erop gericht te zijn om het geïnvesteerde geld door de overheid via woningbouwlocaties te laten terugvloeien naar het rijk. Gevraagd wordt of dat in deze

- economische tijd gaat lukken. Een woning uit het duurdere segment zou al vijf jaar te koop staan en andere woning is niet in verkoop genomen.
4. Aangegeven wordt dat de gemeente riolering aan gaat leggen. Aangenomen wordt dat dit ook geldt voor gas en kabel.
 5. Een kosten-baten analyse wordt gemist. Gevraagd wordt om die toe te sturen.
 6. Gevraagd wordt waarom de bestaande boerderij voor de locatie Waalzicht niet kan blijven bestaan met behoud van de huidige uitvoering van de verzorging van de paarden. Dit zou ook beter passen bij de functionaliteit van de Gendtsche Polder.
 7. Op bladzijde 20 van het ontwerp bestemmingsplan worden de hoofdlijnen beschreven betreffende de Polder. De woorden "logischer, veiliger, overzichtelijker" zouden niet terug te vinden zijn in hoe de weg nu in zijn geheel moet gaan lopen. Bezwaar wordt gemaakt tegen de herinrichting van de weg omdat reclamanten niet kunnen zien hoe de totale herinrichting eruit gaat zien. Gevraagd wordt of er nog sprake is van de afgraving van de Suikerdam en welke andere herinrichtingsideeën er zijn.
 8. Op bladzijde 23 worden de uitgangspunten beschreven. Het uitgangspunt "Veiligheid voor de huidige bewoners" wordt niet vermeld. De bewoners van de polder blijven in een direct contact met de Waal. Bij hoogwater loopt de polder onder. De Polder is een hoge zomerdijk maar nergens wordt de garantie gegeven dat dit in de toekomst ook zo zal blijven. Aangegeven wordt dat iedere wijziging die die garantie niet geeft, niet acceptabel is en reclamanten dus bezwaar maken.
 9. Reclamanten pleiten ervoor om de toegangsweg naar de Steenfabriek op te hogen zodat deze ook bij hoogwater bereikbaar blijft. Reclamanten zijn van mening dat er een integrale benadering van de hele Gendtse waard in ogenschouw genomen had moeten worden. Bezwaar wordt gemaakt tegen de continuering van het vrachtverkeer via de Suikerdamroute als alternatieve route. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen het nieuw tracé.
 10. De locatie Moscou is het mooiste punt van de Polder. Gepleit wordt om ook de bestemming horeca aan de locatie toe te kennen. Aangegeven wordt dat dit ook een mooie plek zou zijn om boerengolf te beoefenen.
 11. Op het oude terrein Mefigro wordt ook een bedrijfsruimte toegestaan c.q. behouden. Gevraagd wordt of het hier ook een horeca c.q. toeristische of recreatieve bestemming betreft. Als dat niet geval is, zijn reclamanten van mening dat reguliere bedrijvigheid het industrieterrein een meer logische optie is. Bezwaar wordt gemaakt tegen extra bedrijvigheid op deze locatie. Gevraagd wordt om hier meer duidelijkheid over te geven.
 12. Op pagina 27 wordt Waalsteen beschreven. Aangegeven wordt dat in combinatie met de plannen voor Waalzicht een andere herinrichting van deze twee locaties wellicht beter en minder kostbaar is (ook met het oog op bodemsanering).
 13. Polder 37 wordt aan het einde van het jaar gesloopt met als doel een herbouw van de oude villa Waalzicht mits er een koper zal komen. Voorgesteld wordt de sloop niet door te laten gaan. Door de manege te behouden kunnen de huidige activiteiten gehandhaafd blijven en kan er eventueel een combinatie met de zorgboerderij overwogen worden. Dit pas precies binnen de invulling van de Gendtse waard. Reclamanten vinden concentratie van horeca op de locatie Moscou gezien de plek een logischer verhaal dan het bed- en breakfast verhaal bij Waalzicht.
 14. Ernstig bezwaar wordt gemaakt tegen de boerengolf ook in combinatie met de horeca activiteiten.
 15. Het rapport van Bureau Waardenburg is eenzijdig. Er zou alleen gesproken zijn met de belanghebbende exploitant en er is één steunbetuiging opgenomen. Niet gesproken is met de naast wonende bewoners en niet duidelijk is wat de onderzoeksopdracht was.
 16. Aangegeven wordt dat er enkele jaren geleden een lang handhavingstraject is geweest. De gemeente zou er twee jaar over hebben gedaan om het handhavingsverzoek serieus te nemen en nu wordt er een poging ondernomen om de boerengolfactiviteiten alsnog te legaliseren.
 17. De voorgestelde beperkingen zouden willekeurig en niet afdoende zijn. Het maximaal aantal groepen is een arbitrair en niet onderbouwd aantal en is geen oplossing voor de overlast. Het aanleggen van een heg aan de zuidkant zou niet doen aan de geluidsoverlast.
 18. Het zou van onbehoorlijk bestuur getuigen om nu alleen de belangen van de bewoners van Polder 42 mee te nemen in de plannen en bij het onderliggende rapport de belangen van de naaste bewoners niet

mee te nemen en te wegen. Aangegeven wordt dat er belastinggeld is uitgegeven om een rapport te laten maken dat uiteindelijk eenzijdig is en maar één doel lijkt te hebben. Bezwaar wordt gemaakt tegen de boerengolf Reclamanten geven aan in hoger beroep te gaan om te voorkomen dat deze activiteit op deze locatie zal plaatsvinden.

