

Toelichting bestemmingsplan

‘Gorinchem, Lingsesdijk 45, 45a en 45b’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Gorinchem, Lingsesdijk 45, 45a en 45b’

Identificatiecode:

NL.IMRO.0512.BP2019191-4001

Datum:

25-11-2021

Status:

Vastgesteld

Versie:

3.0



Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Ruimtelijke structuur	5
2.2 Huidig gebruik	5
3 PLANBESCHRIJVING	6
3.1 Plan	6
3.2 Verkeer en parkeren	7
3.3 Stedenbouwkundige onderbouwing	8
4 BELEIDSKADER	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	13
4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	15
4.3 Regionaal Beleid	17
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	17
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	17
4.4 Gemeentelijk beleid	18
4.4.1 Structuurvisie 2015 Gemeente Gorinchem	18
4.4.2 Visie van de stad 'Gorcum open vesting'	18
4.4.3 Woon- en transformatievisie Gorinchem	19
4.5 Conclusie	19
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	20
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	20
5.2 Geluid	21
5.3 Bedrijven en milieuzonering	22
5.4 Bodem	24
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	26
5.6 Watertoets	28
5.7 Flora en fauna	34
5.8 Luchtkwaliteit	37
5.9 Externe veiligheid	39
5.10 Kabels en leidingen	41
6 JURIDISCHE PLANOPZET	42

6.1 Inleiding	42
6.2 Systematiek van de regels	42
6.3 Bestemmingen	42
6.4 Aanduidingen	43
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
7.1 Exploitatie	44
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
8.1 Vooroverleg	44
8.2 Inspraak	45
8.3 Zienswijzen	46

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Jan Voortman	R-JVO/1484	05-11-2019
2	Verkennd bodemonderzoek inclusief asbest	Linge Milieu	17-2084	31-05-2017
3	Asbestonderzoek half-verharding	Linge Milieu	17-2045A	20-07-2017
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenlanden	20190506-9-20506	06-05-2019
5	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2019/347/r	30-08-2019
6	Nota van Inspraak	Gemeente Gorinchem	-	Juni 2020
7	Stikstofdepositie-onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	19040	03-04-2020
8	Aanvullend ecologisch onderzoek	Ecologisch Onderzoek Natuurwetgeving	EONW.RA2017.01	28-09-2020
9	Nota van Zienswijzen	Gemeente Gorinchem	-	Okt. 2021

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Lingsesdijk 45, 45a en 45b was tot voor kort een aannemersbedrijf gevestigd. Het plan is om de locatie te herontwikkelen voor woningbouw. Het plan is om drie nieuwe vrijstaande woningen te realiseren. De bedrijfsbestemming wordt weggenomen en de woning Lingsesdijk 45 en de overige bedrijfsbebouwing worden gesloopt. De functie van de woning Lingsesdijk 45a wordt gewijzigd naar een burgerwoning.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening Wijdschild, Lingsesdijk 45 en 45a' (vastgesteld op 18 december 2014). Op gronden met de bestemming 'Bedrijf' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

Het plan is gepresenteerd aan de gemeente Gorinchem. Het college van B&W van de gemeente Gorinchem hebben aangegeven een positief standpunt in te nemen ten aanzien van het plan. Middels dit bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van de drie woningen en de functiewijziging van de woning Lingsesdijk 45a mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de woonwijken 'Wijdschild' en 'Laag Dalem' (binnen de bebouwde kom) met een ontsluiting op de Lingsesdijk. Het plangebied is kadastraal bekend als GRC00 – F – 3327, 3580 en 3581.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Wijdschild e.o.'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Wijdschild e.o.' (vastgesteld 27 juni 2013). Het plangebied heeft de bestemming:

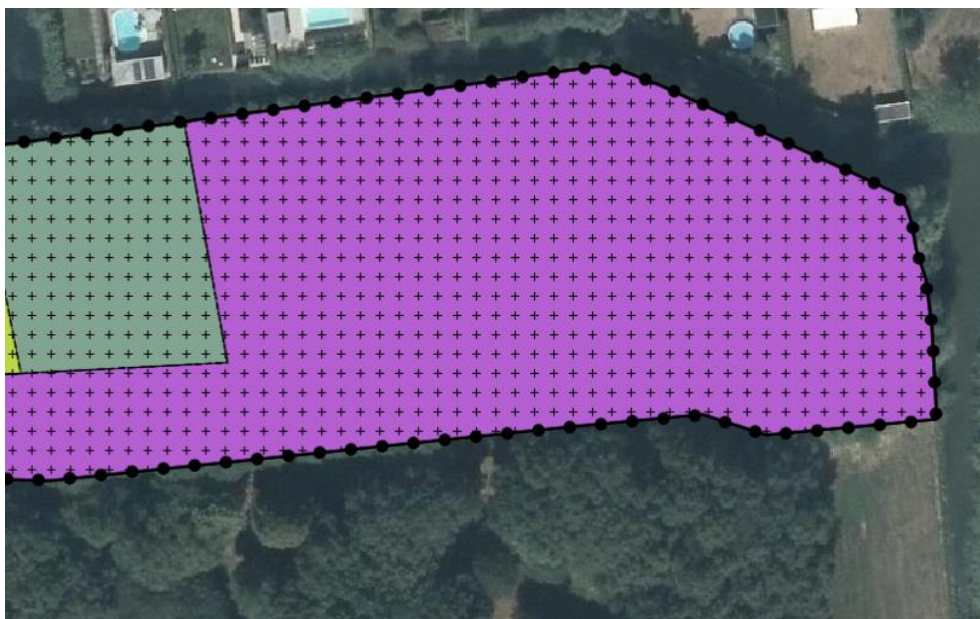
- Bedrijf.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie laag AP.

En de aanduidingen:

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf';
- Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage (%)': 20;
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte, goothoogte (m)': 8,5, 5,5.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Wijdschild e.o.'

Bestemmingsplan 'Partiële herziening Wijdschild, Lingsesdijk 45 en 45a'

Op 2 juli 2014 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan (zaaknummer: 201307915/1/R4) over het bestemmingsplan 'Wijdschild e.o.' (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013). Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan is gedeeltelijk vernietigd. Door de Raad van State is het besluit van de gemeenteraad van 27 juni 2013 voor zover dat ziet op de vaststelling van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' en de planregels van artikel 3.1 sub b vernietigd voor zover betrekking hebbend op de percelen Lingsesdijk 45 en 45a. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de gemeenteraad niet afdoende gemotiveerd dat binnen een afstand van 50 meter sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en bij de woning aan de Componistenstraat 36. Middels de partiële herziening wordt de vernietiging gerepareerd, welke invloed heeft gehad op de verbeelding van het bestemmingsplan. De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' is aangepast.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Partiële herziening Wijdschild, Lingsesdijk 45 en 45a'

1.4 Leeswijzer

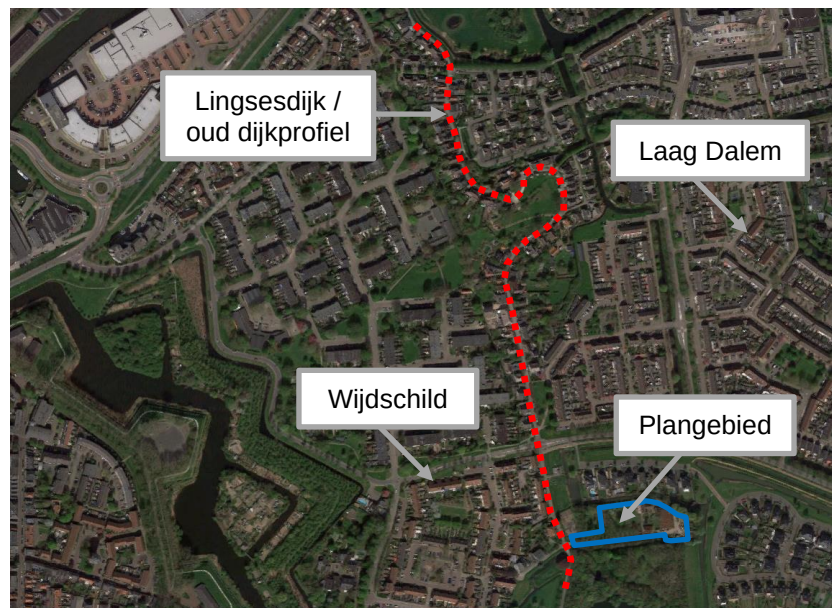
Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de rand van de woonwijken 'Wijdschild' en 'Laag Dalem'. De woonwijken hebben een eigen karakter en ruimtelijke structuur. In de omgeving van het plangebied ziet men hoofdzakelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Lingsesdijk. De Lingsesdijk betreft een historisch bebouwingslint. Het betreft een oude dijk langs de Linge. De functie als dijk is verloren gegaan, maar het verloop van de dijk is intact gebleven en zeer goed zichtbaar.



