

Ontwerp Omgevingsplan gemeente Gorinchem, Linge II Zuid

Artikel I

Dit ontwerp wijzigingsbesluit 'Ontwerp Omgevingsplan gemeente Gorinchem, Linge II Zuid' inclusief bijbehorende stukken wordt bekendgemaakt op 7 januari 2026 en ter inzage gelegd. Vaststelling volgt later.

Artikel II

Het ontwerp wijzigingsbesluit 'Ontwerp Omgevingsplan gemeente Gorinchem, Linge II Zuid' betreft de wijzigingen in 'bijlage A'.

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A

A

Hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 20 Transformatiegebied Linge II Zuid

[Gereserveerd]

Titel 20.1 Algemene bepalingen

Artikel 20.1 Aanvullende begripsbepalingen

Bijlage 1 bij dit omgevingsplan bevat aanvullende en/of afwijkende begripsbepalingen voor de toepassing van dit hoofdstuk.

Artikel 20.2 Toepassingsbereik

- 1 De regels in HOOFDSTUK 20 zijn uitsluitend van toepassing binnen de locatie Transformatiegebied Linge II Zuid.
- 2 De regels in HOOFDSTUK 20 gaan, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, bij strijdigheden met het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor.

Titel 20.2 Doelen omgevingsplan

Artikel 20.3 Doelen omgevingsplan

Dit omgevingsplan is, met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- c. het waarborgen van de veiligheid;
- d. het beschermen van de gezondheid;
- e. het beschermen van het milieu;
- f. het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening;
- g. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- h. het behoud van cultureel erfgoed;
- i. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
- j. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- k. het beheren van infrastructuur;
- l. het beheren van watersystemen;
- m. het gebruiken van bouwwerken;
- n. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;
- o. het bieden van voldoende fysieke en milieuruimte voor milieubelastende bedrijven en andere activiteiten, anders dan woonactiviteiten;
- p. het realiseren van een hoge architectonische kwaliteit van het openbaar gebied en van bebouwing

Titel 20.3 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Titel 20.4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

AFDELING 20.4.1 Thematische activiteiten

§ 20.4.1.1 (Bouw)werken

Artikel 20.4 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot bouwwerken.

Artikel 20.5 Doelen

Voor activiteiten met betrekking tot bouwwerken en andere werken gelden de volgende doelen:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- b. het beschermen van cultuurhistorische waarden;
- c. het beschermen van de gezondheid;
- d. het doelmatig gebruiken van energie en grondstoffen;
- e. het bevorderen van een duurzame ontwikkeling; en
- f. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken.

Artikel 20.6 Gebouw bouwen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 20.5, wordt bij het bouwen van een gebouw binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid voldaan aan:

- a. paragraaf 20.5.2.1;
- b. paragraaf 20.5.2.2.

Artikel 20.7 Bouwrijp maken

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 20.5, wordt bij het bouwrijp maken voldaan aan paragraaf 20.5.2.3.

Artikel 20.8 Woonrijp maken

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 20.5, wordt bij het woonrijp maken voldaan aan paragraaf 20.5.2.4.

Artikel 20.9 Slopen van bouwwerken

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 20.5, wordt bij het slopen van bouwwerken voldaan aan paragraaf 20.5.2.5.

§ 20.4.1.2 Wonen

Artikel 20.10 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot woonruimte.

Artikel 20.11 Doelen

Voor activiteiten met betrekking tot woonruimte gelden de volgende doelen:

- a. het bereiken en in stand houden van voldoende woonruimte;
- b. het aanbieden van een gevarieerde woningvoorraad; en
- c. het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 20.12 Woonruimte toevoegen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 20.11, wordt bij het toevoegen van woonruimte binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid voldaan aan de regels in paragraaf 20.5.2.6.

Artikel 20.13 Woonruimte wijzigen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 20.11, wordt bij het wijzigen van woonruimte binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid voldaan aan de regels in paragraaf 20.5.2.7.

Artikel 20.14 Woonruimte gebruiken

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 20.11, wordt bij het gebruiken van woonruimte binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid voldaan aan paragraaf 20.5.2.8.

Artikel 20.15 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 20.11, wordt bij het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid voldaan aan paragraaf 20.5.2.9.

§ 20.4.1.3 Infrastructuur en voor publiek toegankelijke ruimte

Artikel 20.16 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot infrastructuur en openbaar toegankelijk gebied.