19. Het zou constructiever zijn om naar een locatie te zoeken in de Gendtse waard waar de overlast niet aan de orde is.
20. Niet duidelijk is hoe het toezicht op deze activiteit georganiseerd wordt. Handhaving in de weekenden zou niet mogelijk zijn door de gemeente.
21. Aangegeven wordt dat in artikel 2.7.1.1. Beschermingsregime GNN in sub 1 staat dat er geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt. Artikel 2.7.1.2. zou totaal niet van toepassing zijn in deze.
22. De tekst op pagina 21 zou niet objectief geschreven zijn en vooringenomen zijn om iets gerealiseerd te krijgen. Gevraagd wordt wat de onderzoeksopdracht was en waar de hoor en wederhoor was om een gedegen conclusie te trekken. Gevraagd wordt of boerengolf wel op deze plaats moet of het ook kan op de locaties Moscou.
23. Een gemiddelde van 20 personen per groep zou natte vinger werk zijn. Gevraagd wordt wie dit controleert en de kosten betaald.
24. Toestaan van activiteiten in het weekend zorgt voor overlast voor bewoners met een baan die dan van hun rust willen genieten en niet blij worden van juichende mensen, springkussens, alcohol etc.
25. Reclamanten zijn het niet eens met de tekst op pagina 29 dat golfers tot een geringe toename van de geluidsbelasting leidt. Het water van de Waal zou het geluid naar alle kanten dragen. Het geluid zou versterkt worden door de openheid van de ruimtelijke omgeving. De bewoners hebben een bewuste keuze gemaakt om in een rustige, landelijke omgeving te wonen en daar zouden uitbundige, luidruchtige boerengolfactiviteiten niet bij horen.
26. De stelling dat de geluidsbelasting "gering" toeneemt is niet onderbouwd.
27. De eigenaren dienen hun terrein te onderhouden, niet als drijfveer voor de boerengolf.

Reactie:

1. Bij het bepalen van de plangrens is rekening gehouden met het gebied waarbinnen de ontwikkelingslocaties en de te nemen maatregelen in het kader van het project Oeverwal Gendtsche Polder, waarvoor een samenwerking is aangegaan tussen provincie Gelderland, gemeente Lingewaard, Bureau Beheer landbouwgronden en Dienst Landelijk Gebied. Ook is gekeken naar de vigerende plangrens. Het gekozen plangebied vormt zo een logische ruimtelijke eenheid. In het overige deel van de polder zijn op dit moment geen maatregelen gepland, dan wel initiatieven bekend, en derhalve was het niet noodzakelijk dit nu mee te nemen in het bestemmingsplan.
Aanvullend merken wij op dat het tracé van de Polder binnen het plangebied van dit bestemmingsplan slechts gedeeltelijk wordt verlegd. De scherpe bochten worden uit het tracé gehaald waardoor de verkeersveiligheid verbeterd. De aanpassing/verlegging van het tracé van de Polder is opgenomen in het bestemmingsplan voor de Oeverwal Gendtsche Polder.
Dit betekent niet dat niet gekeken is naar de ontsluiting van het gehele gebied. Uit de toelichting van het bestemmingsplan voor de Oeverwal Gendtsche Polder blijkt ook dat het aspect verkeer (zie bijv. paragraaf 5.14 van de toelichting), de vraag of de ontwikkelingslocaties/nieuwe functies binnen de omgeving passen en de andere ruimtelijk relevante aspecten zijn onderzocht.
2. Onder leiding van Dienst Landelijk Gebied zijn in het kader van de Nadere Uitwerking Riviereengebied (NURG) en de Planologische Kernbeslissing Ruimte voor de Rivier plannen gemaakt om tot rivierverruiming in combinatie met natuurontwikkeling te komen. De plannen hielden onder andere in de aanleg in van een geul en een overlaatvoorziening (geen sluis, zoals reclamanten aangeven) ter hoogte van de Suikerdam. In 2011 bleken in het kader van Ruimte voor de Rivier de plannen voor rivierverruiming niet meer nodig, waardoor de verdere planvorming is stopgezet. Deze maatregelen maken nu geen onderdeel uit van het project Oeverwal Gendtsche Polder. In de Voorkeursstrategie Rivieren van het Deltaprogramma maakt de Gendtsche Polder onderdeel uit van een ruimer studiegebied naar aanvullende rivierverruimende maatregelen tot 2100. Dit, met het oog op verwachte

