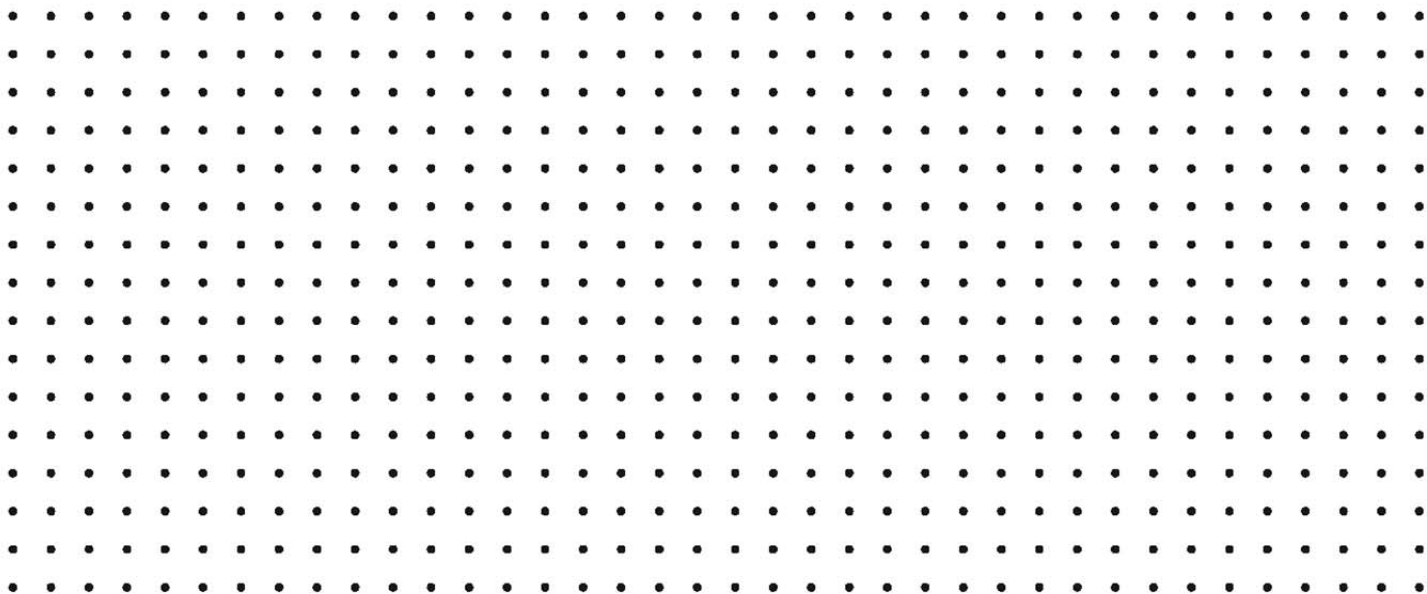


Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept ontwerp	Januari 2015
02	Ontwerp voor zienswijzen na zienswijzen	Maart 2015
03	Vastgesteld Raad	

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

www.wissing.nl

Bestemmingsplan De Lingewaarden 1^e herziening

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planvorm	2
1.4	Vigerende bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	3
hoofdstuk 2	Beleid	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Nationaal beleid	4
2.3	Provinciaal beleid	5
2.4	Regionaal beleid	7
2.5	Gemeente beleid	7
2.6	Conclusies beleid	8
hoofdstuk 3	Plan beschrijving	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Omschrijving huidige situatie	9
3.3	Omschrijving toekomstige situatie	11
hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Geluid	14
4.3	Water	15
hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	17
5.1	Economische uitvoerbaarheid	17
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	19
6.1	Plansystematiek	19
6.2	Bestemmingsregeling	19
hoofdstuk 7	Overzicht Bijlagen	21

Toelichting

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 Aanleiding

Dit document vormt de toelichting op de 1e herziening van het bestemmingsplan 'De Lingewaarden' van de gemeente Geldermalsen. Het bestemmingsplan 'De Lingewaarden' voorziet in de invulling van het destijds braak liggende bedrijventerrein. Het inmiddels grotendeels gesaneerde terrein zal door middel van dit bestemmingsplan worden getransformeerd tot een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving die de samenhang tussen het centrum en de Linge zal versterken. In het vigerend bestemmingsplan is op de locatie de bestemming Woongebied (WG) opgenomen. Op een deel van de locatie zijn appartementen toegestaan, op een ander deel alleen grondgebonden woningen. De initiatiefnemer Middengebiet Geldermalsen B.V. heeft de intentie om te starten met de realisatie van twee appartementengebouwen, waarvan echter één gerealiseerd zal worden op een gebied waarop in het vigerende plan de bestemming Woongebied is opgenomen, en waar derhalve enkel grondgebonden woningen toegestaan zijn.

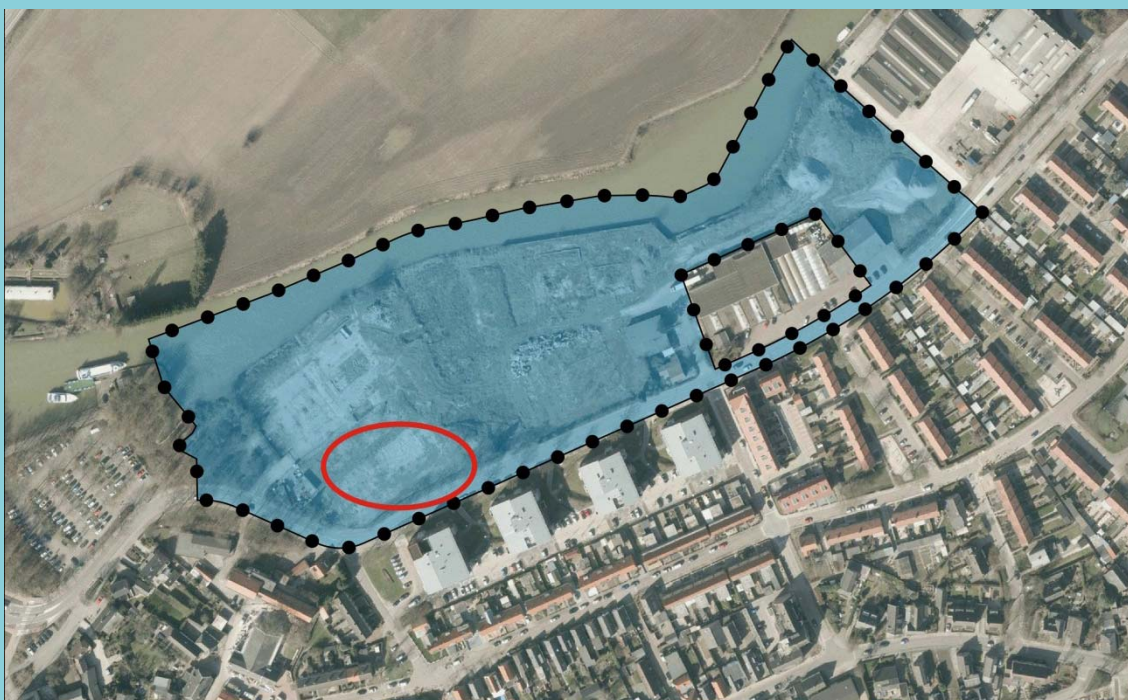
De intentie om gestapelde woningen te realiseren in plaats van grondgebonden woningen komt voort uit de interesse die de woningstichting KleurrijkWonen in deze locatie heeft getoond. De woningstichting wil op deze locatie nabij het centrum van Geldermalsen graag zorggeschikte huurappartementen aanbieden, in het kader van het scheiden van wonen en zorg. KleurrijkWonen zal deze appartementen in eerste instantie aanbieden aan de Stichting Zorg Rivierenland (SZR).

Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig, waarin de bouw van appartementen mogelijk wordt gemaakt. Omdat de appartementen op een andere wijze in de planstructuur worden gesitueerd moet er een nieuw akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai worden uitgevoerd. De uitkomst van dit onderzoek is in deze herziening opgenomen. Deze herziening zal de stedenbouwkundige structuur van de bebouwing en de openbare ruimte beschrijven en de goede ruimtelijke ordening beargumenteren.

De gemeente stelt wel als voorwaarde dat het totaal aantal woningen dat binnen het bestemmingsplangebied wordt gerealiseerd het oorspronkelijke aantal van 96 woningen niet overschrijdt. Om helderheid te verschaffen dat het totale aantal van 96 woningen blijft gehandhaafd, behoort niet alleen het terrein van het beoogde nieuwe appartementengebouw tot het plangebied van deze herziening, maar de gehele bestemming Woongebied. Het maximaal aantal woningen dat door middel van een maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is geregeld, blijft door deze herziening dus ongewijzigd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied voor de woningen waarop deze herziening betrekking heeft, ligt binnen de plangrens van het bestemmingsplan De Lingewaarden. Dit plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Geldermalsen. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door het riviertje de Linge. Aan de zuidzijde vormt de Rijnstraat de grens. In oost-west richting loopt het plangebied opgesteld vanaf de hoek Kostverlorenkade / Rijnstraat tot aan de kavel van de Jachtwerf Conavroegh B.V aan de Rijnstraat 12. Het gebied waar deze herziening betrekking op heeft, betreft de gehele bestemming Woongebied uit het bestemmingsplan De Lingewaarden.



Afbeelding. Huidige situatie plangebied van de herziening binnen het plangebied van het bestemmingsplan De Lingewaarden, met de locatie van de beoogde nieuwe appartementen in rood.

1.3 Planvorm

Deze 1^e herziening van het bestemmingsplan De Lingewaarden bestaat uit drie delen: een verbeelding, de regels en de bijbehorende toelichting. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting geeft inzicht in de onderbouwingen en de wijze waarop voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is het uitgangspunt voor deze herziening. Bovendien geeft deze herziening de relevante beleidsstukken weer. Hoewel het aantal woningen dat met het bestemmingsplan De Lingewaarden is toegestaan niet wordt overschreden, wordt toch kort ingegaan op de Ladder van Duurzame verstedelijking. Tot slot worden de akoestische gevolgen van het veranderende wegverkeerslawaai beschreven die zijn onderzocht.

Met deze herziening van het originele bestemmingsplan wordt de nieuw te ontwikkelen situatie juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Belanghebbenden zullen conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen omtrent deze wijziging naar voren te brengen'. Het bestemmingsplan zal ter -al dan niet gewijzigde vaststelling- worden aangeboden aan de gemeenteraad. Hierop is vervolgens voor belanghebbenden het instellen van beroep mogelijk.

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'De Lingewaarden' van de gemeente Geldermalsen is vastgesteld op 23 april 2013. De doelstelling van dat bestemmingsplan was de mogelijkheid om het braakliggende bedrijventerrein nieuw leven in te blazen door hier een woongebied te ontwikkelen en dit daarna adequaat te beheren. Hoewel het plangebied deel uitmaakt van het centrumgebied van de kern Geldermalsen, heeft het niet de ruimtelijke en functionele

kwaliteit die in een dergelijk centrumgebied mag worden verwacht. Uit het wegvallen van de industriële functie en de ligging nabij het centrum en aan de rivier vloeien kansen voort voor het vergroten van de milieukundige kwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Eind 2004 zijn de gronden van de vestiging van de Rijnvallei overgedragen aan de ontwikkelaar van dit plan. Hierdoor is er een einde gekomen aan het industriële gebruik van deze locatie en zijn de meeste oude gebruikers van het terrein vertrokken. Diverse bedrijfspanden waren in verval geraakt en boden een weinig kwalitatieve stedelijke ruimte in het hart van het dorp. Er bestond in 2009-2010 een duidelijke urgentie om de locatie te verbeteren en de vervallen bedrijfspanden te slopen. In die periode is er vanuit preventieve zorg (overlast van jongeren, samenscholing, vandalisme etc.) een aantal panden gesloopt. Voor twee bouwblokken is inmiddels een ontwerp gemaakt. De doelstelling van zowel de gemeente als de grondeigenaar is om deze plek een woonfunctie te geven die voor geheel Geldermalsen en met name voor het centrum een toegevoegde waarde heeft. Het bestemmingsplan biedt in totaal ruimte voor de ontwikkeling van 96 woningen. Deze woningen worden gerealiseerd in een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen.



Afbeelding. Stedenbouwkundig plan de Lingewaarden.

1.5 Leeswijzer

Na dit eerste hoofdstuk waarin de aanleiding, ligging en het vigerende bestemmingsplan zijn beschreven, worden in hoofdstuk 2 de relevante beleidsstukken behandeld op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau, voor zover deze betrekking hebben op het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft het plan van de ontwikkeling van het bouwkegel. Hoofdstuk 4 bevat de verschillende omgevingsaspecten en conclusies van het akoestisch onderzoek die specifiek voor deze herziening is uitgevoerd. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Hoofdstuk 6 geeft een uitleg van de regels. Hoofdstuk 7 geeft een overzicht van de bijlagen.

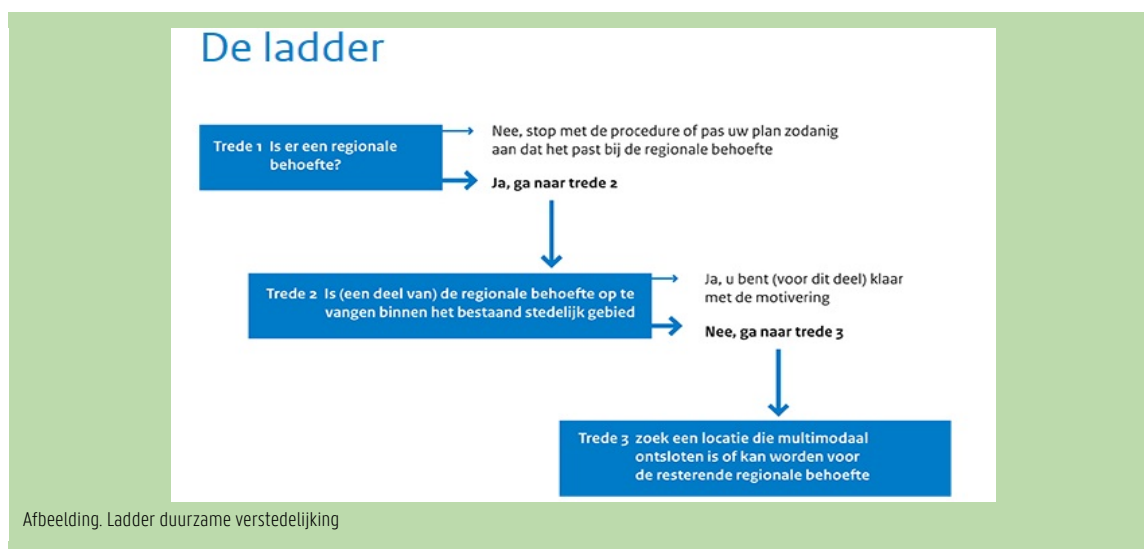
hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Inleiding**