Artikel 20.17 Doelen

Voor activiteiten met betrekking tot infrastructuur en de openbare ruimte gelden de volgende doelen:

- a. het waarborgen van de veiligheid;
- b. het beschermen van de gezondheid;
- c. het behouden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- d. het beheren van infrastructuur;
- e. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;
- f. het behouden van een adequaat verkeers- en vervoersniveau;
- g. het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid; en
- h. het bevorderen van een hoge kwaliteit van het openbaar gebied.

Artikel 20.18 Infrastructuur

Met het oog op de doelen, zoals bedoeld in artikel 20.17, wordt bij het aanleggen en verbreden van voet- en fietspaden, erftoegangswegen en parkeergelegenheid voldaan het volgende:

- a. het aanleggen van paden en wegen is uitsluitend toegestaan op de locatie Linge II zuid - aanleggen van paden - toegestaan
- b. het aanleggen van parkeerplaatsen en wegen is uitsluitend toegestaan op de locatie Linge II zuid - parkeerplaatsen en wegen aanleggen - toegestaan.

§ 20.4.1.4 Cultureel erfgoed

Artikel 20.19 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed.

Artikel 20.20 Doelen

Voor activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed gelden de volgende doelen:

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het behoud van cultureel erfgoed;
- c. het beschermen van archeologische waarden.

Artikel 20.21 (Te verwachten) archeologische monumenten

- 1 De locatie (te) verwachten archeologisch monument met een archeologische verwachting is aangewezen als (te) verwachten archeologisch monument met een archeologische verwachting.
- 2 Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel artikel 20.20, wordt bij het verrichten van activiteiten in of op een te verwachten archeologisch monument voldaan aan subparagraaf 20.5.2.10.1.

Artikel 20.22 Beschermd stadsgezicht

- 1 De locatie beschermd stadsgezicht is aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit en de begrenzing van het beschermd stadsgezicht is opgenomen in de Bijlage III Aanwijzingsbesluit Vesting Gorinchem.
- 2 Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel artikel 20.20, wordt bij het verrichten van activiteiten in een beschermd stadsgezicht voldaan aan subparagraaf 20.5.2.10.2.

Artikel 20.23 Molenbiotoop

- 1 De locatie molenbiotoop is aangewezen als molenbiotoop.
- 2 Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel artikel 20.20, wordt bij het verrichten van activiteiten in een molenbiotoop voldaan aan subparagraaf 20.5.2.10.3.

§ 20.4.1.5 Beperkingengebied

Artikel 20.24 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van activiteiten in beperkingengebieden.

Artikel 20.25 Doelen

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het behouden van de functies van het waterstaatswerk en het voorkomen van schade en met het oog op de instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden, gericht op ontwikkeling en instandhouding van een ecologisch netwerk en daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 20.26 Activiteiten in het beperkingengebied waterkering

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 20.27 wordt bij het verrichten van activiteiten in het beperkingengebied waterkering voldaan aan subparagraaf 20.5.2.11.1 activiteiten in het beperkingengebied waterkering.

Artikel 20.27 Activiteiten in het beperkingengebied beschermingszone waterkering

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 20.27 wordt bij het verrichten van activiteiten in het beperkingengebied beschermingszone waterkering voldaan aan subparagraaf 20.5.2.11.2 activiteiten in het beperkingengebied beschermingszone waterkering.

Artikel 20.28 Activiteiten in het beperkingengebied ecologie

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 20.27 wordt bij het verrichten van activiteiten in het beperkingengebied ecologie voldaan aan subparagraaf 20.5.2.11.3 activiteiten in het beperkingengebied ecologie.

§ 20.4.1.6 Milieu

§ 20.4.1.6.1 Bodemfunctieklassse

Artikel 20.29 Aanwijzing bodemfunctieklassse

De locatie Linge II Zuid - bodemfunctieklassse industrie is aangewezen als bodemfunctieklassse industrie zoals bedoeld in artikel 5.89p van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

AFDELING 20.4.2 Gebiedstype

§ 20.4.2.1 Algemeen

Artikel 20.30 Toepassingsbereik

- 1 Deze afdeling gaat over de volgende activiteiten met gebruiksruimte:
 - a. woonactiviteiten;
 - b. bedrijfsactiviteiten;
 - c. Horeca-activiteiten

§ 20.4.2.2 Transformatiegebied Linge II Zuid

Artikel 20.31 Aanwijzing gebiedstype

Er is een gebiedstype Transformatiegebied Linge II Zuid.