- klimaatverandering. Op basis van deze studie, die komende jaren door het Rijk zal worden gedaan, zal formele besluitvorming over eventuele rivierverruimende maatregelen nog moeten plaatsvinden.
3. Bureau Beheer Landbouwgronden (namens het ministerie van Economische zaken eigenaar van de gronden en gebouwen) is verantwoordelijk voor het vermarkten van de locaties en gaan er van uit dat, gezien het bijzondere karakter, er markt voor is. Daarnaast is het nodig dat de gemeente bij vaststelling van het bestemmingsplan aantoont dat het plan voor de gemeente (financieel) uitvoerbaar is. Omdat de gemeente bij het vermarkten van de bouwlocaties geen financieel risico loopt, is het plan voor de gemeente uitvoerbaar.
 4. De gemeente is voornemens om ter vervanging van de oude en afgeschreven IBA's in de polder drukriolering aan te leggen. Uit oogpunt van kostenbesparing en het vergemakkelijken van het realiseren van glasvezelverbindingen wordt bij de aanbesteding tevens de aanleg van een mantelbuis voor glasvezel meegenomen. Die mantelbuis kan door kabelbedrijven worden benut voor het aanleggen van glasvezel. Het realiseren van een aardgasleiding is geen gemeentelijke taak of bevoegdheid. Er wordt geen gasleiding aangelegd.
 5. Een bestemmingsplan moet voor de gemeente uitvoerbaar zijn. De financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd door middel van overeenkomsten tussen de provincie, het Rijk en de gemeente. In die overeenkomsten is het gemeentelijk kostenverhaal geregeld en zijn eventuele financiële risico's voor de gemeente uitgesloten. De realisatie van nieuwe natuur wordt bekostigd met provinciale financiële middelen. Het beheer van de Polder wordt na de uitvoering van het project overgedragen aan de gemeente. De kosten van dat beheer worden in de gemeentelijke begroting verwerkt.
 6. Bureau Beheer Landbouwgronden heeft er als eigenaar niet voor gekozen om het bestaande woonhuis en de opstallen van Polder 37 te behouden, met uitzondering van de steenoven. De woning ligt dusdanig laag, dat er in 1995 sprake was van ernstige wateroverlast. Daarnaast is de kwaliteit van de gebouwen zeer slecht en daardoor nauwelijks geschikt voor hergebruik op een wijze zoals reclamanten aangeven. Door de aankoop is voorkomen dat een particulier het terrein had gekocht en de rechten had gebruikt om op een voor hoogwaterveiligheid ongunstige plek tot herontwikkeling te komen, daarbij gebruik makend van bestaande rechten om het terrein op te hogen en een fors volume terug te bouwen. Met het plan voor Villa Waalzicht worden deze bouwrechten slechts deels ingezet om op een rivierkundig betere plek te herbouwen, waarbij per saldo ook de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
 7. Het tracé van de weg wijzigt niet in de omgeving van de reclamanten, de weg blijft onveranderd van Bandijk tot manege. De reconstructie van het tracé loopt van manege tot Polder 24, zoals op de verbeelding bij het bestemmingsplan is te zien. De wijziging van het tracé leidt wel degelijk tot minder haakse bochten en daardoor een grotere verkeersveiligheid. Alle nu bekende maatregelen zijn beschreven in het voorliggende bestemmingsplan en het voorlopig ontwerp oeverwal Gendtsche Polder "Groeten uit Gendtsche Polder" dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen. De Suikerdam zal niet worden afgegraven.
 8. Aan de hoogte van de waterstaatkundige werken en kades (zomer en winterkades) in het plan wordt niets gewijzigd. Voor eventuele ontwikkelingen in de verre toekomst verwijzen we naar de eerdere reactie op deze zienswijze hiervoor onder punt 2.
 9. De steenfabriek gebruikt bij hoogwater de Polder als ontsluiting. De Polder is een openbare weg die ook voor vrachtverkeer toegankelijk is. Zoals ook in de reactie onder punt 7 van deze zienswijze is aangegeven, verandert het tracé, echter de functie van de weg blijft ongewijzigd. Het ophogen van de toegangsweg naar de steenfabriek is in het kader van waterafvoer (deze weg ligt dwars op de stroombanen van de Waal) geen optie.
 10. Voor de locatie Moscou is in het bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder in artikel 7.4.5 opgenomen dat via een omgevingsvergunning lichte horeca toegestaan kan worden op deze locatie. Volgens het bestemmingsplan is er via een afwijking zowel verblijfs- als dagrecreatie mogelijk. De bijbehorende regels/voorwaarden zijn te lezen in dit artikel. Voor de boerengolf is een apart verzoek ingediend op een andere locatie die beoordeeld en onderzocht is. Initiatieven voor boerengolf zijn in de omgeving van locatie Moscou niet bekend.
 11. Op de locatie Dorsemagen (Polder 27 en 32a) was voorheen het bedrijf Mefigro gelegen. In het bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder is in artikel 6 "Gemengd-Dorsemagen" opgenomen waar

deze aangewezen gronden voor zijn bestemd. Volledigheidshalve wordt naar dit artikel verwezen. De locatie Dorsemagen biedt ruimte voor minimaal één tot maximaal vier wooneenheden, alsmede voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur in de vorm van een tentoonstellingsruimte, een atelier, antiekwerkplaats en/of fotostudio (inclusief ondergeschikte verkoop). Via een omgevingsvergunning is het mogelijk om verblijfsrecreatie, dagrecreatieve voorzieningen, lichte horeca en een maatschappelijke voorziening toe te staan (zie de artikelen 6.4.3 e.v.). Ook zijn kleinschalige bedrijfsfuncties (na afwijking) op de locatie Dorsemagen mogelijk. In artikel 6.4 van de regels is via de bijlage bij de regels waarnaar in dit artikel verwezen wordt, te raadplegen welke bedrijfsfuncties mogelijk zouden kunnen zijn via een omgevingsvergunning.

Het type van de bedrijfsactiviteiten is zorgvuldig afgestemd op de omgeving. Op het adres Polder 27 was voorheen een sloopbedrijf gelegen (Mefigro BV). Vroeger bevond zich hier een onderhouds- en montageput/smederij ten tijde van baksteenindustrie. In het vigerende bestemmingsplan Buitendijks Gebied 2005 heeft deze locatie onder ander de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' op grond waarvan een bedrijf in sloop- en demontagewerkzaamheden toegestaan. Om de ruimtelijke kwaliteit van de oeverwal te vergroten worden bestaande ontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. Tevens wordt er in totaal veel minder bebouwing toegestaan. Ook vanuit die optiek is er geen sprake van het toestaan van extra bedrijvigheid. De wijziging van de vigerende bestemming naar "Gemengd-Dorsemagen" houdt een verbetering van de ruimtelijke- en milieukwaliteit in.

12. en 13. Het rijk acht als eigenaar de nu bestemde functies het meest kansrijk. De beperkte mogelijkheden voor bebouwing op deze locaties leidt ertoe dat hier een zorgboerderij minder voor de hand ligt.
- 14 t/m 25. In het ontwerp bestemmingsplan was het initiatief voor recreatie (boerengolf) voornamelijk beoordeeld op de verenigbaarheid met en effecten op de omliggende natuur van het Gelders Natuur Netwerk c.q. Groene Ontwikkelzone. Ten behoeve van een goede inpassing in de natuur zijn toen aanvullende inrichtingsmaatregelen voorgesteld.

Naar aanleiding van een ingekomen zienswijze is nader onderzoek gedaan naar de inpassing van het initiatief in de woonomgeving en de meer sociale aspecten van het initiatief. Zo is onder meer een akoestische berekening gemaakt. Een akoestische berekening laat alleen 'gevelbelasting' zien terwijl een kernpunt in de zienswijze juist betreft de verstoring van rust in tuin en achtererven van woningen. Daarnaast leiden beperkingen in de zin van het proberen te regelen van de intensiteit en frequentie van de recreatieve activiteit, tot regels waarvan de mogelijkheden tot adequate handhaving twijfelachtig is (lastig controleerbaar). Tot slot hebben wij ons beraden op de kleinschaligheid en het extensieve karakter van de boerengolf en geconcludeerd dat 'kleinschalig' en 'extensief' enerzijds noodzakelijk is voor een goede inpassing in de woonomgeving en anderzijds in het onderhavige geval onvoldoende kan worden gewaarborgd. Op grond daarvan is besloten om de activiteit niet in dit plan op te nemen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt Boerengolf uit het bestemmingsplan gehaald.