In een bestemmingsplan is het geboden te onderbouwen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor wordt het voorgenomen plan met de verschillende beleidskaders in relatie gebracht. In dit hoofdstuk zal de herziening getoetst worden aan de beleidskaders van de verschillende schaalniveaus; het rijksbeleid, het provinciale en regionale beleid en tot slot de gemeentelijke beleidsstukken. Aangezien het onderhavig plan een partiële herziening betreft waarvan de contouren al in het, in april 2013 vastgestelde, bestemmingsplan zijn opgenomen, zal in dit hoofdstuk volstaan worden met een aanvulling op het hoofdstuk beleid in het vigerende bestemmingsplan. Waar mogelijk zal worden volstaan met verwijzing naar het bestemmingsplan 'De Lingewaarden'.

2.2 **Nationaal beleid**

Ten aanzien van het Nationale beleid is in het vigerende bestemmingsplan verwezen naar de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld in 2012, en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), welke eveneens is vastgesteld in 2012. Met de inwerkingtreding van het Barro en de SVIR wordt het beleid m.b.t. de nationale landschappen gedecentraliseerd naar de Provincies. De doelstellingen van het SVIR zijn vertaald in 13 Nationale belangen. Dit zijn Nationale belangen op hoofdlijnen en hebben geen betrekking op relatief kleinschalige ontwikkelingen als De Lingewaarden. Derhalve is het bestemmingsplan en daarmee ook deze herziening niet in strijd met de doelstellingen die het rijk heeft verwoord in de SVIR.



In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 vastgelegd als procesvereisten in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. Hoewel het aantal woningen dat met het bestemmingsplan De Lingewaarden zijn toegestaan, niet

wordt overschreden, wordt niettemin kort ingegaan op de Ladder van Duurzame verstedelijking. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen (zie onderstaande afbeelding).

Stap 1. Is er regionale behoefte?

De realisatie van appartementen voor de woningstichting met zorggeschikte woningen zijn gepland op het bouwvlak waar in het bestemmingsplan De Lingewaarden grondgebonden woningen waren voorzien. In het bestemmingsplan plan zijn 96 woningen toegestaan en de regionale behoefte aan deze woningen zijn in dat bestemmingsplan onderbouwd. De behoefte aan woningen zijn in de Woonvisie van de gemeente Geldermalsen opgenomen en ook staat de ontwikkeling van het plangebied langere tijd op de agenda van de gemeente Geldermalsen. De vraag "Is er regionale behoefte?" slaat in deze situatie dus op de vraag is er behoefte aan zorggeschikte woningen, aangezien de regionale behoefte aan woningen in Geldermalsen reeds is aangetoond.

SZR verzorgt de toewijzing van de appartementen, en de huurcontracten worden aangegaan tussen KleurrijkWonen en de huurder.. In verband met haar herhuisvestingsbehoefte in de regio en de voor haar doelgroep van belang zijnde goede centrumligging van plan Lingewaarden is in samenwerking met KleurrijkWonen en Middengebied Geldermalsen B.V. de onderhavige planaanpassing tot stand gekomen.

Stap 2. Is (een deel van) regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Deze vraag kan positief beantwoord worden. De ontwikkeling van de appartementen vindt plaats binnen het bestaande stedelijk gebied van Geldermalsen. Het braakliggend bedrijven terrein zal getransformeerd worden tot een woonwijk.

Stap 3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Aangezien sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de vorm van herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied, is dit punt verder niet van toepassing.

2.3 Provinciaal beleid

In het vigerende bestemmingsplan wordt de Provinciale verordening Gelderland beschreven. Deze verordening heeft geen directe invloed op het bestemmingsplan De Lingewaarden, en zal daarom ook geen directe invloed hebben op de ontwikkelingen in deze herziening. De belangrijkste onderwerpen uit de verordening zijn terug te vinden in het bestemmingsplan 'De Lingewaarden'.

In het bestemmingsplan 'De Lingewaarden' wordt tevens verwezen naar de Structuurvisie van de Provincie Gelderland, afkomstig uit 2005. In juli 2014 is echter de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, waarin de provincie een aantal hoofddoelen heeft vastgelegd. Een van deze hoofddoelen is het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving. De provincie en haar partners streven naar een hoge kwaliteit van de Gelderse leefomgeving en doen dit door middel van een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij de behoefte van bewoners en ondernemers, hoewel deze ontwikkelingen door de vergrijzing, de toename van kleine huishoudens, maar ook door het nieuwe werken en winkelen aan verandering onderhevig zijn. Om te komen tot een duurzame verstedelijking richt de provincie zich onder andere op regionale samenwerking en afstemming ten aanzien van locaties voor wonen, bedrijventerreinen, voorzieningen, kantoren, winkels en andere stedelijke voorzieningen. Dit mede met het oog op goed ontsloten en

aantrekkelijke vestigingslocaties voor bewoners en bedrijven die aansluiten bij de behoefte nu en in de toekomst. Een tweede aandachtspunt van de provincie is het transformeren en aanpak van leegstand. Onderhavig bestemmingsplan is in lijn met deze ambities.

Een derde belangrijke pijler voor de duurzame verstedelijking is het benutten van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als instrument voor een zorgvuldige locatieafweging. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen, staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (behoefte, bestaand stedelijk gebied, bereikbaarheid). Een transparante besluitvorming bij het overwegen van nieuwe bebouwing gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten. Dit vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld aan de Gelderse ladder zijn daarnaast deze vragen essentieel:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

In de voorgaande paragraaf is aangegeven hoe met de ladder van duurzame verstedelijking is omgegaan. De aanvullende vragen kunnen beantwoord worden met het argument dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de ambitie om te zoeken naar binnenstedelijke locaties en het transformeren van verouderde terreinen binnen het bestaande stedelijk gebied. Van het benutten van eventuele bestaande bebouwing is in het onderhavige plangebied geen sprake, omdat deze niet meer aanwezig zijn. De wijziging van grondgebonden woningen naar appartementen heeft derhalve een zeer beperkte relevantie voor de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. In algemene zin kan worden gesteld dat de ontwikkeling van appartementen voor KleurrijkWonen een beperkte wijziging is van de oorspronkelijke intenties van het plangebied, zoals die met het bestemmingsplan De Lingewaarden al mogelijk wordt gemaakt en een gewenste differentiatie betekent van de woningcategorieën.

Omgevingsverordening

Op 18 oktober 2014 is de op 24 september 2014 vastgestelde Omgevingsverordening Gelderland in werking getreden. Deze vervangt vigerende verordeningen, zoals de milieuverordening en legt concrete regels ter verwezenlijking van de Omgevingsvisie op. De regels in de verordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie die op 9 juli 2014 werd vastgesteld. De Omgevingsvisie en verordening gaan over de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze opgaven zijn in beeld gebracht door gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat over steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer: Gelderland is dynamisch, mooi en divers.