Artikel 20.32 Doelen en waarden

Binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid gelden de volgende doelen als bedoeld in artikel 20.3:

- a. het beschermen van de gezondheid;
- b. het beschermen van het milieu;
- c. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- d. het behouden van cultureel erfgoed;
- e. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;

- f. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- g. het beheren van infrastructuur;
- h. het beheren van watersystemen;
- i. het beheren van natuurgebieden;
- j. het gebruiken van bouwwerken;
- k. het bevorderen van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling;
- l. het bieden van voldoende woonruimte.

Artikel 20.33 Insluiten activiteiten

- 1 Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid voor zover het gaat om activiteiten met gebruiksruimte als bedoeld artikel 20.3, alleen de volgende activiteiten verricht:
 - a. bedrijfsactiviteiten;
 - b. woonactiviteiten;
 - c. horeca-activiteiten.
- 2 Binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid vallen de volgende activiteiten niet onder bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 20.33, eerste lid onder a:
 - a. Seveso-inrichtingen;
 - b. activiteiten met betrekking tot een ippc-installatie;
 - c. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
 - d. mer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige activiteiten als bedoeld in afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.
- 3 Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden uitsluitend verricht, voor zover het gaat om activiteiten als bedoeld in bijlage VII, onderdeel A, van het Besluit Kwaliteit leefomgeving.
- 4 Bij het verrichten van activiteiten met externe veiligheidsrisico's wordt, voor zover het gaat om activiteiten als bedoeld in bijlage VII, onderdeel A, van het Besluit kwaliteit leefomgeving voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. binnen de contour van het plaatsgebonden risico ligt geen zeer kwetsbaar gebouw, kwetsbaar gebouw, beperkt kwetsbaar gebouw, kwetsbare locatie of beperkt kwetsbare locatie;
 - b. binnen de contour van het brandaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied zijn geen zeer kwetsbaar gebouw, kwetsbaar gebouw, beperkt kwetsbaar gebouw, kwetsbare locatie of beperkt kwetsbare locatie;
 - c. het bepaalde onder a en b geldt niet voor een kwetsbaar gebouw of beperkt kwetsbaar gebouw dat functionele binding heeft met de activiteit.

Artikel 20.34 Bedrijfsactiviteiten

- 1 Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden alleen bedrijfsactiviteiten verricht die zijn opgenomen in milieucategorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan een dergelijke bedrijfsactiviteit.
- 2 Bedrijfsactiviteiten worden alleen verricht op de locatie:
 - a. Linge II Zuid - bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 - toegestaan als het gaat om bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2; en
 - b. Linge II Zuid - bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 - toegestaan als het gaat om bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1; en
 - c. Linge II Zuid -kliniek als het gaat om een zorgbedrijf waar uitsluitend poliklinische behandelingen en dagopnames plaatsvinden.
- 3 Binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid vallen de volgende activiteiten niet onder bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 20.34, eerste lid:
 - a. Seveso-inrichtingen;
 - b. activiteiten met betrekking tot een ippc-installatie;
 - c. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
 - d. mer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige activiteiten als bedoeld in afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

- 4 Bij het verrichten van bedrijfsactiviteiten wordt voldaan aan:
 - a. paragraaf 20.5.3.2 Bedrijfsactiviteiten;
 - b. subparagraaf 20.5.3.6.1 Trillingveroorzakende activiteit verrichten;
 - c. subparagraaf 20.5.3.6.2 Geluidveroorzakende activiteit verrichten;
 - d. subparagraaf 20.5.3.6.3 Geurveroorzakende activiteit verrichten;
 - e. paragraaf 20.5.3.7 Activiteiten met parkeerbehoefte.

Artikel 20.35 Woonactiviteiten

- 1 Woonactiviteiten worden uitsluitend verricht binnen de locatie:
 - a. Linge II Zuid -wonen ;
 - b. Linge II Zuid - bedrijfswoning - toegestaan als het gaat om een bedrijfswoning.
- 2 Bij het verrichten van woonactiviteiten wordt voldaan aan:
 - a. paragraaf 20.5.2.1 Bouwen - algemeen;
 - b. paragraaf 20.5.2.2 Gebouw bouwen;
 - c. paragraaf 20.5.3.3 Woonactiviteiten
 - d. paragraaf 20.5.3.7 Activiteiten met parkeerbehoefte.