2.7 Zienswijze 8

1. Aangegeven wordt dat de Provincie Gelderland reclamant schriftelijk heeft verzocht te reageren op het ontwerp bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder.
2. Reclamant spreekt zijn waardering uit voor de wijze waarop de gemeente zich inzet voor het behoud van cultureel erfgoed. Door het vaststellen van de culturele waardenkaart en de medewerking aan de recent ontdekte voormalige steenoven aan de Polder 37, is voor Gendt belangrijk cultureel erfgoed blijven beschermd.
3. Reclamant is van mening dat toekenning van de laagste waarde archeologie voor het hele gebied niet voldoende is om het beoogde doel te bereiken. Aangegeven wordt dat voor de locatie Polder 37 alleen de opname in de toelichting van het bestemmingsplan niet voldoende is om dit historisch belangrijke object voor de geschiedenis van de Gendtse baksteenindustrie te behouden. De onverwachte vondsten op dit terrein geven genoeg aanleiding voor een betere bescherming.

4. Reclamant geeft aan dat in het archeologisch onderzoek Polder 37 zelfs wordt uitgesloten voor nader onderzoek. Nader onderzoek was al bij voorbaat uitgesloten terwijl zich op deze locatie de voormalige steenoven bevindt.
5. In het archeologisch onderzoek zijn ook aanbevelingen gedaan voor de gebieden waar nader onderzoek wel gewenst wordt. Door de lage status van de dubbelbestemming waarde/ archeologie 6 zal dit onderzoek niet uitgevoerd worden.
6. Door de gemeente is voor de Polder 37 een waardevaststelling gemaakt vanwege de vondst van een voormalige steenoven. Op een kaart uit 1794 staat deze steenoven als een dubbele oven ingetekend. Aangegeven wordt dat het onderzoek alleen bovengronds is uitgevoerd. Uit meldingen blijkt dat er ook nog belangrijke ondergrondse resten aanwezig zijn van de steenoven en van villa Waalzicht, die hier later overheen gebouwd is.
7. De uitgevoerde waardevaststelling wordt in de toelichting van het bestemmingsplan meegenomen. De dubbelbestemming waarde archeologie 6 geeft alleen maar een bescherming bij het bouwen van een bouwwerk groter dan 2.500 m². Aangegeven wordt dat er voor het gehele gebied geen archeologische bescherming geldt omdat er beperkt gebouwd gaat worden.
8. Om voldoende garanties te geven voor het behoud van het bijzonder object aan de Polder 37, zal het nodig zijn om voor deze locatie de dubbelbestemming waarde archeologie 1 toe te kennen.
9. Aangegeven wordt dat voor bestemmingsplannen in de bebouwde kom bouwvlakken toegekend worden en voor het buitengebied zou gekozen worden voor een groot bestemmingsvlak Wonen. De bouwvlakken in dit bestemmingsplan zullen sterk beperkend gaan werken op een goede inpassing van de bebouwingen in dit bijzondere gebied. Reclamant is van mening dat voor de Polder 37 een bouwvlak ook gezien de nog onbekende zaken in de ondergrond, afbreuk doet aan de bescherming van de voormalige steenoven. Verzocht wordt om geen bouwvlakken toe te kennen in het buitengebied.
10. Reclamant geeft aan dat alleen het digitale bestemmingsplan een juridisch kader heeft. Een dubbelbestemming Archeologie waarde 6 prevaleert boven de status van het rapport voor de waardevaststelling. In het bijzondere van Polder 37 is het van belang om het behoud van de steenoven als voorwaarde ook in het digitale stuk te borgen.
11. Aangegeven wordt dat in de gepresenteerde plannen op de inloopavond en op de plankaarten in de digitale stukken een verschil in de positie van het bouwvlak is geconstateerd. Ook de positie van de steenoven staat hierop onduidelijk aangegeven. Een juiste positie op deze kaart is van groot belang voor het behoud hiervan.
12. Ten aanzien van de begripsbepalingen wordt opgemerkt dat voor alle gebouwen de inhoud bepaald wordt vanaf onderkant begane grond vloer. Door de verhoogde isolatie-eisen, vastgesteld in het Bouwbesluit uit 2012 en de jaarlijks verhogende eisen, nemen de wanden en vloeren steeds meer ruimte in beslag, met als gevolg minder gebruiksruimten. Aangegeven wordt dat een begane grond vloer gemiddeld al 30 m² telt. Dit verlies is te compenseren door de hoogten en inhoud te rekenen vanaf peil en deze te stellen vanaf de bovenkant afgewerkte begane grondvloer.
13. Er worden opmerkingen gemaakt over de reactienota behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan, die hieronder zijn weergegeven.
14. Deelgebied 2 G(r)anitta Circuit , naam aanpassen.
15. Veld nr. 9 Rabatten. De Rabatten zijn een relict van de teelt van rietmatten voor de baksteenindustrie. Hier werd het riet geteeld voor de matten ter bescherming van de groene stenen. Verzocht wordt deze hier te benoemen als een beschermende status.
16. Ten aanzien van de inspraakreactie van Rijkswaterstaat wordt opgemerkt dat een verlaging van de benoemde m3 gelet op de begripsbepalingen niet gewenst is.
17. Er wordt een samenvatting van de zienswijze gegeven en opgemerkt dat volledige documentatie over Waalzicht Polder 37 Gendt in bezit is van de Historische Kring Gende en op verzoek is in te zien.
18. Tot slot wordt opgemerkt dat het opvalt dat de toegevoegde nieuwe bebouwingen ruim zijn bemeten en een grote kwaliteit nastreven. Daarentegen zijn de bestaande bebouwingen in meer of mindere mate beperkt in de mogelijkheden. Hier zou een kans liggen om ook daar meer kwaliteit toe te voegen voor een beter totaal.