In het hoofdstuk Wonen wordt aangegeven dat voor de provincie de woonprogrammering een aangelegenheid van provinciaal belang is. Het gaat om afstemming met buurprovincies, voorkomen van concurrentie om inwoners en bijbehorende onbedoelde migratiestromen tussen regio's en gemeenten, keuze van de beste locaties voor woningbouw, verkleinen van de kans op leegstand, voorzien in de aangetoonde kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de Gelderse bevolking en bevorderen van regionale samenwerking. Daarom kiest de provincie voor een regierol en stelt zij de kwantitatieve opgave voor wonen per regio vast.

Binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen kunnen gemeenten en andere relevante partijen in de regio vervolgens gezamenlijk nagaan wat nodig is voor een goed functionerende regionale woningmarkt. Dat begint bij kennis van de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats aanvullend op de kansen en mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en in vrijkomend en leegstaand vastgoed. Als partijen de problematiek goed in beeld hebben, kunnen zij op het juiste schaalniveau afspraken maken over oplossingen. Vanwege het provinciale belang kiest de provincie voor opname van artikel 2.2.1.1 in de Omgevingsverordening:

Artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma succesvol is de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Met dit artikel wil de provincie kunnen optreden als de partijen in een regio zich niet beperken tot het ontwikkelen van woningbouwmogelijkheden in bestemmingsplannen binnen de kwantitatieve opgave wonen, wanneer ze er niet in slagen om tot (binnen) regionale programmering te komen of wanneer zij zich niet aan de afspraken houden. De provincie ondersteunt de totstandkoming van de (regionale) programmering met kennis en middelen (subsidies).

2.4 Regionaal beleid

De provincie Gelderland heeft voorafgaand aan het opstellen van de vorige provinciale structuurvisie de regio's verzocht om een structuurvisie op te stellen. Deze regionale structuurvisies worden gebruikt als bouwsteen voor de provinciale structuurvisie. De structuurvisie Rivierenland noemt in algemene zin een viertal punten waarmee rekening gehouden dient te worden bij de ontwikkeling van een (nieuw) stedelijk gebied:

1. Meer mogelijkheden creëren voor starters op de huur en koopmarkt;
2. De positie van senioren op de Rivierenlandse woningmarkt. De omvang van deze groep neemt toe;
3. De verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen;
4. Herstructureringsmogelijkheden in bestaand bebouwd gebied.

Deze punten worden doorlopen in het bestemmingsplan De Lingewaarden. Omdat onderhavige herziening slechts op een deel van dit plan betrekking heeft hoeven niet alle punten in dit gebied tot uiting te komen. De plannen om meer appartementen, c.q. zorggeschikte woningen aan te bieden die goed toegankelijk zijn voor senioren vanwege hun gelijkvloerse kamerindeling, voldoet het plan aan een van de belangrijke punten van deze structuurvisie.

2.5 Gemeente beleid

In het vigerende bestemmingsplan zijn diverse beleidstukken van de gemeente opgenomen. Het betreft onder andere Visie document gemeente Geldermalsen, Visie Malsen aan de Linge, Lekker Leven in de Linge; Structuurvisie gemeente Geldermalsen 2009-2015, Nota Ruimtelijke Fondsen, Masterplan Centrum Geldermalsen, Mobiliteitsplan

Geldermalsen, Beleidsnota archeologische monumentenzorg en tot slot het Woningbouwprogramma Geldermalsen tot 2020.

Bij de vaststelling van het nieuwe woningbouwprogramma is het regionaal afgestemde woningaantal van 1.690 nieuwe woningen tot 2020 als uitgangspunt gehanteerd. Deze woningen zijn toegekend aan concrete projecten welke binnen deze periode worden ontwikkeld. Voor de ontwikkeling van De Lingewaarden zijn in het woningbouwprogramma van november 2011 105 woningen gereserveerd; de 96 bouwtitels die in de eerste fase van dit bestemmingsplan direct werden bestemd, zijn daarmee passend binnen het woningbouwprogramma.

Middels een periodieke evaluatie en eventuele aanpassing kan zo nodig worden bijgestuurd in de programmering. Uit de evaluatie van het woningbouwprogramma 2012 wordt de voortgang van de ontwikkelingen bij De Lingewaarden beschreven; Het ontwerp bestemmingsplan voor het eerste deel van het plan De Lingewaarden heeft eind 2011 ter inzage gelegen. Hierin waren 105 woningen opgenomen. Naar aanleiding van het coalitieakkoord van juni 2012 is het stedenbouwkundig plan aangepast. In totaal bevat het plan 96 bouwtitels voor woningen in de eerste fase. Indien het gehele plan tot ontwikkeling komt (middels latere wijzigingsbevoegdheden en een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Welkoop) komen hier op termijn nog 70 woningen bij.

De evaluatie van het woningbouwprogramma 2013 concludeert dat de markt in de gemeente Geldermalsen aan het stabiliseren is. De woningprijzen zijn gezakt maar het aantal transacties neemt toe, in alle regionen van de markt. De vraag die er nu is, wordt verspreid over meerdere projecten. Het uitvoeringsprogramma respecteert het totale woningbouwcontingent' van 1.690 woningen tot 2020. In 2015 neemt het aantal verwachte opleveringen pas weer toe. Bij de jaarlijkse evaluatie van het woningbouwprogramma wordt telkens bezien of uitwisseling van bouwprogramma's tussen bouwplannen nodig en mogelijk is. Zo streeft de gemeente naar een goede ruimtelijke verdeling van de beschikbare capaciteit voor woningen en kan naar verwachting aan contractuele afspraken worden voldaan.

2.6 Conclusies beleid

Het beleid van het Rijk en de Provincie richt zich voor wat betreft het landelijk gebied vooral op de kwaliteiten als nationaal landschap en de rol die het landelijk gebied speelt voor de stedelijke regio. In de diverse beleidsstukken zijn daarvoor thema's en begrippen in het leven geroepen, die elkaar overigens grotendeels overlappen en aanvullen. Middels het Nationale beleid word het beleid met betrekking tot de nationale landschappen gedecentraliseerd naar de Provincies. Het Provinciale beleid speelt daarom een grote rol. Dit plan draagt, eveneens als de doelstellingen in het bestemmingsplan De Lingewaarden in zijn geheel bij aan de doelstellingen van provincie en gemeente. De evaluatie van het woningbouwprogramma 2013 concludeert dat de markt in de gemeente Geldermalsen aan het stabiliseren is. In deze herziening wordt evenwel de huursector bedient, waarbij de beoogde afnemer bekend is.