Artikel 20.36 Horeca-activiteiten

- 1 Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid alleen horeca-activiteiten verricht, voor zover het gaat om:
 - a. Linge II Zuid - horeca - categorie 1a voor zover het gaat om horeca in de categorie 1a.
- 2 Horeca-activiteiten worden alleen verricht op de locatie:
 - a. Linge II Zuid - horeca - categorie 1a, als het gaat om horeca - categorie 1a.
 - b. Linge II Zuid - Bed & Breakfast exploiteren, als het gaat om het exploiteren van een bed & breakfast.
- 3 Bij het verrichten van horeca in horeca - categorie 1a wordt voldaan aan:
 - a. subparagraaf 20.5.3.6.2 Geluidveroorzakende activiteit verrichten;
 - b. subparagraaf 20.5.3.6.3 Geurveroorzakende activiteit verrichten.

Titel 20.5 Activiteiten

AFDELING 20.5.1 Algemene bepalingen

Artikel 20.37 Toepassingsbereik

Met uitzondering van afdeling 20.5.1 en paragraaf 20.5.3.1 is een paragraaf in deze titel alleen van toepassing voor zover dat in titel 20.4 is bepaald.

Artikel 20.38 Normadressaat

Aan titel 20.4 en titel 20.5 wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 20.39 Maatwerkvoorschriften

- 1 Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, of een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de wet kan aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk worden verbonden, over de regels over activiteiten in dit hoofdstuk, tenzij anders is bepaald.
- 2 Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de regels over activiteiten in dit hoofdstuk, tenzij anders is bepaald of hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zich daar tegen verzet.
- 3 Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk kan worden verbonden.
- 4 Het eerste en tweede lid gelden niet voor zover het stellen van maatwerkvoorschriften is uitgesloten in het Besluit activiteiten leefomgeving.

- 5 Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift over de regels in dit hoofdstuk worden de oogmerken, met het oog waarop de regels in de betreffende titel, afdeling of paragraaf zijn gesteld, in acht genomen.

Artikel 20.40 Specifieke zorgplicht

Degene die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de oogmerken, met het oog waarop de regels in de betreffende titel, afdeling of paragraaf zijn gesteld, is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten, voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

AFDELING 20.5.2 Thematische activiteiten

§ 20.5.2.1 Bouwen – algemeen

Artikel 20.41 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over:

- a. het bouwen van gebouwen.

Artikel 20.42 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- d. het waarborgen van de veiligheid;
- e. het voorkomen van hinder en overlast;
- f. het beschermen van de gezondheid;
- g. het beschermen van het milieu;
- h. het beschermen van de openheid van het landschap; het voorkomen van leegstand van voormalige agrarische bebouwing;
- i. het beschermen van cultuurhistorische waarden; en
- j. het behouden en herstellen van waardevolle bouwwerken en landschappelijke elementen.

Artikel 20.43 Specifieke zorgplicht

De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 20.40, houdt voor activiteiten, bedoeld in artikel 20.41, in ieder geval in dat:

- a. beschadiging van bestaande werken zo veel mogelijk wordt voorkomen;
- b. belemmering van het gebruik van bestaande werken zo veel mogelijk wordt voorkomen of beperkt; en
- c. bij werkzaamheden die kunnen leiden tot beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, alle maatregelen worden getroffen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om die beschadiging of belemmering te voorkomen of niet te laten voortduren.

Artikel 20.44 Verboden bouwactiviteiten

De volgende bouwactiviteiten worden niet verricht:

- a. bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, die niet voldoen aan de eisen in:
 1. dat artikel; en
 2. paragraaf 20.5.2.2.
- b. bouwactiviteiten anders dan de bouwactiviteiten bedoeld in paragraaf 20.5.2.2.

§ 20.5.2.2 Gebouw bouwen

Artikel 20.45 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op het bouwen van gebouwen binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid.

Artikel 20.46 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van cultuurhistorische waarden;
- c. beschermen van het woon- en leefklimaat;
- d. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken; en
- e. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 20.47 Algemene regels

- 1 Gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak Linge II Zuid -bouwvlak gebouwd.
- 2 De maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de met Linge II Zuid - maximale bouwhoogte gebouw aangegeven bouwhoogte.

§ 20.5.2.3 Bouwrijp maken

Artikel 20.48 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwrijp maken binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid.

Artikel 20.49 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van cultuurhistorische waarden in de vorm van de dijkzone en het slotenpatroon;
- b. het bereiken van een hoge kwaliteit van het openbaar gebied;
- c. het bevorderen van sociale ontmoeting en bewegen in de openbare ruimte op loopafstand;
- d. het beschermen tegen gevolgen van hevige neerslag, langdurige droogte, hittestress en overstroming;
- e. het bereiken van een energieneutrale gebouwde omgeving;
- f. het bevorderen van openbaar vervoer en fietsgebruik; en
- g. het beschermen van archeologische waarden.