Reactie:

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en behoeft verder geen beantwoording.
2. Idem.
3. De gemeente Lingewaard maakt gebruik van haar archeologische verwachtingskaart. Het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. Er is ook een archeologisch bureauonderzoek door MUG ingenieursbureau uitgevoerd.
In het voorliggende bestemmingsplan is voor het gehele plangebied, uitgezonderd de rivier, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6 opgenomen. Binnen deze bestemming zijn gronden naast de andere bestemming, bestemd voor behoud en bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem. In de regels is opgenomen onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning nodig is voor het bouwen van een bouwwerk. Gelet op het uitgevoerde onderzoek en de archeologische verwachtingskaart die binnen de gehele gemeente wordt gehanteerd, biedt de dubbelbestemming voor archeologie voldoende bescherming bij toekomstige ontwikkelingen.
4. Voor de locatie Waalzicht (Polder 37 Gendt) is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze locatie is door de regioarcheoloog vrijgegeven van archeologisch vervolgonderzoek. Er heeft wel een onderzoek plaatsgevonden naar het restant van de voormalige steenovens. Dit onderzoek "Waardevaststelling voormalige steenoven" is een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat de bestaande steenoven/kelder vanuit cultuurhistorie waardevol is. In de regels van het bestemmingsplan is daarom een sloop verbod opgenomen, zodat de kelder behouden blijft. Zie hiervoor artikel 15.3.1 van de regels. Hiermee is de bestaande kelder/steenoven niet alleen via de toelichting van het bestemmingsplan gewaarborgd. Daarnaast heeft de gemeente het voornemen om de kelder/oven aan te wijzen als gemeentelijk monument. Genoemde onderzoeken zijn als bijlagen 10, 11 en 15 bij de toelichting bij het bestemmingsplan gevoegd.
5. Verwezen wordt naar het antwoord onder 8.3. Aanvullend merken wij het volgende op.
De gemeente Lingewaard heeft een archeologische verwachtingenkaart die door RAAP is gemaakt op basis waaraan een vrijstellingskader voor archeologisch onderzoek is gehangen. Deze methode wordt gehanteerd binnen de gehele gemeente. Hiermee is een afweging gemaakt in welke gevallen wel en in welke gevallen geen onderzoek noodzakelijk is. Het uitgevoerde archeologisch onderzoek is gebaseerd op de werkelijk uit te voeren bodemverstoring en de archeologische verwachtingswaarde. De locaties waar geen bodemverstoring plaats vindt heeft dan ook geen onderzoeksnoodzaak. Hierdoor zijn mogelijk te verstoren archeologische waarden binnen het plan voldoende gewaarborgd
6. Verwezen wordt naar de beantwoording hiervoor onder Ad 3 en Ad 4. Middels het uitgevoerde bureauonderzoek is de door RAAP vastgestelde verwachtingswaarde op hoofdzaak bevestigd. Op twee locaties is op basis van het bureau onderzoek aanvullend booronderzoek uitgevoerd. De overige locaties hoeven op basis van het oppervlak van de verstoring en de vastgestelde verwachtingswaarde geen archeologisch onderzoek.
7. Verwezen wordt naar de beantwoording onder ad 3, 4 en 5.
8. De kelder is in de regels van het bestemmingsplan beschermd doordat is opgenomen dat het geheel of gedeeltelijk slopen van een cultuurhistorisch waardevolle kelder als strijdig gebruik met de bestemming wordt gezien. Hiermee is de kelder ook ondergronds beschermd.
9. Verwezen wordt naar de beantwoording hiervoor onder ad 3, 4 en 5. Opgemerkt wordt dat de archeologische bescherming bestaat uit het toekennen van de dubbelbestemming Waarde- archeologie 6. Waarbij inderdaad pas daadwerkelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk is als de bodemverstoring groter dan 2.500m² is. Zoals hiervoor is opgemerkt is het beleid van de gemeente om de archeologische verwachtingskaart te hanteren. Hieruit volgt een lage verwachtingswaarde die bevestigd is in het uitgevoerde archeologische onderzoek.
10. Verwezen wordt naar de beantwoording onder ad 3 en ad 4.
11. Het toekennen van een bouwvlak biedt rechtszekerheid naar de omgeving toe. De voormalige steenoven is voldoende beschermd in het bestemmingsplan. Zie hiervoor de beantwoording onder ad 3 en ad 4. In het digitale bestemmingsplan is ook het sloopverbod voor de kelder opgenomen in art 15.3.1 van de regels.

De verbeelding van het bestemmingsplan is leidend. Tijdens de inloopavond die reclamant heeft bezocht zijn naast de verbeelding ook tekeningen uit het landschapsontwerp en de welstandnota getoond. Mogelijk is daarbij een verouderde versie van het landschapsontwerp gebruikt. De weergave op de verbeelding is juist en maatgevend.

12. Het begrip peil is overgenomen uit de standaard voorschriften vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP).
13. De opmerkingen die gemaakt worden over de reactienota behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan, worden hieronder beantwoord.
14. Dit betreft een kennelijke schrijffout in de reactienota behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan. Niet duidelijk is waar op gedoeld wordt in de reactienota wordt granitta circuit niet teruggevonden.
15. De rabatten liggen buiten het plangebied. Aanpassing van de verbeelding dan wel toelichting hoeft niet plaats te vinden. De inhoud van de bedrijfswoning bij de manege dient 675 m³ te bedragen. Dit heeft met rivierkunde te maken en is afgestemd met Rijkswaterstaat.
16. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
17. Een doel van het project is het verrommelde bebouwde gebied op de oeverwal in de Gendtsche Polder te herstructureren. Het plan betreft het realiseren van natuurontwikkeling, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de oeverwal, de realisatie van een aantal (her)bouwlocaties, vergroten van de beleefbaarheid van het gebied voor fietsers en wandelaars en het verbeteren van de ontsluiting voor autoverkeer. Bureau Beheer Landbouwgronden brengt voor het project gronden in die zij in bezit heeft. Het project is beoordeeld en getoetst. De gemeente Lingewaard staat open voor (particuliere) initiatieven die de zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het gebied. Een eigenaar kan daarvoor altijd in overleg gaan met de gemeente of daarvoor een verzoek indienen die getoetst kan worden.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

2. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Geen aanpassingen

Bijlage bij toelichting:

Geen aanpassingen

Regels

- o Artikel 1.76 lid b.2. gebouw moet gebouwd zijn
- o Spelfout in 10.2.6 sub b: een overkappingen moet zijn een overkapping.