hoofdstuk 3 **Plan beschrijving**

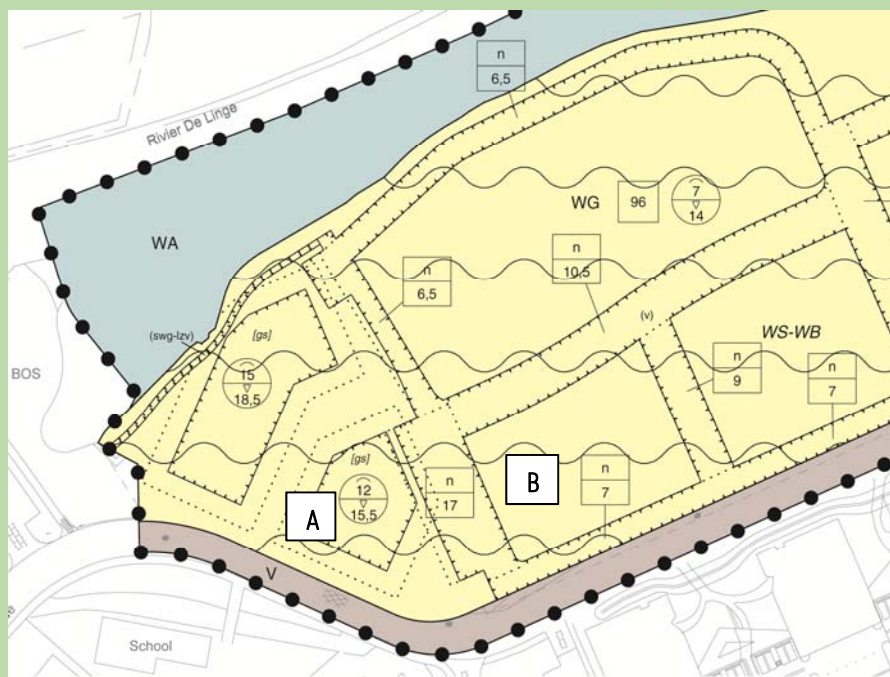
3.1 Inleiding

Met deze herziening wordt het bestemmingsplan 'De Lingewaarden' herzien waar het gaat om het mogelijk maken van de realisatie van appartementen op een locatie waar in het vigerende bestemmingsplan alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan. Tevens wordt hiertoe de toegestane bouwhoogte verlaagd van 14 meter naar maximaal 11 meter. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan voor het braak liggende bedrijventerrein aan de Linge is een plan gemaakt waarbij in de eerste fase zeven bouwvlakken gerealiseerd worden. Deze bouwvlakken zijn zowel voor gestapelde woningen (westelijke gedeelte van het plangebied) als voor grondgebonden woningen (oostelijke deel van de eerste fase). De initiatiefnemer van het plan heeft onlangs een ontwerp laten maken voor een tweetal appartementengebouwen, bouwblok A en bouwblok B. Samen vormen deze de eerste bouwvlakken die vanaf 2015 gerealiseerd zullen gaan worden. De realisatie van appartementen ter plaatse van bouwblok A is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. De realisatie van appartementen ter plaatse van bouwblok B is echter in strijd met het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte blijven hoofdzakelijk in tact en worden op ondergeschikte delen gewijzigd.

3.2 Omschrijving huidige situatie

De huidige situatie ter plaatse is een braakliggend bedrijventerrein. Een aantal van de voormalige bedrijfsgebouwen is inmiddels gesloopt. De omschrijving van de huidige situatie is die van een braakliggend voormalig bedrijventerrein. Interessanter is de beschrijving van de beoogde stedenbouwkundige planstructuur, en de invloed daarop van de wijziging van grondgebonden woningen naar appartementen.

Het stedenbouwkundig plan in het vigerende bestemmingsplan geeft een planstructuur aan in de vorm van een centrale straat evenwijdig aan de Linge, met haaks daarop geprojecteerde dwarsstraatjes. Het aantal woningen dat binnen de bebouwingsvlakken kan worden gerealiseerd is mede afhankelijk van de woningtypen en hierbij is van een zekere flexibiliteit uitgegaan. Dit met het oog op een zo dicht mogelijke relatie tussen de woningen die zullen worden gerealiseerd en het type woningen dat de komende jaren door de markt zal worden gevraagd. Immers de woningmarkt is de afgelopen jaren verworden tot een 'vragersmarkt', waarin het aanbod aan woningen nauwkeurig dient te worden afgestemd wat er op een bepaald moment wordt gevraagd. Dit vereist een flexibel stedenbouwkundig plan maar ook een bestemmingsplan dat de nodige flexibiliteit biedt om met woningtypen te variëren. Niettemin is het maximum aantal te realiseren woningen wel vastgelegd, dit om de stedenbouwkundige plankwaliteit te waarborgen. Het aantal woningen dat in het bestemmingsplan De Lingewaarden met een directe bouwtitel mogelijk wordt gemaakt bedraagt 96 woningen.



Afbeelding.Uitsnede vigerende bestemmingsplan De Lingewaarden, met aanduiding van de bouwblokken A en B.

Naast het aantal woningen (kwantiteit) is de kwaliteit / prijs categorie van woningen van belang. De combinatie van aantal en categorie is bepalend voor de financiële haalbaarheid van het plan. De maakbaarheid van het plan, en daarom het nauw aansluiten op de daadwerkelijke woningbehoefte, is één van de primaire doelstellingen van de planontwikkeling. Nieuw in het plan is dat er nu ook huurappartementen worden aangeboden.

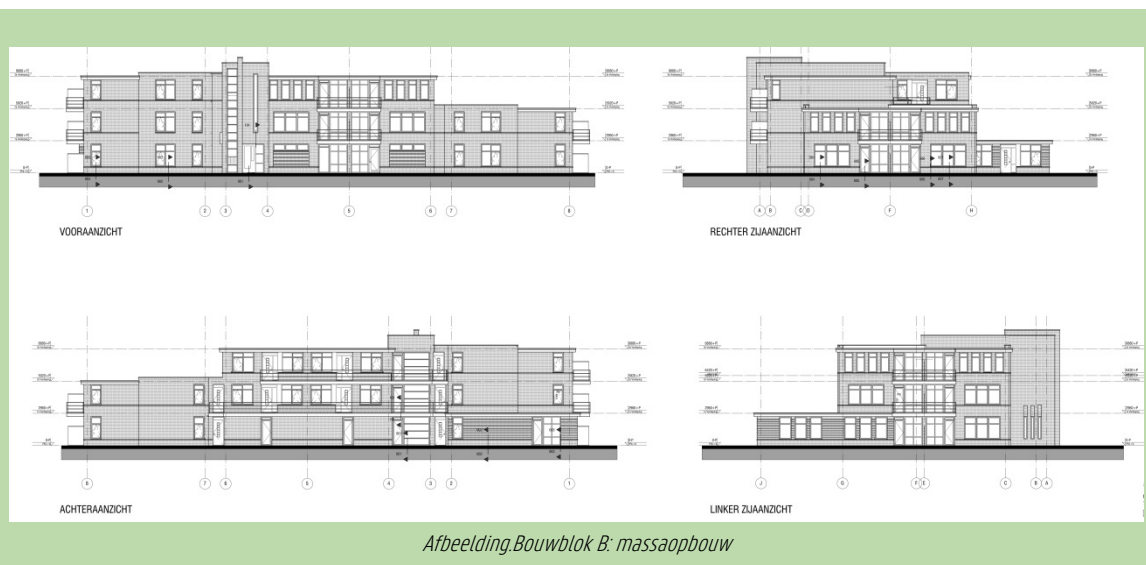
Op de westflank van het plan (Rijnstraat – Kostverlorenkade) bevinden zich de meergezinswoningen, waarvan het binnenkort te realiseren bouwblok A (zie afbeelding) deel uitmaakt. In het huidige bestemmingsplan wordt ter plaatse van het nu geprojecteerde bouwblok B (zie afbeelding), de realisatie van eengezinswoningen voorzien. De woningen worden aan voor en achterzijde voorzien van een tuin. In de bouwvlakken die zijn aangeduid als woongebied is de maximale toegestane goothoogte zeven meter en de nokhoogte 14 meter.