Artikel 20.50 Bouwrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan het uitvoeren van werken en werkzaamheden gericht om het geschikt maken van locaties om te bouwen, waaronder:

- a. het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- b. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- c. het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;het dempen van sloten en watergangen;
- d. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;het afvoeren van grondwater;
- e. het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;het aanleggen van bouwwegen; en
- f. het aanleggen en inrichten van bouwpercelen.

Artikel 20.51 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning locaties binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid bouwrijp te maken.

Artikel 20.52 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- 1 Een omgevingsvergunning voor het bouwrijp maken wordt alleen verleend als naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders sprake is van:
 - a. een klimaatbestendige inrichting;
 - b. voldoende oppervlaktewater;een energieneutrale gebouwde omgeving;
 - c. een doelmatige wegenstructuurpassend bij een suburbaan woongebied;.
 - d. een doelmatige aanleg van kabels en leidingen; en
 - e. een doelmatig rioolstelsel.

- 2 Bij de beoordeling of sprake is van een klimaatbestendige inrichting houdt het college rekening met de volgende richtlijnen:
 - a. er wordt minimaal **PM** mm hemelwaterberging op privaat terreinvastgehouden, gerekend ten opzichte van het dakoppervlak van bouwwerken op het terrein of een gelijkwaardige collectieve oplossing;
 - b. bij een bui van **PM** mm/u treedt geen instroom van water in gebouwen op en blijven wijkontsluitingswegen begaanbaar voor nooddiensten in het ontwikkelgebied;
 - c. er **PM**% (**PM** mm) van de jaarlijkse neerslag wordt geïnfiltreerd; en
 - d. **PM**% van de gronden op natuurlijke wijze groen of blauw wordt ingericht.
- 3 Het bevoegd gezag kan in afwijking van het tweede lid, aanhef en onder d, kiezen voor een andere warmtewerende of verkoelende inrichting, als de eis van **PM**%, bedoeld in het tweede lid, aanhef en onder d, redelijkerwijs niet toe te passen is.
- 4 Er is in ieder geval sprake van een doelmatige aanleg van kabels en leidingen en riolering als:
 - a. ruimte aanwezig is voor ondergrondse infrastructuur van alle disciplines om voldoende capaciteit te leveren aan alle woningen per gebied en naar achterliggende gebieden;
 - b. minimaal ruimte is voor de volgende ondergrondse infra: water, elektra, telecom, stadsverwarming, riolering (waaronder een persriool) en kabels en/of leidingen nodig voor energie;
 - c. de minimale breedte bij een recht tracé is 8,0 meter waarbij alleen de disciplines stadsverwarming en (pers)riolen onder gesloten verharding (asfalt) mogen liggen;
 - d. het tracé (toekomstige) gemeenteground is en vrij van obstakels;
 - e. bij bochten in het tracé meer ruimte aanwezig is, hoofdzakelijk omdat rioolstrengen in rechte lengtes worden gelegd, met bij iedere knik een put;
 - f. uitgangspunt is dat er aan alle ondergrondse infra kan worden gewerkt zonder schade te veroorzaken aan andere kabels en leidingen en in het belang van de veiligheid van de werknemer; en
 - g. doorkoppeling mogelijk is tussen de deelgebieden.

Artikel 20.53 Bijzondere aanvraagvereisten

- 1 Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt een inrichtingstekening (1:1000) verstrekt met daarop:
 - a. de ligging van bestaande en te graven watergangen;
 - b. de ligging van te behouden en nieuwe wegen, fiets- en wandelpaden;
 - c. de ligging van het hoofdtracé van kabels en leidingen;
 - d. de ligging van het hoofdriool;
 - e. het uitgiftepeil; en
 - f. de ligging van gronden die zijn aangewezen voor groen.
- 2 Bij de aanvraag wordt tevens een beschrijving gevoegd van het toekomstige energiesysteem, waarbij in ieder geval aandacht wordt besteed aan:
 - a. de keuze van het energiesysteem;
 - b. hoe het energiesysteem bijdraagt aan een betrouwbare, betaalbare, duurzame en rechtvaardige energievoorziening; en
 - c. de samenhang en afstemming met de energiesystemen met andere deelgebieden.