Afbeelding 4: Luchtfoto omgeving plangebied

2.2 Huidig gebruik

Het plangebied is tot voor kort gebruikt als bedrijfslocatie van een aannemers-bedrijf. Sinds de bedrijfsbeëindiging hebben de bedrijfsgebouwen geen actieve functie meer. Op het perceel zijn twee woningen, een grote loods, en een aantal kleinere schuren gelegen. De locatie wordt ontsloten middels een lang kiezelpad op de Lingsesdijk.

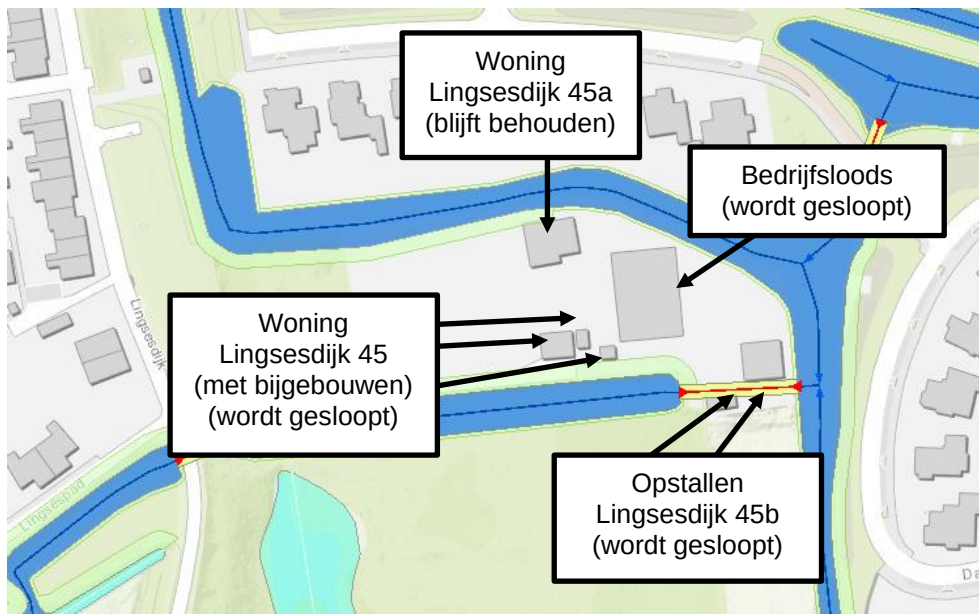


Afbeelding 5: Bestaande situatie

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Het plan is om de bedrijfslocatie Lingsesdijk 45, 45a en 45b te herontwikkelen voor woningbouw. De bedrijfsbestemming op het plangebied wordt weggenomen (gewijzigd naar de bestemmingen 'Wonen', 'Water', 'Tuin' en 'Groen'). De woning Lingsesdijk 45 en de overige bedrijfsbebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 900 m², worden gesloopt. De functie van de bedrijfswoning Lingsesdijk 45a wordt gewijzigd naar een burgerwoning. In totaal worden er drie nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. De maximale inhoud van woningen bedraagt 1250 m³. De maximale bouw- en goothoogte van de woningen is middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouw- en goothoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven. Voor de westelijke woning (kavel 3 op afbeelding 7) geldt een maximale bouw- en goothoogte van 3,5 meter met ruimte voor daklichten en zonnepanelen. Voor de twee andere nieuwe woningen op het oostelijk deel van het plangebied (kavels 5 en 6 op afbeelding 7), welke verder van de omliggende woningen zijn gelegen, geldt een maximale bouw- en goothoogte van 10 meter respectievelijk 6 meter.



Afbeelding 6: Overzicht bestaande bebouwing (te slopen/behouden bebouwing)

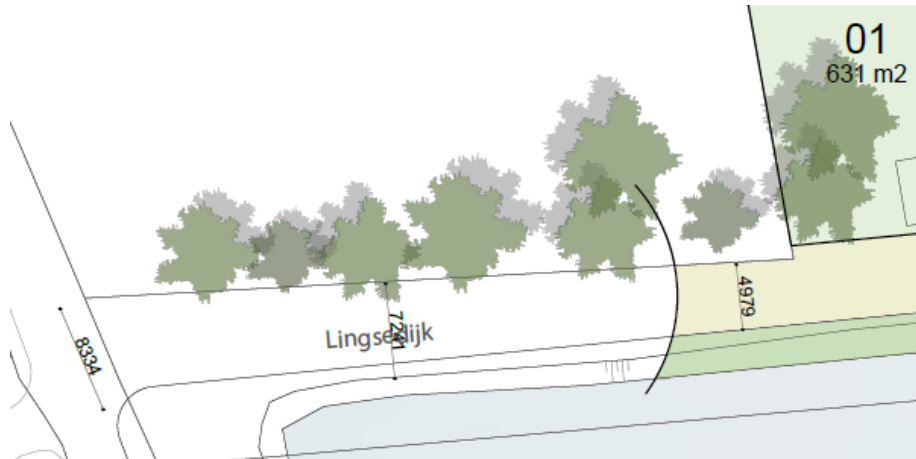


Afbeelding 7: Nieuwe situatie

3.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten via een zand- en kiezelpad op de Lingsesdijk. In de nieuwe situatie wordt dit pad met klinkers bestraat. De bestaande weg is voldoende breed en overzichtelijk om het verkeer op een goede wijze af te wikkelen. De erftoegangsweg zal voldoen aan de regels van het ASVV 2012 (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Hierin staat dat de wegbreedte van een weg 'tweerichtingsverkeer auto, gebaseerd op ontwerpvoertuig personenauto en tweerichtingsverkeer fiets' minimaal 4,8 meter dient te bedragen. Zoals op afbeelding 8 is weergegeven is de breedte van erftoegangsweg minimaal 4,9 meter.



Afbeelding 8: Ontsluiting plangebied

Verkeer

Om er zeker van te zijn dat de verkeersbewegingen als gevolg van dit plan op een goede wijze kan worden afgewikkeld is in het kader van een goede ruimtelijke ordening tevens uitvoerig aandacht besteed aan het aspect verkeersgeneratie. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van dit plan is gebruikt gemaakt van de CROW-publicatie 381.

Verkeersgeneratie

In de verkeersberekening is uitgegaan van het gemiddelde kencijfer, de stedelijkheidsgraad "matig stedelijk" en gebiedstype "rest bebouwde kom".

De nieuwe woningen en de bestaande woning Lingsesdijk 45a kunnen worden geschaard in de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. De CROW publicatie 381 (2018) stelt, in de "rest bebouwde kom" van een "matig stedelijk gebied" voor de categorie 'koop, huis, vrijstaand' een gemiddelde norm van 8,2 motorvoertuigen per woning per weekdagemaal.

Verkeersgeneratie/verkeersafwikkeling

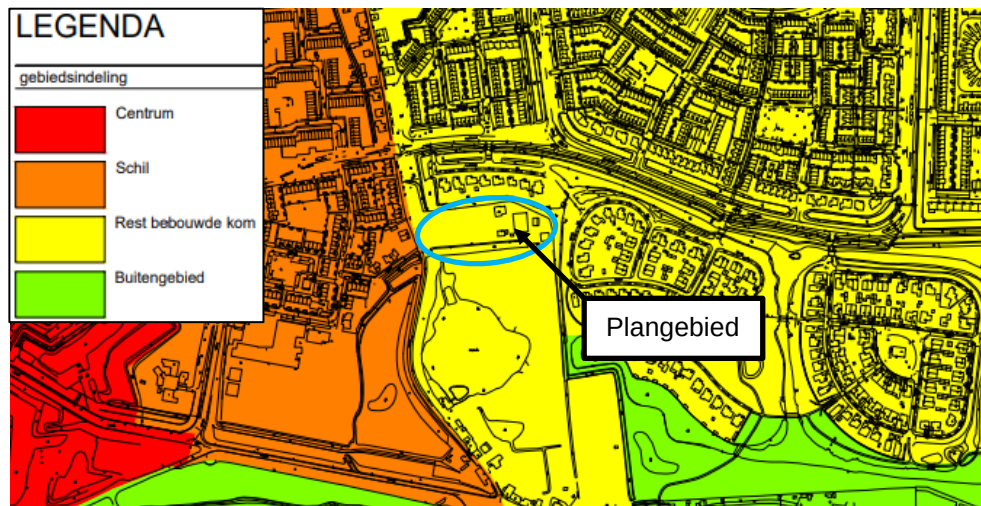
Het plan resulteert in een verkeersgeneratie van 33 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Een dergelijke intensiteit zal, met inachtneming dat de erftoegangsweg uitsluitend door de bewoners zal worden gebruikt, niet leiden tot negatieve effecten op het gebied van verkeersafwikkeling en -veiligheid. Het aantal ontmoetingen tussen auto's bij een dergelijke intensiteit is zeer gering.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat er tot voor kort een aannemersbedrijf (met bedrijfswoningen) was gevestigd. Middels dit bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid met daaraan gerelateerde verkeersbewegingen weggenomen. De verkeersgeneratie als gevolg van dit plan is daarmee per saldo nog lager, waardoor het niet aannemelijk is dat het plan zal leiden tot negatieve effecten op het gebied van verkeersafwikkeling en -veiligheid.