3.3 Omschrijving toekomstige situatie

Ter plaatse van de oorspronkelijk gedachte eengezinswoningen met een maximaal toegestane goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 14 meter, wordt met deze herziening van het bestemmingsplan de realisatie van een appartementengebouw van 2 en 3 woonlagen mogelijk gemaakt. De bouwhoogte ter plaatse van de 2 woonlagen bedraagt circa 7 meter en ter plaatse van de 3 woonlagen circa 10 meter. Het entreegedeelte (trappenhuis) is circa 1 meter hoger. Door appartementen op deze locatie toe te staan, ontstaat hier plaatselijk een verdichting, maar het levert in andere bouwblokken meer lucht op en door gestapelde bouw, blijft ook binnen het bouwblok onbebouwde (deels) openbare ruimte over.

Het appartementengebouw heeft een U-vormig grondplan, waarbij de twee linker blokken (gezien vanaf de Rijnstraat) bestaan uit drie woonlagen en het rechter blok uit twee woonlagen. In totaal biedt het gebouw ruimte aan 15 woningen. Dit zijn 3 woningen meer dan in de oorspronkelijke planstructuur aan deze locatie was toegedacht. Het maximaal aantal wooneenheden van 96 voor het hele plangebied zal evenwel niet worden overschreden, maar hooguit zal de verdeling van het aantal woningen binnen het plangebied wijzigen. Daartoe blijft het maximaal aantal woningen zoals dat op de verbeelding van het bestemmingsplan de Lingewaarden is opgenomen, gehandhaafd.

In planologisch opzicht is het op dit moment niet relevant om in de stedenbouwkundige planstructuur exact aan te duiden waar het verminderde aantal van 3 woningen wordt gerealiseerd. In de planuitwerking (stedenbouwkundig plan, architectenplan) zal dit vanzelfsprekend wel aan de orde moeten komen.



Resumerend heeft de herziening betrekking op:

- Het handhaven van de bestemming Woongebied;
- Het toestaan van gestapelde bouw ter plaatse van een aanduiding gestapeld;
- Ter plaatse van de nieuwe aanduiding gestapeld, een verruiming van de toelaatbare goothoogte van 7 meter naar 10 meter
- Ter plaatse van de nieuwe aanduiding gestapeld, het verlagen van de toelaatbare bouwhoogte van 14 meter naar 10 meter ter plaatse van de bebouwing met uitzondering van de entreehal;
- Ter plaatse van de nieuwe aanduiding gestapeld, het verlagen van de toelaatbare bouwhoogte van 14 meter naar 11 meter ter plaatse van de entreehal;
- Ter plaatse van het nieuw opgenomen parkeerterreintje, het specifiek bestemmen als verkeer.

Parkeren

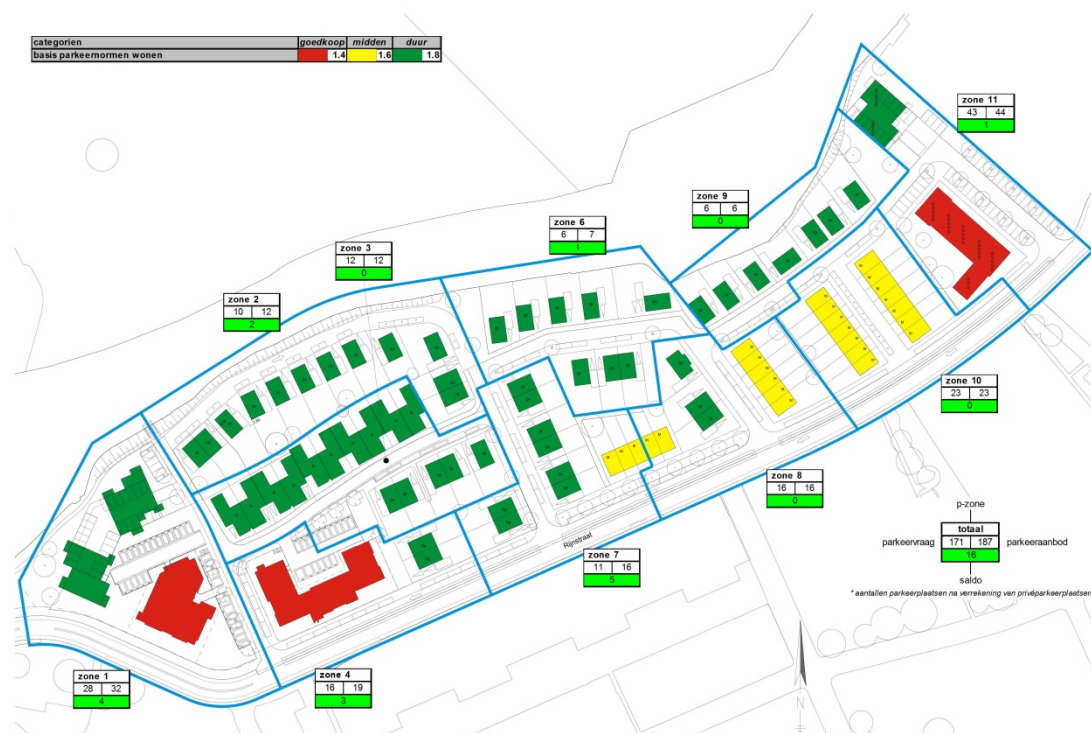
Met de herziening wordt een appartementengebouw mogelijk gemaakt, daar waar in het oorspronkelijk plan grondgebonden woningen waren voorzien. Door midden van een zogenaamde parkeerbalans was berekend hoeveel parkeerplaatsen er in het plan waren opgenomen en of dit correspondeert met het gemeentelijk beleid inzake parkeren. In De Lingewaarden wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Voor de parkeernorm zijn de uitgangspunten uit de ASVV gehanteerd. Dat betekent voor het plangebied een parkeernorm van 1,8 per woning van de categorie duur, 1,6 parkeerplaats per woning voor woningen van de categorie middenduur en 1,4 parkeerplaats per woning voor woningen van de categorie goedkoop. Daarbinnen is het aandeel bezoekersparkeren 0,3 parkeerplaats per woning.

Bij toegewezen parkeerplaatsen of bij parkeren op eigen erf wordt er rekening gehouden dat de toegewezen plaats bij afwezigheid van de eigenaar, geen plaats biedt voor anderen. Bij woningen met garages en opritten zijn in theorie voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. In de praktijk zal blijken dat een groot gedeelte van het theoretische aanbod niet wordt gebruikt. Daarom worden de onderstaande berekeningswaarden gebruikt.