§ 20.5.2.4 Woonrijp maken

Artikel 20.54 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het woonrijp maken binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid.

Artikel 20.55 Woonrijp maken

Onder woonrijp maken wordt verstaan het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor het inrichten of herinrichten van de openbare ruimte, waaronder:

- a. het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen met bijbehorende verkeers- en verkeersregulerende voorzieningen;
- b. het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- c. het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering;
- d. het aanleggen van groenvoorzieningen; en
- e. het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

Artikel 20.56 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van cultuurhistorische waarden in de vorm van de dijkzone en het slotenpatroon;
- b. het bereiken van een hoge kwaliteit van het openbaar gebied;
- c. het bevorderen van sociale ontmoeting en bewegen in de openbare ruimte op loopafstand;het beschermen tegen gevolgen van hevige neerslag, langdurige droogte, hittestress en overstroming;
- d. het bevorderen van openbaar vervoer en fietsgebruik; en
- e. het beschermen van archeologische waarden.

Artikel 20.57 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

- 1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning locaties binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid woonrijp te maken.
- 2 Het verbod geldt niet voor zover het woonrijp maken betrekking heeft op het bouwen van gebouwen, bedoeld in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 20.58 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- 1 Een omgevingsvergunning voor het woonrijp maken wordt alleen verleend als naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders sprake is van:
 - a. een klimaatbestendige inrichting;
 - b. voldoende wandel- en fietspaden;
 - c. een doelmatige wegenstructuurpassend bij een suburbaan woongebied;
 - d. voldoende sport- en speelplaatsen;
 - e. een goede omgevingskwaliteit; en
 - f. voldoende toegankelijkheid van de buitenruimte voor personen met een functiebeperking.
- 2 Bij de beoordeling of sprake is van een klimaatbestendige inrichting houdt het college rekening met de volgende richtlijnen:
 - a. minimaal **PM mm** hemelwaterberging wordt op privaat terrein vastgehouden, gerekend ten opzichte van het dakoppervlak van bouwwerken op het terrein of een gelijkwaardige collectieve oplossing;
 - b. de hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze na **ten hoogste x uur weer voor PM %** beschikbaar is, tenzij de hemelwaterberging is voorzien van een hemelwatergebruikssysteem of de lediging is geregeld door een centraal besturingssysteem;
 - c. bij een bui van **PM mm/u** treedt geen instroom van water in gebouwen op en blijven wijkontsluitingswegen begaanbaar voor nooddiensten in het ontwikkelgebied;
 - d. **% PM** van de jaarlijkse neerslag wordt geïnfiltreerd; en
 - e. **% PM** van de gronden wordt op natuurlijke wijze groen of blauw ingericht.
- 3 Bij de beoordeling of sprake is van voldoende wandel- en fietspaden houdt het college in ieder geval rekening met de volgende richtlijnen:
 - a. iedere woning heeft binnen 250 meter toegang tot een doorgaande fietsroute en het wandelnetwerk;
 - b. de aanleg en instandhouding van een fietsnetwerk met aansluitingen op doorgaande fietsroutes met de omliggende woongebieden;
 - c. de aanleg en instandhouding van een wandelnetwerk in de vorm van paden voor voetgangers die onderling met elkaar verbonden zijn en aansluiten op al gerealiseerde wandelroutes en de wandelpaden.
- 4 Bij de beoordeling of sprake is van voldoende sport- en speelplaatsen houdt het college rekening met de volgende richtlijnen:
 - a. minimaal 5% is ingericht voor speel- en beweegplekken waarvan 3% buitenspeelruimte is voor de leeftijd 0 – 19 jaar;
 - b. speelvoorzieningen voor alle leeftijden zijn op loopafstand aanwezig;
 - c. de speel- en beweegplekken grenzen niet direct aan een weg of fietspad, tenzij ze zijn afgeschermd;
 - d. de speelplekken zijn ingericht op verblijf en ontmoeting;
 - e. de speel- en beweegplek zijn door langzaam verkeerroutes met elkaar verbonden;
 - f. iedere woning heeft binnen 250 meter toegang tot een langzaam verkeersroute;
 - g. de fietsroutes zijn voldoende breed:
 1. voor fietsers, skaters, steppers, hardlopers en wandelaars van alle leeftijden; en