Parkeren

Paraplubestemmingsplan parkeren

De gemeente Gorinchem heeft op 28 november 2018 het 'paraplubestemmingsplan parkeren' vastgesteld. Hierin is het parkeerbeleid van de gemeente Gorinchem vastgelegd. De gemeente Gorinchem is verdeeld in drie gebieden: centrum, schil, rest bebouwde kom en buitengebied. Het plangebied is gelegen in het gebied 'rest bebouwde kom'.



Afbeelding 9: Kaart gebiedsindeling parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Gorinchem stelt voor een vrijstaande woning in de 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van afgerond 9 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op het kavel van de bestaande woning Lingsesdijk 45a liggen twee parkeerplaatsen. Op de kavels van de nieuwe woningen worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeernorm.

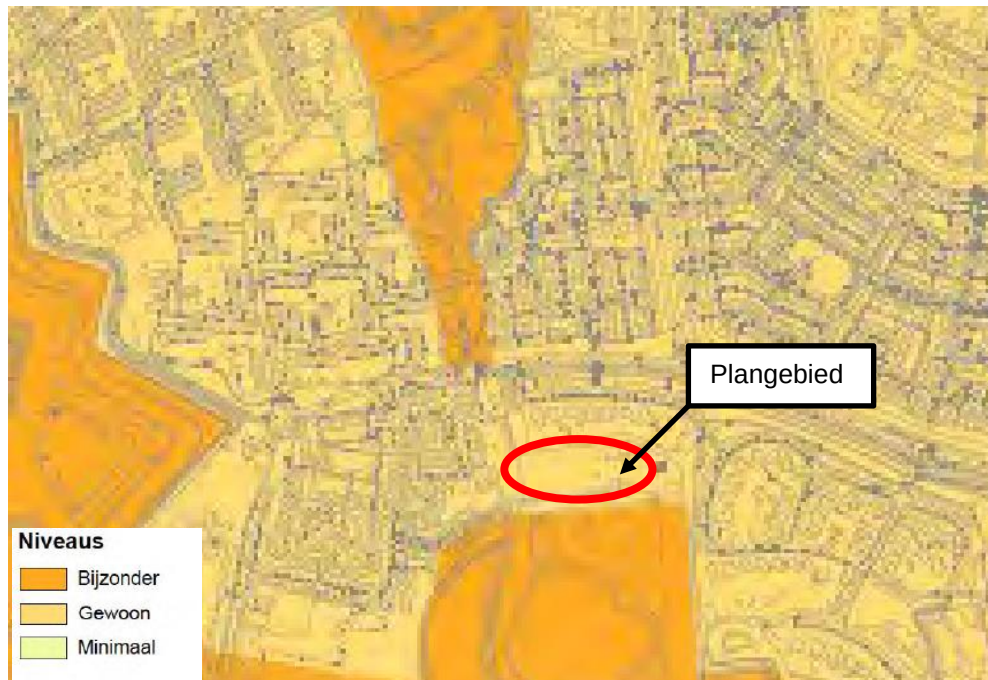
3.3 Stedenbouwkundige onderbouwing

Welstandsnota Gorinchem

In 2004 heeft de gemeente Gorinchem een welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota is in 2017 herzien. In de Welstandsnota zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige kenmerken en landschappelijke structuren. Het doel hiervan is het behartigen van het publieke belang, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. De welstandsnota is bedoeld als praktisch beoordelingskader met criteria voor het bespreken en beoordelen van plannen.

Welstandsniveaukaart

Het plangebied is gelegen in een gebied met een gewoon welstandsniveau. Bouwplannen in deze gebieden mogen in beginsel geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving en het aanzien de openbare ruimte. Dit betekent dat voor bouwplannen met name de voorkanten worden gewogen. Voor plannen aan achterkanten zonder invloed op het aanzien van de omgeving kan worden volstaan met een minimale toetsing.



Afbeelding 10: Welstandsniveaukaart

Gebiedenkaart

Het plangebied is gelegen in een 'woongebied'. De waarde van het woongebied is het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en voortuinen. Het uitgangspunt in deze woongebieden is het handhaven van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit/straatbeeld.



Afbeelding 11: Gebiedenkaart

Welstandscriteria

Voor bouwplannen in 'woongebieden' gelden de volgende welstandscriteria:

Ligging

- Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn;
- Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte;
- Verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding;
- Vrijstaande woningen, appartementencomplexen en gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen en kerken kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen.

Massa

- De bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting), gezien vanuit de openbare ruimte;
- De individuele woning binnen een cluster of rij is onderdeel van het geheel;
- Uitbreidingen als aanbouwen en dakkapellen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa;
- Vrijstaande woningen, appartementencomplexen en gebouwen met bijzondere functies, bijvoorbeeld een buurtvoorziening of medisch centrum, harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging met respect voor de (historische) context afwijken van de gebruikelijke massa en vorm.

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en afgestemd op de aangrenzende bebouwing;
- Individuele panden kunnen een eigen uitwerking hebben in vergelijkbare stijl als de omgeving;
- Bij rijen en blokken de herhaling aan voorkanten behouden;
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster.

Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster;
- Kleuren afstemmen op de omringende bebouwing.

Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk die kan voldoen aan de welstandscriteria in de Welstandsnota Gorinchem. De woningen worden op een passende wijze in de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving ingepast. De woningen zullen een passende architectonische uitstraling krijgen. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting. Het natuurgebied ten westen van het plangebied blijft volledig in tact. De woningen worden op enige afstand hiervan gerealiseerd. In het kader van de privacy van de bestaande woningen ten noorden van het plangebied wordt de noordzijde van het plangebied een groenstrook gerealiseerd. Ter hoogte van woning Componistenstraat 46 zullen bomen worden aangeplant die bijdragen aan de bescherming van de privacy van de bewoners van deze woning. Er wordt verder gebruik gemaakt van groene erfafscheidingen en/of lage erfafscheidingen met de openbare ruimte, waardoor een ongewenste versteende en gesloten uitstraling wordt voorkomen.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader welke ontwikkelingen als 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

'Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3)'

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Middels dit plan worden per saldo drie woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk. De woningen worden regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevings- beleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland Koers 2020 gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsvisie Zuid-Holland - Koers 2020). De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevendende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).

Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plangebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit : een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Het plan betreft een passende invulling van een niet in gebruik zijnde bedrijfslocatie in een woongebied. De woningen wordt op een stedenbouwkundig en architectonisch passende wijze vormgegeven.

Kwaliteitskaart

Het plangebied valt binnen het gebied 'steden en dorpen' van de provinciale kwaliteitskaart (zie afbeelding 12).

De provincie wil de kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers van iedere stad en ieder centrum in het systeem beschermen. Iedere locatie betreft een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek.

Voor ontwikkelingen in 'steden en dorpen' heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Het plan sluit aan bij de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en daarmee aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van de stad.



Afbeelding 12: Kwaliteitskaart

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 10 oktober 2020 is een herziening van de Omgevingsverordening gepubliceerd (ontwerp-Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020). Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en

tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en

- Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit (woongebied), voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Stedelijke ontwikkeling

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan betreft geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (paragraaf 4.1.3), waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de bebouwde kom van Gorinchem. Het plan betreft een passende nieuwe invulling van een voormalig bedrijfsperceel. De woningen worden op een stedenbouwkundig en architectonisch passende wijze vormgegeven. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. Er wordt niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's gestuurd. In plaats daarvan wordt een kwalitatieve leidraad gehanteerd, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Gorinchem is aangeduid als 'stedelijk gebied'. Gorinchem is het dynamisch centrum in de regio. De stad groeit als woonstad met veel voorzieningen het sterkst. De groepen opwaarts mobilen en de gemaksgesoriënteerden blijven de regio trouw en kiezen vaak voor Gorinchem vanwege de combinatie van stedelijkheid, werk, bereikbaarheid en voorzieningen. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op het opvangen van de groei. Om hier op in te kunnen spelen is het ontwikkelen van grotere ontwikkelingen toe te staan. Bij ontwikkelingen groter dan 50 woningen is regionale afstemming noodzakelijk.