Parkeervoorziening	In theorie	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5 m diep
Lange oprit zonder garage/carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 m breed
Garage zonder oprit bij woning	1	0,4	
Garagebox	1	0,5	
Enkele oprit met garage	2	1,0	Oprit minimaal 5 m diep
Lange oprit met garage	3	1,3	
Dubbele oprit met garage	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 m breed

Tabel: Parkeerbalans behorende bij het stedenbouwkundig plan.

In de parkeerbalans voor De Lingewaarden is te zien dat in het plan voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen. Bij de verdere uitwerking van het plan is rekening gehouden met het aanleggen van parkeerplaatsen langs de Rijnstraat. De parkeerplaatsen kunnen dan evenwichtiger over de wijk worden verdeeld. Met name voor bezoekers leidt dit tot kortere loopafstanden.



hoofdstuk 4 **Omgevingsaspecten**

4.1 Inleiding

In het bestemmingsplan De Lingewaarden is verslag gedaan van de voor de realisatie van het plan relevante planologische en milieukundige onderzoeken. In deze herziening van dat bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwlocaties realiseerbaar gemaakt. Alleen het woningtype, de bouwhoogte worden immers plaatselijk aangepast, waarbij het totaal aantal te realiseren woningen binnen het gehele plangebied ongewijzigd blijft. Voor de omgevingsaspecten kan derhalve worden volstaan met een verwijzing naar de planologische en milieukundige onderzoeken zoals die in het bestemmingsplan De Lingewaarden zijn opgenomen. De uitzondering hierop vormt het akoestisch onderzoek. In het bestemmingsplan De Lingewaarden is immers een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin ter plaatse van de herziening werd uitgegaan van de kopsse gevels van rijwoningen. De geluidsbelasting op deze gevels en de op basis van het akoestisch onderzoek genomen hogere waarden besluit is niet van toepassing op de nu beoogde appartementen.

4.2 Geluid

Aan de zuidwestzijde van het in ontwikkeling te nemen gebied zijn de planstructuur en het woningtype gewijzigd. Een twaalfstal grondgebonden woningen wordt in de nieuwe planstructuur vervangen door appartementen (bouwblok B). Tevens wordt de plattegrond en de vorm van bouwblok A enigszins gewijzigd ten opzichte van de plattegrond zoals deze in het eerder uitgevoerde akoestisch onderzoek was voorzien. Hoewel dit laatste geen juridisch-planologische consequenties heeft (de plattegrond correspondeert immers met hetgeen in het bestemmingsplan De Lingewaarden mogelijk wordt gemaakt), wordt in dit akoestisch onderzoek wel de eventuele consequenties voor de akoestische situatie meegenomen.

Ten behoeve van de nieuwe woningen is akoestisch onderzoek noodzakelijk om te toetsen of aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Daarnaast dient voldaan te worden aan de maximale binnenwaarde van het Bouwbesluit. In voorgaande situatie gaat het niet alleen om een gewijzigde geluidsbelasting van de woningen die wezenlijk anders gesitueerd worden. De gewijzigde indeling van de eerstelijns bebouwing heeft ook effect op de geluidsafscherming van de achtergelegen woningen.

Ten behoeve van de actualisatie van het akoestisch onderzoek De Lingewaarden zijn de volgende werkzaamheden verricht:

- Inventariseren van de uitgangspunten, waarbij er vanuit is gegaan dat de overige gegevens zoals verkeerscijfers ongewijzigd blijven;
- Aanpassen van het bestaande akoestische rekenmodel;
- Doorrekenen van het geluidsmodel op basis van de nieuwe uitgangspunten;
- Analyseren van de resultaten;
- Resultaten, maatregelen en conclusies.

Conclusies Rijksweg

Ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg is de hoogst berekende geluidsbelasting 52 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt met ten hoogste 4 dB overschreden. Op het noordelijk deel van de Rijksweg (ten noorden van de rotonde buiten de bebouwde kom) wordt reeds een geluidsreducerend wegdek toegepast. De gemeente Geldermalsen heeft aangegeven dat op het zuidelijk deel, ter hoogte van de brug over de Linge, geen geluidsreducerend wegdek wordt toegepast. Overdrachtsmaatregelen worden vanwege stedenbouwkundige argumenten als niet reëel beschouwd. Wanneer geen maatregelen worden getroffen, dient ontheffing voor een hogere waarde te worden aangevraagd.

Conclusies Kostverlorenkade - Rijnstraat

Ten gevolge van de Kostverlorenkade - Rijnstraat wordt de voorkeursgrenswaarde voor de nieuwe woningen tevens overschreden. De maximale berekende geluidsbelasting bedraagt 60 dB. De gemeente is voornemens om geluidreducerend asfalt toe te passen op de Kostverlorenkade en de Rijnstraat. Op de Rijnstraat wordt asfaltverharding met een geluidreducerende werking van ten minste 3 dB toegepast. Op de Kostverlorenkade wordt SMAO/8 asfaltverharding toegepast met een geluidsreductie die kleiner is dan 1 dB.

Rekening houdende met het geluidreducerend asfalt wordt nog niet voor alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Omdat aanvullende maatregelen zoals geluidsschermen of geluidswallen om stedenbouwkundige gronden niet reëel inpasbaar zijn, is het aanvragen van hogere grenswaarden voor de nieuwe woningen een reële optie.

Ontheffing hogere waarde

Gebleken is dat zowel ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg als ten gevolge van het verkeer op de Kostverlorenkade - Rijnstraat ontheffingen voor een hogere waarde benodigd zijn. In tabel B7.1 van bijlage 7 is een overzicht opgenomen met de waarneempunten waarop (na het toepassen van geluidreducerend asfalt op de Kostverlorenkade - Rijnstraat) sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Voor de betreffende woningen is ontheffing voor een hogere waarde benodigd. Bij het aanvragen van ontheffing voor een hogere waarde dient rekening gehouden te worden met de eisen ten aanzien van het binnenniveau uit het Bouwbesluit.

4.3 Water

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit Besluit staat in artikel 3.1.1 dat gemeenten verplicht zijn overleg te voeren met de waterbeheerder. In de toelichting op bestemmingsplannen worden door de gemeenten de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets vastgelegd in de waterparagraaf van ruimtelijke plannen. In het bestemmingsplan De Lingewaarden is in hoofdstuk 6 is uitvoerig ingegaan op de geldende beleidskaders ten opzichte van het waterbeheer. Tevens heeft een toetsing plaatsgevonden van de ruimtelijke initiatieven ten opzichte van het geldende beleid en zijn de te nemen of reeds genomen maatregelen weergegeven.

Met het Waterschap Rivierenland heeft op 12 maart 2015 telefonisch vooroverleg plaatsgevonden over deze 1^e herziening van het bestemmingsplan De Lingewaarden. Voor het Waterschap vinden er op het niveau van het bestemmingsplan geen noemenswaardige wijzigingen plaats (qua waterberging en verhardingsoppervlak). De verschillen in de toename van het verhard oppervlak zijn marginaal en derhalve kan voor de herziening waar nodig verwezen worden naar de teksten uit de waterparagraaf van het vigerende bestemmingsplan.