Verbeelding

- o Bouwvlak van Gemengd Dorsemagen ligt voor een deel in de bestemming Waterstaat Kade bestemming. Het bouwvlak is aangepast aan de bestemming Waterstaat Kade.
- o Bestemming natuur en verkeer bij polder 30 en 31 wordt overeenkomstig aan gebruik en eigendom aangepast naar bestemming wonen.
- o Bij polder 32 heeft er een functieverandering plaatsgevonden van wonen naar agrarische waarden
- o Bijgebouwgrens steenoven Waalzicht wordt dusdanig aangepast zodat de steenoven er volledig in past.

3. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting

Aanleiding	Toelichting
Zienswijze 3 punt 11 bodemonderzoek	de conclusies van het addendum bodemonderzoek toevoegen
Zienswijze 7 Punt 14 t/m 25	Hoofdstuk 3.5 vervalt. Op grond van de brief van 19 augustus 2013, waarin het college toezegt mee te werken aan het mogelijk maken van boerengolf in het bestemmingsplan, en de nadere uitwerking daarvan in een overeenkomst met de initiatiefnemer van 21 april 2015 is het initiatief voor Boerengolf opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend, waarin derden hun bezwaren, onder meer op het gebied van (geluid)hinder, tegen het mogelijk maken van boerengolf in het bestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt. Zo is er sprake van verstoring van de rust in de tuinen en op de achtererven van woningen in de omgeving van het perceel Polder 42. Daarnaast leiden beperkingen waarbij de intensiteit en de frequentie van de recreatieve activiteit gepoogd wordt te regelen, tot zeer moeilijk handhaafbare regels. Ook is kleinschaligheid en een extensief

	<p>karakter noodzakelijk voor goede inpassing van de recreatieve activiteit in de woonomgeving. Dit kan in het onderhavige geval onvoldoende worden gewaarborgd.</p> <p>Bij de huidige inrichting van het perceel is sprake van onevenredige hinder, die bestaat uit verstoring van rust en privacy in nabije achtertuinen. Op grond van deze hinder en doordat er onvoldoende waarborgen zijn voor het terugdringen van hinder naar een acceptabel niveau, tast het initiatief in zijn huidige vormgeving het woon- en leefklimaat zodanig aan dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Bij dit oordeel heeft de raad zich rekenschap gegeven van de brief van 19 augustus 2013. Voornoemde ruimtelijke bezwaren wegen zwaarder dan de belangen van de initiatiefnemer bij het initiatief in zijn huidige vorm.</p>
--	--

Bijlagen bij toelichting

zienswijze 3, punt 11 bodemonderzoek	het addendum bodemonderzoek toevoegen
zienswijze 5	Paragraaf 5.7 bedrijven en milieuzonering wordt uitgebreid met een analyse van de eventuele belemmering van de planontwikkeling voor de steenfabriek rekening houdend met de vigerende omgevingsvergunning voor het aspect milieu
van zienswijze 7, punt 14 t/m 25	<p>bijlage natuuradvies inzake Boerengolf komt te vervallen.</p> <p>Op grond van de brief van 19 augustus 2013, waarin het college toezegt mee te werken aan het mogelijk maken van boerengolf in het bestemmingsplan, en de nadere uitwerking daarvan in een overeenkomst met de initiatiefnemer van 21 april 2015 is het initiatief voor Boerengolf opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend, waarin derden hun bezwaren, onder meer op het gebied van (geluid)hinder, tegen het mogelijk maken van boerengolf in het bestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt. Zo is er sprake van verstoring van de rust in de tuinen en op de achtererven van woningen in de omgeving van het perceel Polder 42. Daarnaast leiden beperkingen waarbij de intensiteit en de frequentie van de recreatieve activiteit gepoogd wordt te regelen, tot zeer moeilijk handhaafbare regels. Ook is kleinschaligheid en een extensief</p>

	<p>karakter noodzakelijk voor goede inpassing van de recreatieve activiteit in de woonomgeving. Dit kan in het onderhavige geval onvoldoende worden gewaarborgd.</p> <p>Bij de huidige inrichting van het perceel is sprake van onevenredige hinder, die bestaat uit verstoring van rust en privacy in nabije achtertuinen. Op grond van deze hinder en doordat er onvoldoende waarborgen zijn voor het terugdringen van hinder naar een acceptabel niveau, tast het initiatief in zijn huidige vormgeving het woon- en leefklimaat zodanig aan dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Bij dit oordeel heeft de raad zich rekenschap gegeven van de brief van 19 augustus 2013. Voornoemde ruimtelijke bezwaren wegen zwaarder dan de belangen van de initiatiefnemer bij het initiatief in zijn huidige vorm.</p>
--	--

Regels

Zienschwizje 3, punt 1	Verwijderen begrip chalet omdat het begrip niet in de regels voorkomt
Zienschwizje 3, punt 2	10.2.2 lid a, b, c, komt geheel te vervallen
zienschwizje 3, punt 2; bouwen gebouwen en overkappingen.	Toevoegen nieuw artikel: artikel 10.2.2 a: bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en overkapping mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 meter van de bestemming verkeer
Zienschwizje 3	Verduidelijking artikel 10.2.2 en 10.2.4 in verband met realisatie bedrijfsgebouwen in het bouwvlak.
zienschwizje 3, punt 2	Artikel 10.2.2 lid d wordt vernummerd naar artikel 10.2.2 lid b
zienschwizje 3, punt 6	artikel 10.2.6. lid a.: 'achter.....gebouw' en 'voor.....voorgevel' vervalt.
Zienschwizje 3, punt 7	Opnemen bouwmogelijkheid voor een overkapping van 30 m2 voor recreatieve functie
zienschwizje 6	Toevoegen: het begrip 'bunkerschip' aan de regels
zienschwizje 7, punt 14 t/m 25	Artikel 1.26 Boerengolf komt te vervallen. Op grond van de brief van 19 augustus 2013, waarin het college toezegt mee te werken aan het mogelijk maken van boerengolf in het bestemmingsplan, en de nadere uitwerking daarvan in een overeenkomst met de initiatiefnemer van 21 april 2015 is het initiatief voor