Dit plan, dat per saldo uit slechts vier woning bestaat, speelt in op de behoefte en is daarmee passend in de regionale woonvisie. Regionale afstemming is niet noodzakelijk. De woningen worden regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie 2015 Gemeente Gorinchem

In de vorige decennia heeft de gemeente Gorinchem een exponentiële groei doorgemaakt. De stad betreft een oude vestigingsstad van beperkte omvang en wil dit graag handhaven. Deze structuurvisie zet zich hierdoor niet meer in op groei, maar op het verbeteren van de woon- en leefklimaat en de identiteit als vestigingsstad versterken en de ligging in een cultuurhistorisch en landschappelijk gebied waarborgen en beter benutten. In de structuurvisie wordt geschetst hoe de gemeente Gorinchem de ontwikkelingen van de vestigingsstad in de planperiode voor zich ziet. Om aan de kwantitatieve woningbehoefte van de eigen inwoners te kunnen voldoen is een uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk. Om aan de kwantitatieve woningbehoefte te kunnen voldoen dient in eerste instantie gekeken te worden naar mogelijkheden voor intensief en duurzaam ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling binnen de bebouwde kom. Het plan levert een bijdrage aan de kwantitatieve woningbehoefte in Gorinchem. Met het wegbestemmen van de bestemming 'bedrijf' is voor de omgeving sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat (woongebied). Het plan is in het overeenstemming met de structuurvisie 2015 Gemeente Gorinchem.

4.4.2 Visie van de stad 'Gorcum open vesting'

De gemeente Gorinchem is in 2016 gestart met het traject om te komen tot een nieuwe visie voor de toekomst van Gorinchem. De gemeente Gorinchem heeft de toekomstvisie samen met de inwoners van de gemeente vormgegeven. Verschillende verenigingen, instellingen, bedrijven, klankbordgroepen en kerken uit Gorinchem en omgeving werkten vanaf 2016 met de gemeente samen om te komen tot de nieuwe Visie van de stad. In de nieuwe Visie van de stad zijn 11 ambities geformuleerd:

- Ambitie 1. Middelgrote stad, verbonden met Randstad en Brabant
- Ambitie 2. Verbonden diverse samenleving
- Ambitie 3. Verbonden wijken en voorzieningen
- Ambitie 4. Centrumstad, verbonden met de omgeving
- Ambitie 5. Verbonden samenleving en overheid
- Ambitie 6. Vernieuwen in de bestaande en nieuwe economie
- Ambitie 7. Vernieuwende samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven
- Ambitie 8. Vernieuwen door technologische innovatie te omarmen
- Ambitie 9. Vernieuwen door te verduurzamen
- Ambitie 10. Vernieuwen door aantrekkelijkheid voor jonge generatie
- Ambitie 11. Vernieuwende open vesting.

Het plan betreft de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen op een niet in gebruik zijnde / voormalige bedrijfslocatie in Gorinchem. Het plan is in overeenstemming met de ambities die zijn gesteld in de Visie van de stad.

4.4.3 Woon- en transformatievisie Gorinchem

De gemeente Gorinchem heeft op 26 oktober 2019 de 'Woon- en transformatievisie Gorinchem: Een bruisende creatieve groene stad' vastgesteld. In deze woon- en transformatievisie is de gewenste ontwikkeling van het wonen in Gorinchem richting 2032 geformuleerd. Daarmee biedt het een vergezicht dat samen met inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers wordt uitgewerkt. De woon- en transformatievisie is geen eindproduct maar een stap in een dynamisch proces gericht op gelukkig wonen in Gorinchem. De woon- en transformatievisie wordt uitgewerkt in een Actieprogramma. Deze visie vormt een bouwsteen voor de op te stellen Omgevingsvisie. De gewenste ontwikkeling van het wonen in Gorinchem wordt uitgewerkt in een algemene visie op wonen, voor de inwoners en voor de toekomst van de stad. Dit krijgt een nadere invulling via vier pijlers:

1. Open woonstad;
2. Een woning voor iedereen;
3. Veilig, leefbare, zorgzame omgeving;
4. Duurzame kwaliteit van wijken en woningen.

Het plangebied betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling gelegen in de bebouwde kom van de stad Gorinchem. Het plan betreft een transformatie van een bestaande niet in gebruik zijnde / voormalige bedrijfslocatie. Middels dit bestemmingsplan wordt nieuwvestiging van een bedrijf op deze locatie uitgesloten wat het woon- en leefklimaat in de omgeving ten goede komt. In het kader van de duurzaamheid worden de woningen gasloos opgeleverd en geïsoleerd conform de huidige bouweisen van het Bouwbesluit. Het plan is in overeenstemming met de 'Woon- en transformatievisie Gorinchem.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan betreft geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is;
- Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied;
- Het plan sluit aan bij de relevante richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom van Gorinchem. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenoemde activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om drie nieuwe vrijstaande woningen te realiseren en de bestaande woning Lingsedijk 45a als burgerwoning te bewonen. De huidige bedrijfsbestemming (aannemersbedrijf) met daaraan gerelateerde verkeersbewegingen wordt weggenomen. Er vinden op locatie geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/ bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de stad Gorinchem. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,7 km ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 330 m ten zuidwesten van het Natuurnetwerk Nederland.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van het plan zal het aantal verkeersbewegingen niet significant toenemen (zie paragraaf 3.2). Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

5.2 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein, waardoor uitsluitend hoeft te worden gekeken naar wegverkeerslawaaï.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van drie vrijstaande woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelig objecten. Om de geluidbelasting van de omliggende wegen op de woningen inzichtelijk te maken is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (SRM II) uitgevoerd. De conclusies uit het akoestisch onderzoek zijn:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Componistenstraat, Walstraat en Van Andel-Spruytlaan op de gevels van de woningen ten hoogste respectievelijk 38, 33 en 40 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB incl. aftrek art. 110g Wgh voor wegverkeer.
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting (L_{CUM*}) ten gevolge van alle wegen ten hoogste 42 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;
- Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte waarmee aan het streven uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.
- Voor de woningen hoeven geen hogere waarden te worden aangevraagd.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 1: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

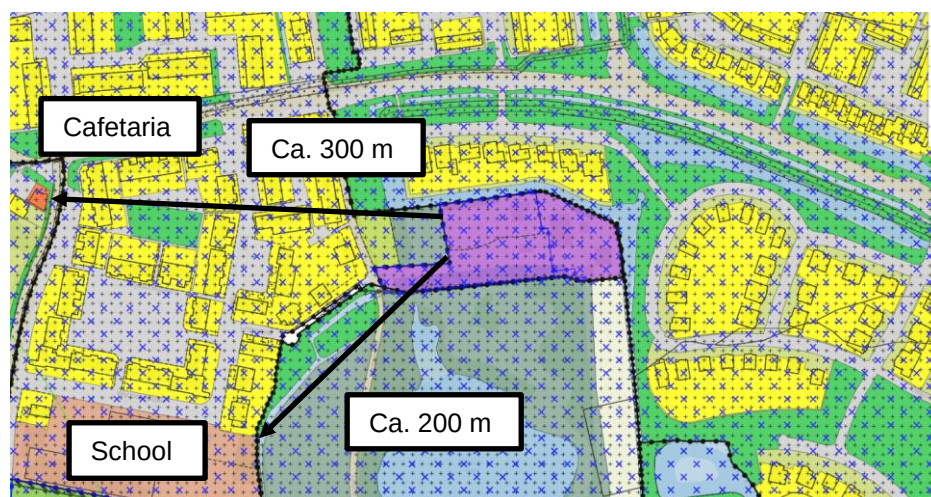
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend een school (Wijdschild-laan 4) en een cafetaria (Glacis 1) gelegen.

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt voor een school (milieucategorie 2.0) en een cafetaria (milieucategorie 1.0), in een rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter respectievelijk 10 meter.