2. om gelijkwaardige gebruikers in tegengestelde richting elkaar te kunnen laten passeren;
- h. er zijn bomen aangeplant die spelen en bewegen in de schaduw mogelijk maken; en
- i. binnen maximaal 500 meter van elke woning is in het openbaar gebied een speel- en beweegplek van minimaal 400 m² aanwezig waar de geluidbelasting per bron voldoet aan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 20.59 Bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt een inrichtingstekening (1:1000) verstrekt met daarop:

- a. de ligging van te behouden en nieuwe wegen, fiets- en wandelpaden;
- b. de ligging van nieuwe sport- en speelplaatsen en de inrichting daarvan;
- c. een akoestisch onderzoek, waaruit de geluidbelasting ter plaatsen van sport- en speelplaatsen blijkt;
- d. het type bestrating van wegen, fiets- en voetpaden; ende ligging van gronden die zijn aangewezen voor groen.

§ 20.5.2.5 Slopen van bouwwerken

Artikel 20.60 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het slopen van bouwwerken.

Artikel 20.61 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van de veiligheid;
- b. het waarborgen van het woon- en leefklimaat;
- c. het beschermen van de gezondheid;
- d. het beschermen van landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden;
- e. het beschermen van het milieu;
- f. het beheer van watersystemen;
- g. de afwikkeling van het verkeer;
- h. het functioneren van nutsvoorzieningen.

Artikel 20.62 Specifieke zorgplicht

De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 20.40, houdt voor het slopen van bouwwerken in ieder geval in dat:

- a. beschadiging van bestaande werken die niet tot de sloopwerken behoren, zoveel mogelijk wordt voorkomen, beperkt of hersteld; en
- b. belemmering van het gebruik van bestaande werken zoveel mogelijk wordt voorkomen of beperkt.

§ 20.5.2.6 Woonruimte toevoegen

Artikel 20.63 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het toevoegen van nieuwe woonruimte binnen Transformatiegebied Linge II Zuid.

Artikel 20.64 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het bieden van voldoende woonruimte;
- b. het voorzien in de behoefte aan kwalitatief hoogwaardig wonen; en
- c. een gevarieerd aanbod aan woonruimte.

Artikel 20.65 Algemene regels

1. Bij het toevoegen van woonruimte binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid dient minimaal 25% van de totale woningvoorraad uit sociale huurwoningen te bestaan.

§ 20.5.2.7 Woonruimte wijzigen

Artikel 20.66 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het wijzigen van woonruimte binnen Transformatiegebied Linge II Zuid.

Artikel 20.67 Oogmerken

Deze regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van de leefbaarheid in de woon- en leefomgeving;
- b. het behoud van de kwaliteit van de woonruimte;
- c. het tegengaan van overbewoning; en
- d. het reguleren van de parkeerdruk of parkeeroverlast.

Artikel 20.68 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning:

- a. een woonruimte aan de woonruimtevoorraad te onttrekken of onttrokken te houden, en
- b. een woonruimte met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden, en
- c. een woonruimte te verbouwen tot twee of meer zelfstandige woonruimten, of in die verbouwde staat te houden, en
- d. een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden ten behoeve van de huisvesting van meer dan twee personen.

Artikel 20.69 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- 1 De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
 - a. er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de privacy van omwonenden; en
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - b. het een gebied betreft waarvoor een maximum aantal [om te zetten, samen te voegen, te onttrekken te splitsen] woningen is vastgesteld en dit quotum met inwilliging van de aanvrager niet wordt overschreden;
 - c. het belang van het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig wordt geschaad; en
 - d. de aanvrager bereid is financiële compensatie te betalen.
- 2 Het college stelt beleidsregels op, waarin in ieder geval zijn opgenomen:
 - a. criteria wanneer sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu;
 - b. normen voor geluidisolatie; en
 - c. de gebruiksoppervlakte van de woonruimte.

Artikel 20.70 Financiële compensatie

- 1 De financiële compensatie, bedoeld in artikel 20.69, eerste lid, eerste lid, onder d, voor een onbeperkt geldende vergunning bestaat uit het betalen van de volgende bedragen per vierkante meter:
 - a. € [x] voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte;
 - b. € [x] voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van onzelfstandige woonruimte;
 - c. € [x] voor het samenvoegen; en
 - d. € [x] voor het omzetten van woonruimte.
- 2 Als een vergunning wordt verleend die in geldigheidsduur is beperkt, bestaat de financiële compensatie uit een bedrag van 10% per jaar van het bedrag, bedoeld in het eerste lid.
- 3 Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd, kan uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting worden aangewend.