	<p>Boerengolf opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend, waarin derden hun bezwaren, onder meer op het gebied van (geluid)hinder, tegen het mogelijk maken van boerengolf in het bestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt. Zo is er sprake van verstoring van de rust in de tuinen en op de achtererven van woningen in de omgeving van het perceel Polder 42. Daarnaast leiden beperkingen waarbij de intensiteit en de frequentie van de recreatieve activiteit gepoogd wordt te regelen, tot zeer moeilijk handhaafbare regels. Ook is kleinschaligheid en een extensief karakter noodzakelijk voor goede inpassing van de recreatieve activiteit in de woonomgeving. Dit kan in het onderhavige geval onvoldoende worden gewaarborgd.</p> <p>Bij de huidige inrichting van het perceel is sprake van onevenredige hinder, die bestaat uit verstoring van rust en privacy in nabije achtertuinen. Op grond van deze hinder en doordat er onvoldoende waarborgen zijn voor het terugdringen van hinder naar een acceptabel niveau, tast het initiatief in zijn huidige vormgeving het woon- en leefklimaat zodanig aan dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Bij dit oordeel heeft de raad zich rekenschap gegeven van de brief van 19 augustus 2013. Voornoemde ruimtelijke bezwaren wegen zwaarder dan de belangen van de initiatiefnemer bij het initiatief in zijn huidige vorm.</p>
zienswijze 7, punt 14 t/m 25	<p>artikel 3.1. sub f, artikel 3.3.2., artikel 3.3.3., artikel 14.1.1. sub e en artikel 14.3.2. komen te vervallen.</p> <p>Op grond van de brief van 19 augustus 2013, waarin het college toezegt mee te werken aan het mogelijk maken van boerengolf in het bestemmingsplan, en de nadere uitwerking daarvan in een overeenkomst met de initiatiefnemer van 21 april 2015 is het initiatief voor Boerengolf opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging van het</p>

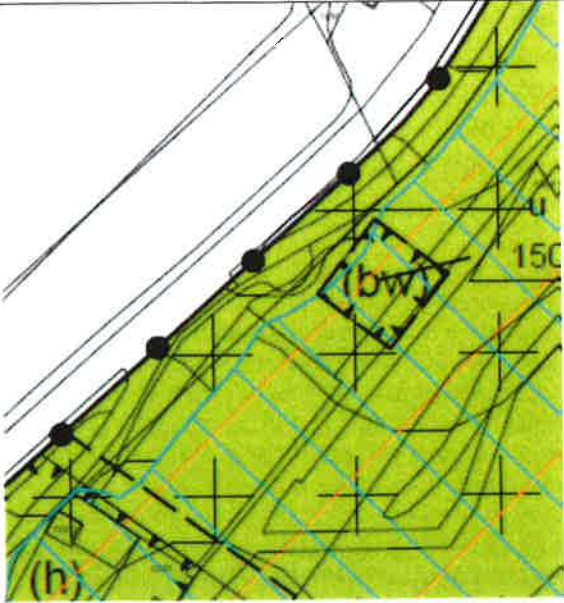

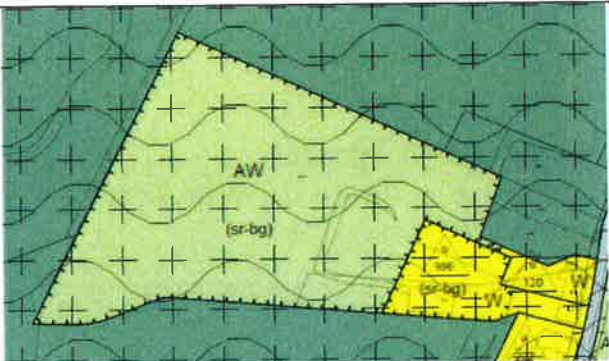
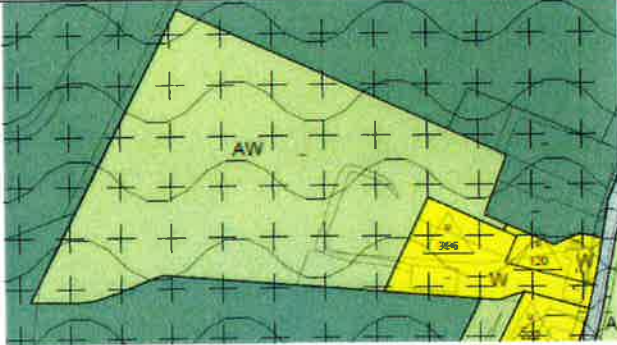
	<p>ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend, waarin derden hun bezwaren, onder meer op het gebied van (geluid)hinder, tegen het mogelijk maken van boerengolf in het bestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt. Zo is er sprake van verstoring van de rust in de tuinen en op de achtererven van woningen in de omgeving van het perceel Polder 42. Daarnaast leiden beperkingen waarbij de intensiteit en de frequentie van de recreatieve activiteit gepoogd wordt te regelen, tot zeer moeilijk handhaafbare regels. Ook is kleinschaligheid en een extensief karakter noodzakelijk voor goede inpassing van de recreatieve activiteit in de woonomgeving. Dit kan in het onderhavige geval onvoldoende worden gewaarborgd.</p> <p>Bij de huidige inrichting van het perceel is sprake van onevenredige hinder, die bestaat uit verstoring van rust en privacy in nabije achtertuinen. Op grond van deze hinder en doordat er onvoldoende waarborgen zijn voor het terugdringen van hinder naar een acceptabel niveau, tast het initiatief in zijn huidige vormgeving het woon- en leefklimaat zodanig aan dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Bij dit oordeel heeft de raad zich rekenschap gegeven van de brief van 19 augustus 2013. Voornoemde ruimtelijke bezwaren wegen zwaarder dan de belangen van de initiatiefnemer bij het initiatief in zijn huidige vorm.</p>
--	--