Afbeelding 13: Omliggende bedrijven

Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat de nieuwe woningen op ruim voldoende afstand worden gerealiseerd. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en de school/cafetaria niet in de bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

5.4 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest)

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik in kaart te brengen is een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. De resultaten uit dit bodemonderzoek zijn:

- De bodem bestaat uit siltige klei, overgaand in humeuze klei op gemiddeld 1.5 m-mv. Er is geen puin van betekenis in de boven- of ondergrond waargenomen. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes zijn visueel nergens aangetroffen in de grond.
- *Grond en grondwater*
De geroerde bovengrond van het terrein aan de Lingsesdijk is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel. Het is de enige overschrijding van een Achtergrondwaarde. In de klei onder de halfverharding zijn PAK en lood boven de Achtergrondwaarde verhoogd. Het grondwater kan als schoon worden beschouwd; voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt een streefwaarde overschreden, zelfs niet voor barium.
- *Asbest*
Het asbestonderzoek betreft de halfverharding rond de opstallen. Deze laag heeft een oppervlak van ongeveer 750 m². Dat is inclusief het puin onder de klinkers van de grote loods. Het puin van de halfverharding is met 760 mg/kg ds boven de interventiewaarde van 100 mg/kg ds verontreinigd met asbest. Dit is geheel toe te schrijven aan asbest kleiner dan 20 mm. Al het asbest in het mengmonster bestaat uit hechtgebonden plaat, chrysotiel en crocidoliet. Het analysecertificaat vermeld verder: er is geen asbest kleiner dan 0.5 mm waargenomen.
- *Conclusie*
Geconcludeerd kan worden dat de bedrijfsvoering van de aannemer Bos & Zoon de afgelopen decennia geen daadwerkelijke verontreiniging in de grond en het grondwater van het terrein heeft veroorzaakt. De algemene bodemkwaliteit van het terrein is geen belemmering voor de bouwplannen van de opdrachtgever.

Voor de ontwikkeling van de locatie moet de halfverharding gesaneerd worden. Daar is het protocol Asbestwegen voor van toepassing. Aandachtspunt is dat er controlemonsters genomen worden van de bodem, na ontgraving van de halfverharding.

Asbestonderzoek halfverharding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aanvullend de halfverharding nader onderzocht. De resultaten van het aanvullend onderzoek zijn:

- *Asbest*
Het materiaal van de halfverharding op het terrein aan de Lingsesdijk bevat plaatselijk asbest kleiner dan 20 mm. Bij de eerste ronde onderzoek in mei 2017 is in een mengmonster een gehalte van 760 mg/kg aangetoond. Dit betrof een mengmonster van zes sleuven, verdeeld over het hele bedrijfsterrein. Het is niet meer na te gaan welke sleuf of sleuven verantwoordelijk waren voor dat asbest.
- Het gehalte van 760 mg/kg ds blijkt met nader onderzoek niet reproduceerbaar. Er zijn voor de tweede ronde onderzoek zes mengmonsters geanalyseerd, één per RE. In geen enkel monster heeft het lab asbest aangetoond.

De resultaten van het nader onderzoek worden als bepalend beschouwd voor de kwaliteit van de halfverharding wat betreft asbest. Dit conform het protocol NEN 5897 en de grotere representativiteit van het protocol § 7.3.3. Waarschijnlijk was er bij de eerste ronde onderzoek sprake van een kleine spot waar een asbestplaatje is gebroken, vermorzeld door het overige puin.

- *Conclusie*
Voor de ontwikkeling van de locatie moet de halfverharding verwijderd worden. Op basis van de zeven beschikbare asbest-analysemonsters wordt aangenomen dat het puin, als af te voeren partij, geen asbest boven de 100 mg/kg ds zal bevatten. Er hoeft bij de ontwikkeling van het terrein dus geen rekening gehouden te worden met asbest in de halfverharding.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmeringen voor het plan.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

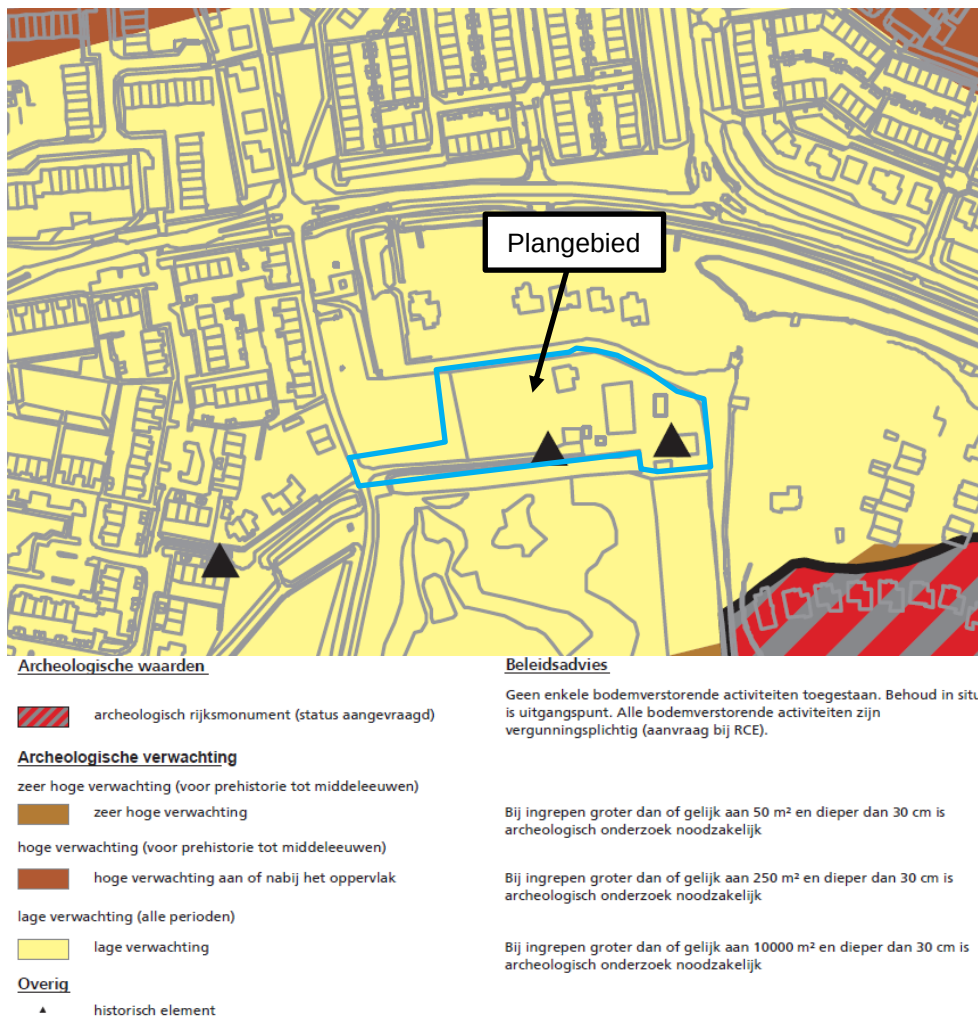
Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Gorinchem is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een:

- Lage verwachting voor alle perioden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 14: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling. De bodemingreep is kleiner dan 10.000 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Ter bescherming van de archeologische waarden wordt de archeologische dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan Partiele herziening Wijdschild, Lingsesdijk 45 en 45a' overgenomen in dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen. De woningen worden op een passende wijze in de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving ingepast. De woningen zullen een passende architectonische uitstraling krijgen. Het plangebied wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting. Het natuurgebied ten westen van het plangebied blijft volledig in tact. De woningen worden op enige afstand hiervan gerealiseerd. Er wordt gebruik gemaakt van groene erfafscheidingen en/of lage erfafscheidingen met de openbare ruimte, waardoor een ongewenste versteende en gesloten uitstraling wordt voorkomen.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.6 Watertoets

Het Waterschap Rivierenland is beheerder van de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

In het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 staan de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid. Het huidige watersysteem vereist aanpassingen om de effecten klimaatverandering, de toenemende druk op de beschikbare ruimte, de bescherming tegen overstromingen, de chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater en de toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardig zoet water en conflicterende belangen van watergebruikers de baas te blijven.

Dit alles leidt tot vier kernopgaven voor de provincie Zuid-Holland:

- Waarborgen waterveiligheid;
- Realiseren mooi en schoon water;
- Ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening;
- Realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem.

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Waterplan Gorinchem

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

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

- **Thema 1: Water en kwantiteit:** Het op orde houden van het watersysteem (voorkomen wateroverlast). Neerslagwater wordt zoveel mogelijk in het systeem vastgehouden of geborgen en aanvoer van gebiedsvreemd water moet worden beperkt.
- **Thema 2: Natuur, ecologie en waterkwaliteit:** Schoon water en een schone waterbodem met verwaarloosbare risico's voor het aquatisch-ecologisch functioneren van het ecosysteem.
- **Thema 3: Water en ruimte:** De rol van water als sturend element voor de ruimtelijke inrichting.

Nieuwe ruimtelijke plannen dienen te passen binnen de lange termijnvisie van het Waterplan Gorinchem.