In het aangepaste stedenbouwkundig plan bestaat de verharding in de nieuwe situatie uit woningbouw (hoofdgebouwen en bijgebouwen), parkeerhoven en straten. Hoewel de vlek met eengezinswoningen is vervangen door appartementen, zal er in de toekomstige situatie sprake zijn van een vergelijkbaar verhard oppervlak. Ten opzichte van de bestaande situatie neem het verharde oppervlak met 474 m² af. In de huidige situatie is namelijk al een groot deel bebouwd en verhard. Omdat de verharding in de nieuwe situatie niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie is oppervlaktewater compensatie niet aan de orde.

hoofdstuk 5 **Uitvoerbaarheid**

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die door de 1^e herziening van het bestemmingsplan De Lingewaarden mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Dit plan voorziet in een wijziging van realiseerbare woningtypen en de daarbij behorende goothoogte. Het totaal aantal woningen binnen het plangebied waarop het bestemmingsplan De Lingewaarden van toepassing is, wordt niet overschreden.

Het plan wordt gerealiseerd door Middengebied Geldermalsen BV. Voor uitvoering van het plan is een begroting opgesteld, waaruit blijkt dat het plan financieel haalbaar is. Voor het onderhavige plandeel is geen marktrisico; het complex wordt immers aangekocht door KleurrijkWonen.

Voor de ontwikkeling is er in het kader van het bestemmingsplan De Lingewaarden een anterieure overeenkomst gesloten tussen ontwikkelaar en gemeente, waarmee de financiële haalbaarheid van het plan is verzekerd. Een zakelijke beschrijving van deze overeenkomst is voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan ter inzage gelegd. In deze overeenkomst zijn alle afspraken met betrekking tot de planontwikkeling – inclusief het door de gemeente doorleggen van eventuele planschadeclaims- vastgelegd.

Teneinde ook de haalbaarheid van deze herziening te verzekeren is door de gemeente met de initiatiefnemer een verklaring inzake van toepassing zijnde exploitatieovereenkomst in verband met herontwikkeling binnen het plangebied getekend. Door ondertekening van de verklaring zijn de kosten voor de nieuwe bestemmingsplanprocedure voor de gemeente 'anderszins verzekerd', blijven bestaande exploitatieafspraken van kracht en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen of een hele nieuwe exploitatieovereenkomst te sluiten.

Gezien het feit dat met deze herziening weliswaar de toelaatbare goothoogte wordt verruimd (van 7 meter naar 10 meter, en ter plaatse van de entreehal 11 meter), maar de oorspronkelijk bouwhoogte van 14 meter wordt verminderd, wordt vooralsnog ingeschat dat het risico op te honoreren planschadeclaims, ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, nihil is. Eventuele verzoeken hiertoe zullen conform de 'Procedureverordening Planschade' van de gemeente Geldermalsen worden afgehandeld.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met het bestuur van de betrokken gemeente en het waterschap en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Vooroverleg kan alleen plaatsvinden voordat een ontwerp bestemmingsplan formeel ter inzage wordt gelegd. Gelet op de lokale aard van het plan, is expliciet vooroverleg met Rijk, Provincie en buurgemeenten niet verplicht. Zij kunnen alsnog reageren door een zienswijze in te dienen indien zij dit nodig achten. Vooroverleg met het

Waterschap is wel verplicht. Hiervoor worden de digitale watertoets doorlopen en het resultaat opgenomen in deze toelichting. De eventuele inspraakreacties en zienswijzen zullen in dit hoofdstuk verwoord worden.

Voor deze herziening wordt de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaard. Deze wet, op grond van onderdeel 3.1 van bijlage 1 van de Crisis- en herstelwet afdeling 2, is van toepassing op procedures ter verwezenlijking van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden. De herziening maakt bij recht 15 woningen mogelijk, waardoor de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

hoofdstuk 6 **Juridische planbeschrijving**

6.1 **Plansystematiek**

In dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar de juridische verankering van de beoogde realisatie van appartementen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is opgesteld als een globaal plan, waarbij wordt voorzien in enige mate van flexibiliteit, zodat kleinschalige planwijzigingen of uitbreidingsmogelijkheden niet meteen tot wijziging van het bestemmingsplan zullen leiden. Hierdoor ontstaat de ruimte om beter in te kunnen spelen op de bestaande behoefte. Anderzijds is het plan wel gedetailleerd in die zin, dat, vastgelegd is waar welke functies toegestaan zijn. In dit bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van de landelijke richtlijnen en wetgeving. De planregels zijn zoveel mogelijk overgenomen uit het moederplan en opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot staat in hoofdstuk 4 de slotregel. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het wijzigingsplan.

6.2 **Bestemmingsregeling**

6.2.1 **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Begrippen (artikel 1)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Deze begrippen zijn overgenomen uit het moederplan, voor zover de RO-standaarden dit niet tegengaan.

Wijze van meten (artikel 2)

Hier wordt aangegeven hoe er gemeten dient te worden.

6.2.2 **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Verkeer (artikel 3)

In afwijking van het vigerende bestemmingsplan, waarin het gehele plangebied de bestemming Woongebied heeft, en waarin de woonstraten met een aanduiding 'verkeer' zijn aangegeven, is deze herziening iets meer gedetailleerd. Er is onderscheid gemaakt tussen woongebied en verkeer, waarbij het parkeerterrein de bestemming 'Verkeer' toegewezen heeft gekregen. Binnen deze bestemming zijn wegen en andere bijbehorende functies als fietspaden, trottoirs, parkeerplaatsen en groen toegestaan.

Woongebied (artikel 4)

De bestemming Woongebied beslaat het gehele plangebied. Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan tot ten hoogste het aangeduide aantal woningen. Tevens is op de kaart weergegeven wat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor woningen is. Een eventuele differentiatie in de toegestane hoogten is middels hoogte differentiatielijnen opgenomen. Naast het aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte is ook bepaald hoeveel parkeerplaatsen er per woning gerealiseerd dienen te worden.

Waterstaat – waterbergingsgebied (artikel 5)

De voor Waterstaat – waterbergingsgebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van de waterberging. Deze regel is conform de standaard van het waterschap opgenomen. In afwijking van de standaard is na overleg met het waterschap opgenomen dat de waterbergingscapaciteit niet onevenredig mag worden geschaad. Indien wordt gebouwd, dan wel werkzaamheden worden uitgevoerd, onder 3 meter + NAP, moet vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Deze regel is opgenomen om te voorkomen, dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen voor het toestaan van een bouwplan, bij de toetsing van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Algemene bouwregels (artikel 7)

Hier zijn algemene regels gesteld voor bouwwerken, die niet bij de bouwregels in Hoofdstuk 2 zijn genoemd.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

Hier zijn algemene regels gesteld voor het (verboden) gebruik van gronden en wordt uitgelegd wat in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan.

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

Binnen het plan komen een aantal aanduidingen voor die samenvallen met de bestemming. In dit artikel wordt de betekenis van deze aanduidingen verklaard en is vastgelegd wat de gevolgen zijn. In dit artikel zijn archeologisch waardevolle gebieden en een straalpad geregeld. De functies zijn van secundair belang en rechtvaardigen daarmee geen zelfstandige (dubbel)-bestemming.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

6.2.4 Hoofdstuk 4 slotregels

Slotregel (artikel 11)

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

hoofdstuk 7 **Overzicht Bijlagen**

- ▶ Bijlage 1 Akoestisch onderzoek De Lingewaarden
 Goudappel Coffeng
 WIS025/Kzj/0090.01
 24 februari 2015