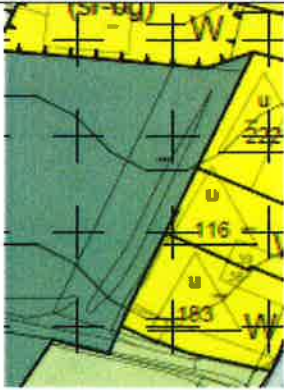
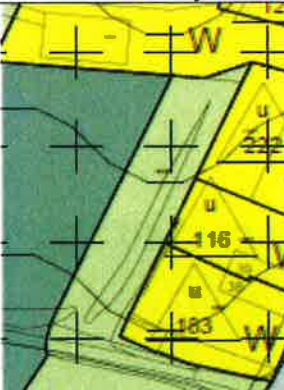
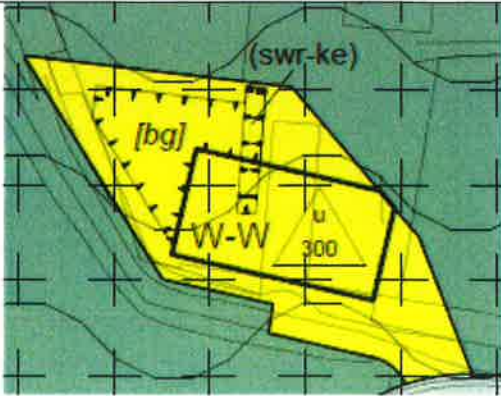
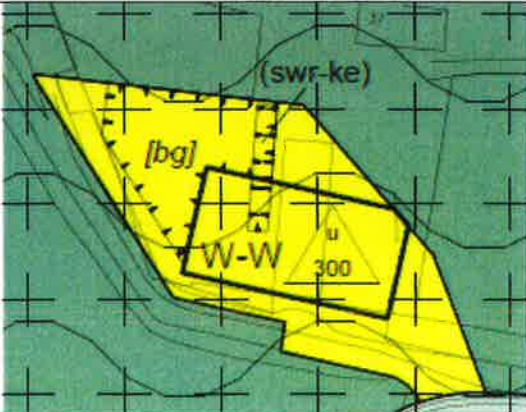
Bijlage bij de regels

<p>zienswijze 7, punt 14 t/m 25</p>	<p>bijlage Inrichting Boerengolfterrein te vervallen.</p> <p>Op grond van de brief van 19 augustus 2013, waarin het college toezegt mee te werken aan het mogelijk maken van boerengolf in het bestemmingsplan, en de nadere uitwerking daarvan in een overeenkomst met de initiatiefnemer van 21 april 2015 is het initiatief voor Boerengolf opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend, waarin derden hun bezwaren,</p>
-------------------------------------	--

	<p>onder meer op het gebied van (geluid)hinder, tegen het mogelijk maken van boerengolf in het bestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt. Zo is er sprake van verstoring van de rust in de tuinen en op de achtererven van woningen in de omgeving van het perceel Polder 42. Daarnaast leiden beperkingen waarbij de intensiteit en de frequentie van de recreatieve activiteit gepoogd wordt te regelen, tot zeer moeilijk handhaafbare regels. Ook is kleinschaligheid en een extensief karakter noodzakelijk voor goede inpassing van de recreatieve activiteit in de woonomgeving. Dit kan in het onderhavige geval onvoldoende worden gewaarborgd.</p> <p>Bij de huidige inrichting van het perceel is sprake van onevenredige hinder, die bestaat uit verstoring van rust en privacy in nabije achtertuinen. Op grond van deze hinder en doordat er onvoldoende waarborgen zijn voor het terugdringen van hinder naar een acceptabel niveau, tast het initiatief in zijn huidige vormgeving het woon- en leefklimaat zodanig aan dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Bij dit oordeel heeft de raad zich rekenschap gegeven van de brief van 19 augustus 2013. Voornoemde ruimtelijke bezwaren wegen zwaarder dan de belangen van de initiatiefnemer bij het initiatief in zijn huidige vorm.</p>

Digitale verbeelding

Ontwerp-bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder	Vast te stellen bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder
	
	<p>Vergroting aanduidingsvlak en aangepast zodat deze buiten de dubbelbestemming Waterstaat – Kade komt te liggen.</p>
	
	<p>Aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – boerengolf' verwijderd in de bestemming Agarisch met waarden en in de bestemming Wonen</p> <p>Op grond van de brief van 19 augustus 2013, waarin het college toezegt mee te werken aan het mogelijk maken van boerengolf in het bestemmingsplan, en de nadere uitwerking daarvan in een overeenkomst met de initiatiefnemer van 21 april 2015 is het initiatief voor Boerengolf opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend, waarin derden hun bezwaren, onder meer op het gebied van (geluid)hinder, tegen het mogelijk maken van boerengolf in het bestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt. Zo is er sprake van verstoring van de rust in de tuinen en op de achtererven van woningen in</p>

Ontwerp-bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder	Vast te stellen bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder
	<p>de omgeving van het perceel Polder 42. Daarnaast leiden beperkingen waarbij de intensiteit en de frequentie van de recreatieve activiteit gepoogd wordt te regelen, tot zeer moeilijk handhaafbare regels. Ook is kleinschaligheid en een extensief karakter noodzakelijk voor goede inpassing van de recreatieve activiteit in de woonomgeving. Dit kan in het onderhavige geval onvoldoende worden gewaarborgd.</p> <p>Bij de huidige inrichting van het perceel is sprake van onevenredige hinder, die bestaat uit verstoring van rust en privacy in nabije achtertuinen. Op grond van deze hinder en doordat er onvoldoende waarborgen zijn voor het terugdringen van hinder naar een acceptabel niveau, tast het initiatief in zijn huidige vormgeving het woon- en leefklimaat zodanig aan dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Bij dit oordeel heeft de raad zich rekenschap gegeven van de brief van 19 augustus 2013. Voornoemde ruimtelijke bezwaren wegen zwaarder dan de belangen van de initiatiefnemer bij het initiatief in zijn huidige vorm.</p>
	
	Bestemming van een perceel gewijzigd van Natuur naar Agrarisch met waarden
	
	Aanduidingsvlak 'bijgebouwen' vergroot naar het noorden.

Ontwerp-bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder	Vast te stellen bestemmingsplan Oeverwal Gendtsche Polder
	<p>De bestemming Wonen vergroot richting het noordoosten.</p>
	<p>De bestemming Wonen vergroot richting het oosten en het zuiden.</p>
	<p>Het bouwvlak aan de zuidoost-zijde verkleind zodat deze buiten de dubbelbestemming Waterstaat – Kade komt te liggen.</p>