Verordening 'de Keur'

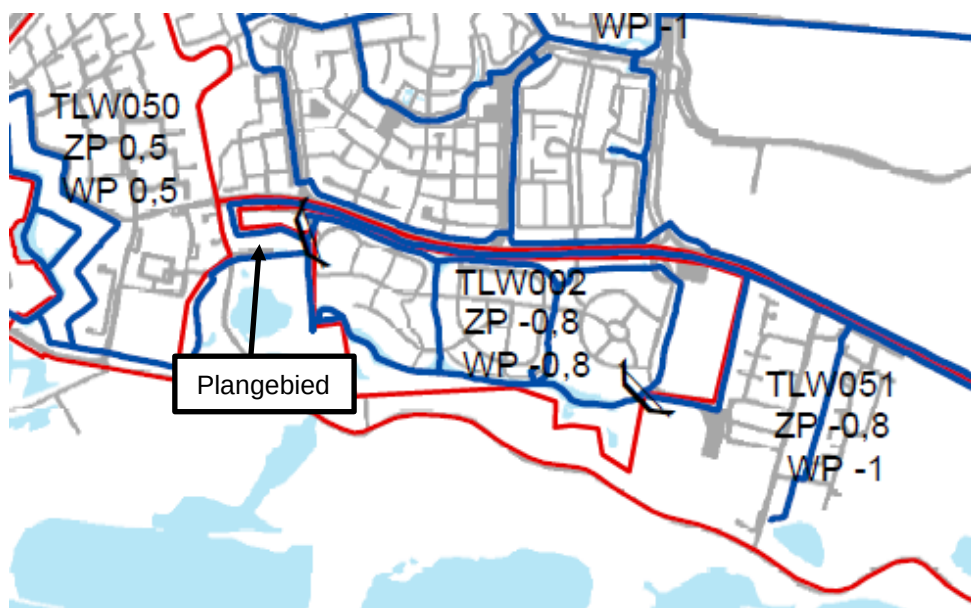
Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20190506-9-20506). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied TLW051. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -0,8 m NAP en een winterpeil van -1,0 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.

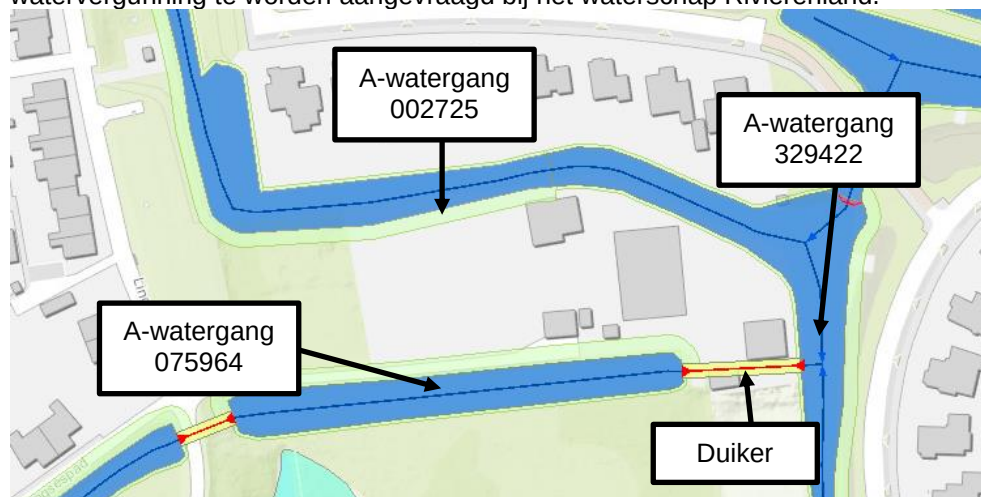


Afbeelding 15: Uitsnede peilgebiedenkaart

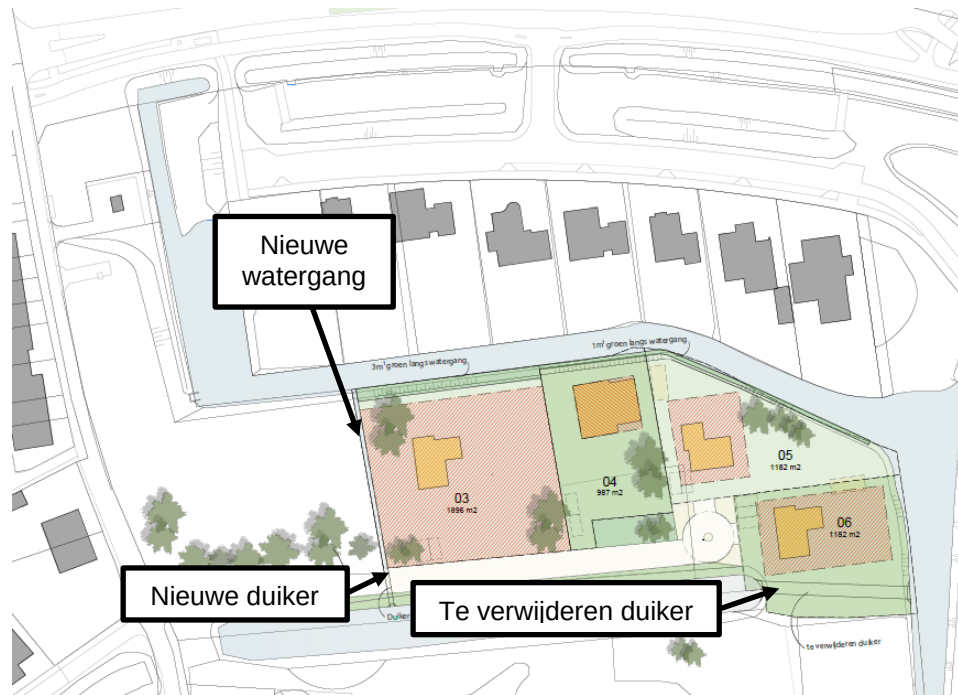
Watergangen

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de A-watergangen 002725, 075964 en 329422. De A-watergangen 075964 en 329422 zijn middels een duiker in de zuidoosthoek van het plangebied op elkaar aangesloten. Deze duiker verkeert in een slechte staat en zit regelmatig verstopt. In overleg met het waterschap Rivierenland is besloten om deze duiker te verwijderen. Aan de westzijde van het plangebied wordt een nieuwe watergang gegraven waarmee de A-watergangen 075964 en 002725 met elkaar worden verbonden. De nieuwe watergang is bestemd als 'Water'. De nieuwe watergang wordt middels een duiker aangesloten op de A-watergang aan de zuidzijde van het plangebied (075964). De nieuwe duiker is op de verbeelding van het bestemmingsplan specifiek bestemd middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van water – duiker'. De A-watergang binnen het plangebied (aan de zuidzijde van het plangebied) is op de verbeelding van het bestemmingsplan bestemd als 'Water'. Voor het verwijderen/plaatsen van de duiker en het graven van oppervlaktewater dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland, evenals voor het benodigde peilregulerende kunstwerk.

De nieuwe woningen worden buiten de beschermingszone van de A-watergangen gerealiseerd. De sloopwerkzaamheden vallen wel deels binnen de beschermingszones van de A-watergangen. Voor de sloopwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.



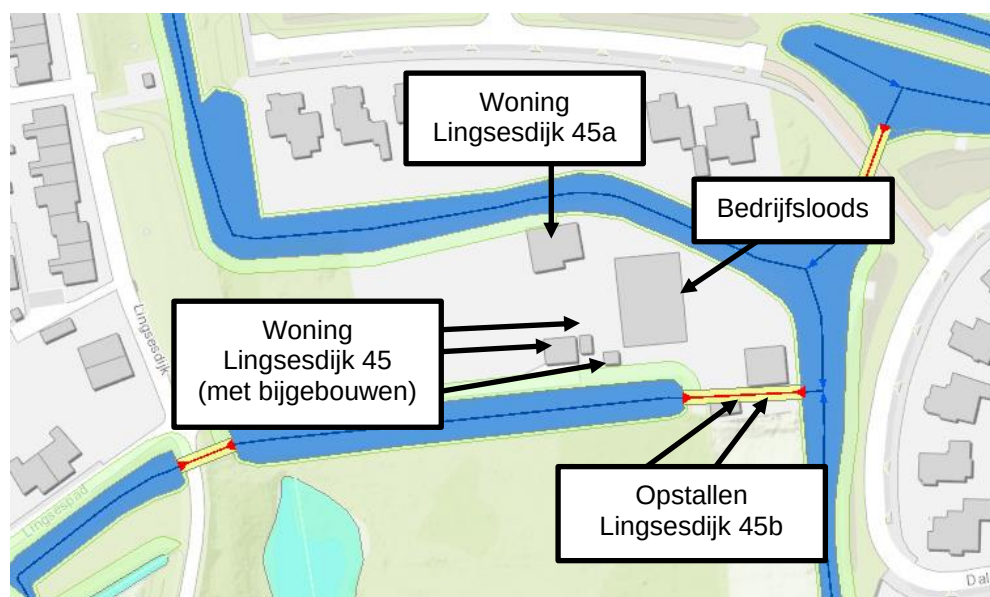
Afbeelding 16: Uitsnede legger wateren



Afbeelding 17: Nieuwe situatie

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlakte water worden afgevoerd, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaand verhard oppervlak (bebouwing, bestrating e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het stedelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik gemaakt worden van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het stedelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 500 m².



Afbeelding 18: Bestaande situatie

Tabel 2: Oppervlaktebalans verharding						
Bestaande situatie				Oppervlakte		
Woning Lingsesdijk 45 (incl. bijgebouwen)				100 m²		
Woning Lingsesdijk 45a				170 m²		
Opstallen Lingsesdijk 45b				165 m²		
Bedrijfsloods				470 m²		
Toegangsweg				375 m²		
Terreinverharding (puin)				750 m²		
Totaal bestaande situatie				2.030 m²		
Nieuwe situatie						
	Bouwperceel	Bebouwings- percentage	Oppervlakte bebouwing	Rest	30%*	Totaal verharding
Vrijstaande woning (kavel 3)	1452 m²	27,5 %	399,3 m²	1052,7 m²	315,81 m²	715,11 m²
Bestaande woning Lingsesdijk 45a (kavel 4)	987 m²	17,2 %	169,8 m²	817,2 m²	245,2 m²	415 m²
Vrijstaande woning (kavel 5)	1041 m²	29,5 %	307,1 m²	733,9 m²	220,17 m²	527,27 m²
Vrijstaande woning (kavel 6)	1182 m²	26 %	307,32 m²	874,68 m²	262,40 m²	569,72 m²
Toegangsweg						500 m²
Totaal nieuwe situatie						2727,1 m²
Vershil						697,1 m²
Vrijstelling						- 500 m²
Rest						197,1 m²

* Het waterschap Rivierenland hanteert als leidraad bij vrijstaande woningen in stedelijk gebied dat ongeveer 70% van de kavel verhard wordt. Gezien de grootte van de kavels is voor dit plan een verhardingspercentage van 70% niet reëel. Derhalve is in overleg met het waterschap Rivierenland besloten om de maximale bouwmogelijkheden per kavel als verhard mee te tellen plus een verhardingspercentage van 30 % voor het resterende oppervlak van de kavel te hanteren.

Het plan resulteert in een toename aan verharding met 697,1 m². De initiatiefnemer heeft nooit eerder gebruikt gemaakt van de particuliere vrijstelling. Per saldo is sprake van een toename aan verharding met 697,1 m² – 500 m² = 197,1 m².

De benodigde watercompensatie bedraagt 197,1 m² * 0,0436 m³/ha = 8,594 m³. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,3 meter betekent dit een te realiseren extra wateroppervlak van 28,7 m².

Aan de westzijde van het plangebied wordt een nieuwe watergang gegraven (42,7 m²). Dit is weergegeven op afbeelding 17. Hiermee wordt voldaan aan de watercompensatieplicht. Voor de realisatie van de watercompensatie dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Gorinchem. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen nabij een regionale of primaire waterkering.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.7 Flora en fauna

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plan- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen, heeft Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

De werkzaamheden leiden (met voorbehoud ten aanzien van vleermuizen, huismussen, kamsalamander) niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient middels aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen, huismussen en de kamsalamander. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De beoogde ontwikkelingen aan de Lingsedijk 45 te Gorinchem zijn uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen:

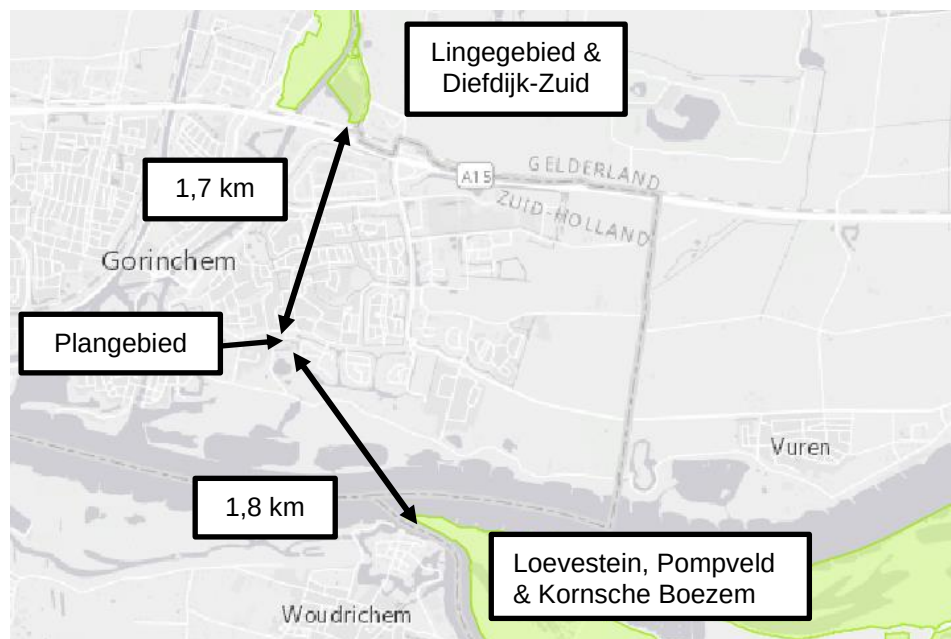
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt of ontoegankelijk gehouden te worden voor rugstreeppad. Belangrijk is dat er geen vergraaftbaar zand en ondiepe plassen binnen het plangebied aanwezig zijn of ontstaan tijdens de werkzaamheden. Tevens dient langdurige opslag van materiaal in het plangebied te worden voorkomen. Het ontoegankelijk maken van het plangebied kan door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Gorinchem. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 1,7 km ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 330 m ten zuidwesten van het Natuurnetwerk Nederland.

Voor de externe werking van het plan (effecten als trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 19: Afstand plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden



Afbeelding 20: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Aanvullend ecologisch onderzoek

In navolging van de ecologische quickscan is door Ecologisch Onderzoek Natuurwetgeving (EONW) een aanvullend huismus-, vleermuis- en amfibieënonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

- Huismus is in het plangebied niet aangetroffen;
- Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis en gewone grootoorvleermuis;
- Voor de gewone dwergvleermuis is het plangebied een belangrijk, maar geen essentieel, foerageergebied;
- Over het plangebied loopt een niet-essentiële vliegroute van gewone dwergvleermuis;
- In het plangebied zijn geen winter-, kraam- zomer- of paarverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig;
- In het plangebied zijn geen essentiële voortplantings- of rustplaatsondersteunende functies zoals een essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute aanwezig;
- Alpenwatersalamander en kamsalamander zijn niet aangetroffen;
- In de te kappen wilgen zijn naar schatting drie nesten van spreeuw en mogelijk een nest van grote bonte specht aanwezig;
- Voor zowel spreeuw als grote bonte specht zijn voldoende alternatieve broedlocaties in de nabijheid van het plangebied aanwezig;
- De ingreep leidt voor geen van de betrokken soorten tot een overtreding van de Wet natuurbescherming, met dien verstande dat kap altijd alleen plaats kan vinden in de afwezigheid van functionele vogelnesten.

Aanbevelingen

Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van diverse vleermuissoorten. De verwachting is dat al deze soorten door de ophanden zijnde energietransitie sterk onder druk komen te staan. Daarom wordt dringend geadviseerd om in de geplande nieuwbouw voorzieningen voor deze soorten op te nemen. Hierbij kan worden gedacht aan ingemetselde vleermuisverblijven. Ook wordt er sterk aangedrongen om een goed verlichtingsplan te maken en te voorkomen dat de watergang en aangrenzende bomen worden aangelicht om zo het gebruik van het plangebied door vleermuizen te blijven faciliteren.

Stikstofdepositieonderzoek

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van vijf vrijstaande woningen. Gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, de kleinschaligheid van het plan en de bestaande bebouwing en infrastructuur tussen het plangebied en Natura2000-gebieden worden geen nadelige effecten voor gevoelige habitats als gevolg van het plan verwacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (voor de aanleg- en gebruiksfase). Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen. Geadviseerd wordt om in de geplande nieuwbouw voorzieningen op te nemen voor vleermuissoorten. Ook wordt er sterk aangedrongen om een goed verlichtingsplan te maken en te voorkomen dat de watergang en aangrenzende bomen worden aangelicht om zo het gebruik van het plangebied door vleermuizen te blijven faciliteren. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wm. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 3: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied is de NSL-monitoring (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) relevant. In het NSL werken de Rijksoverheid en decentrale overheden samen om te zorgen dat Nederland overal tijdig aan de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide voldoet. In het NSL-monitoring (2018) worden de volgende achtergrondconcentraties voor het plangebied gegeven:

- Een stikstofconcentratie van 20,0 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,2 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,3 µg PM_{2,5}/m³;

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Besluit Niet in Betekenende Mate

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen plaats.

Transport gevaarlijke stoffen via transportroutes

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over het spoor over het water plaats.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

5.10 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Gorinchem, Lingsesdijk 45, 45a en 45b' bestaat uit drie delen: de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Gorinchem, Lingsesdijk 45, 45a en 45b' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Gorinchem, Lingsesdijk 45, 45a en 45b' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Wijdschild e.o.' van de gemeente Gorinchem. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Groen

Aan de noordzijde van het plangebied is een strook bestemd als 'Groen'. Binnen de bestemming 'Groen' is bebouwing uitgesloten.

Tuin

De gronden tussen het bouwvlak van de westelijke woning en de groenstrook is bestemd als 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Water

De A-watgang aan de zuidzijde van het plangebied en de nieuwe watgang aan de westzijde van het plangebied krijgt de bestemming 'Water'.

Wonen - 1

Kavel 3 (de westelijke vrijstaande woning) wordt bestemd als 'Wonen - 1'. Ter plaatse kan een vrijstaande woning met bijgebouw(en) worden gerealiseerd met een maximale bouw- en goothoogte van 3,5 meter.

Wonen - 2

De overige kavels krijgen de bestemming 'Wonen - 2'. De woningen dienen te worden gerealiseerd binnen de bouwvlakken. Binnen de bouwvlakken zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.

Waarde – Archeologie laag AP

Ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie laag AP' overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

6.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van water – duiker';
- Bouwaanduiding 'vrijstaand';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouw- en goothoogte (m)';
- Aanduiding 'gevellijn'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Gorinchem bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de overlegpartners.

In het kader van het vooroverleg zijn er twee overlegreacties ingediend door het Waterschap Rivierenland en de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid (VRZHZ).

De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een 'Nota inspraak en vooroverleg'. De 'Nota inspraak en vooroverleg' is toegevoegd in de bijlage.

De VRZHZ heeft aangegeven te kunnen instemmen met paragraaf 5.9 'Externe veiligheid' in de toelichting van het bestemmingsplan. Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening wil de VRZHZ betrokken blijven. De VRZHZ geeft aan dat moet worden voldaan aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

De overlegreactie van het waterschap Rivierenland heeft geleid tot de volgende wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan:

Toelichting

1. De bestaande duiker in de zuidoosthoek van het plangebied wordt verwijderd.
2. Aan de westzijde van het plangebied wordt een nieuwe watergang gegraven waarmee de A-watergangen 075964 en 002725 met elkaar worden verbonden. De nieuwe watergang wordt middels een duiker aangesloten op de A-watergang aan de zuidzijde van het plangebied (075964).
3. Hoofdstuk 5.6 Watertoets van de toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd/geactualiseerd (o.a. omschrijving onder het kopje 'watergangen' en de oppervlaktebalans).

Regels

4. In de regels van het bestemmingsplan zijn regels voor de bestemming 'Water' toegevoegd.
5. In de regels van het bestemmingsplan is in de bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Wonen' de functie 'water' opgenomen.

Verbeelding

6. De nieuwe duiker is op de verbeelding van het bestemmingsplan specifiek bestemd middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van water – duiker'.

7. De A-watergang aan de zuidzijde van het plangebied is op de verbeelding van het bestemmingsplan bestemd als 'Water'.

In de periode februari 2021 tot maart 2021 heeft er in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstemming plaatsgevonden met het waterschap Rivierenland inzake het aangepaste plan. Dit heeft geresulteerd in een gewijzigde oppervlaktebalans (hoofdstuk 5.6 Watertoets).

8.2 Inspraak

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft in het kader van de inspraakverordening het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gorinchem, Lingsesdijk 45,45a en 45b' met bijbehorende stukken met ingang van woensdag 18 december 2019 t/m dinsdag 11 februari 2020 ter visie gelegen.

Tijdens de inspraakperiode zijn er zes inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een 'Nota inspraak en vooroverleg'. De 'Nota inspraak en vooroverleg' is toegevoegd in de bijlage.

De inspraakreacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. De begripsbepaling 'peil' in de regels van het bestemmingsplan is gewijzigd.
2. Aan de noordzijde van het plangebied wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan een strook bestemd als 'Groen' bestemd. Voor de bestemming 'Groen' zijn tevens regels toegevoegd.
3. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is per bouwvlak het maximum aantal wooneenheden vastgelegd.
4. Er is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het stikstofdepositieonderzoek zijn verwerkt in hoofdstuk 5.7 'Flora en fauna' van het ontwerp-bestemmingsplan en het rapport is toegevoegd in de bijlage van het ontwerp-bestemmingsplan.
5. De voortuinen van de woningen, tussen de bouwvlakken van de woningen en de groenstrook aan de noordzijde, worden op de verbeelding van het bestemmingsplan bestemd als 'Tuin'. Voor de bestemming 'Tuin' zijn tevens regels toegevoegd.
6. Het bouwvlak voor de woning ten oosten van de bestaande woning Lingsesdijk 45a wordt aan de noordzijde ingekort.
7. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt aan de westzijde van het plangebied de woonbestemming en het bouwvlak 2 meter ingekort. De tussenliggende zone wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan bestemd als 'Tuin'.

8.3 Zienswijzen

Eind september 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gorinchem bekend gemaakt dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Lingsedijk 45, 45a en 45b' (imrocode: NL.IMRO.0512.BP2019191-3001) van woensdag 23 september 2020 t/m dinsdag 3 november 2020 (later verlengd tot 10 november) voor een ieder ter inzage ligt. Tijdens de periode zijn er zes zienswijzen ingediend.

In de periode november 2020 tot januari 2021 is er gesproken met de indieners van de zienswijzen. Deze gesprekken hebben geleid tot een aanpassing van het plan.

De drie kavels aan de westzijde zijn gewijzigd naar één kavel met één woning met beperkte goot- en dakhoogte. Aan de noordzijde van dat kavel wordt een bredere groenstrook opgenomen ter bescherming van de privacy van de omwonenden. De doorgevoerde wijzigingen zijn van dien aard, dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gorinchem besloten hebben het in procedure gebrachte ontwerp-bestemmingsplan 'Lingsedijk 45, 45a en 45b' met imrocode: NL.IMRO.0512.BP2019191-3001 in te trekken en het gewijzigde ontwerp bestemmingsplan opnieuw in procedure te brengen.

Het gewijzigde ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn nogmaals gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Gorinchem hebben op 13 april 2021 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, bekendgemaakt dat het gewijzigde ontwerp-bestemmingsplan 'Lingsedijk 45, 45a en 45b' met imrocode: NL.IMRO.0512.BP2019191-3002 met ingang van woensdag 14 april tot en met dinsdag 25 mei 2021 ter inzage ligt.

Tijdens de periode zijn vier zienswijzen ingediend. Met de indieners van de zienswijzen heeft opnieuw overleg plaatsgevonden, waarna twee indieners een aanvulling op de zienswijze hebben ingediend.

Een aantal van de reclamanten hebben wel een zienswijze ingediend, maar hebben na overleg aangegeven te kunnen instemmen met het aangepaste plan. Desondanks zijn de zienswijzen en de later ingediende aanvullingen beantwoord in een Nota van Zienswijzen. De Nota van Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende wijzigingen:

1. Verkleining van het bouwvlak van kavel 3 (en daarmee vergroting bestemming 'Tuin');
2. Verkleining van het bouwvlak van kavel 5;
3. Wijziging van de groen- en tuinstrook aan de noordzijde van kavel 5;
4. Aanpassing maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' op kavel 3 en 5;
5. Bestemmingsvlak 'Wonen' is gesplitst in de bestemming 'Wonen – 1' voor kavel 3 en de bestemming 'Wonen – 2' voor de overige kavels;
6. In relatie tot punt 5 zijn de regels voor de bestemming 'Wonen' gewijzigd in regels voor de bestemmingen 'Wonen – 1' en 'Wonen – 2';
7. Actualisatie van hoofdstuk 5.6 Watertoets van de toelichting (verhardingsbalans);
8. Het begrip 'peil' (artikel 1.34) in de regels van het bestemmingsplan is aangepast met een extra lid;
9. De artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Paraplubestemmingsplan parkeren zijn overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.