§ 20.5.2.8 Woonruimte gebruiken

Artikel 20.71 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruiken van een woonruimte binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid.

Artikel 20.72 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het bereiken en in stand houden van voldoende woonruimte;
- b. het aanbieden van een gevarieerde woningvoorraad; en
- c. het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 20.73 Algemene regels

- 1 Een woning wordt gebruikt door maximaal één huishouden.
- 2 Voor de toepassing van het eerste lid geldt als één huishouden ook:
 - a. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont.

§ 20.5.2.9 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Artikel 20.74 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis binnen het Transformatiegebied Linge II Zuid.

Artikel 20.75 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid; en
- c. ruimte bieden aan economische activiteiten.

Artikel 20.76 Algemene regels

- 1 Een beroep of bedrijf aan huis wordt door de bewoner zelf uitgeoefend.
- 2 Het beroep of bedrijf aan huis wordt in de woonruimte uitgeoefend.
- 3 De oppervlakte waarop het beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend is ten hoogste 25% van de bruto vloeroppervlakte met een maximum van 40 m² van de woonruimte.

§ 20.5.2.10 Cultureel erfgoed

§ 20.5.2.10.1 (Te) verwachten archeologische monument

Artikel 20.77 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van activiteiten in of aan een (te) verwachten archeologisch monument met een archeologische verwachting.

Artikel 20.78 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. de bescherming van archeologische waarden;
- b. het belang van het behoud van cultureel erfgoed.

Artikel 20.79 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

- 1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen, graven of slopen in een (te) verwachten archeologisch monument met een archeologische verwachting als:
 - a. de werkzaamheden groter dan of gelijk zijn aan de op de locatie maximum oppervlakte werkzaamheden aangeven oppervlakte;

- b. de werkzaamheden dieper of gelijk zijn aan de op de locatie maximum diepte werkzaamheden aangegeven diepte;
 - c. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden betreft;
 - d. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen betreft;
 - e. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage betreft;
 - f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur betreft;
 - g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd betreft;
 - h. het scheuren van grasland betreft;
 - i. overige werkzaamheden, waaronder sloopwerkzaamheden, waarbij de grond wordt geroerd betreft.
2. Het verbod, zoals bedoeld in artikel 20.21, eerste lid, om zonder omgevingsvergunning activiteiten te verrichten geldt niet voor:
- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
 - b. ondergeschikte bodemingrepen, waaronder wordt verstaan:
 - 1. het uitvoeren van grondboringen van enigerlei aard (booronderzoek, sonderingen);
 - 2. het plaatsen van peilbuizen;
 - 3. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, verkeersborden en ander straatmeubilair;
 - 4. naar de aard daarmee vergelijkbare bodemverstoringen van ondergeschikt belang;
 - c. de aanleg van kabels, rioleringen en/of leidingen waarbij geheel binnen de breedte én diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten wordt gewerkt;
 - d. de aanleg van kabels en/of leidingen mits de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
 - e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 20.80 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
- a. een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde betreffende locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. de archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
 - c. de archeologische waarde van het archeologisch monument of het te verwachten archeologisch monument kan worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
2. Bij de beslissing op de aanvraag wordt rekening gehouden met het beginsel van het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.
3. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat het college van burgemeester en wethouders advies bij een archeologisch deskundige hebben ingewonnen omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of een of meer vergunningvoorschriften zoals opgenomen in artikel 20.82 dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 20.81 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een rapport waarin de archeologische waarde van de betreffende locatie is vastgesteld.

Artikel 20.82 Vergunningvoorschriften in of op (te verwachten) archeologisch monument

Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van de een archeologische monumentenzorg in ieder geval voorschriften worden verbonden, die inhouden een plicht tot:

- a. het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. het verrichten van een opgraving, daaronder mede begrepen een archeologische begeleiding, op een bepaalde wijze, als die wijze in overeenstemming is met de Erfgoedwet;

§ 20.5.2.10.2 Beschermd stadsgezicht

Artikel 20.83 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van activiteiten in een beschermd stadsgezicht.

Artikel 20.84 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het belang van het behoud van cultureel erfgoed;
- b. het belang en behoud van het karakter van het beschermde stadsgezicht.

Artikel 20.85 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

- 1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning binnen de locatie beschermd stadsgezicht de volgende activiteiten te verrichten:
 - a. bouwen;
 - b. slopen;
 - c. het aanleggen of verharden van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - d. het ontgronden, bodemverlagen of afgraven en ophogen;
 - e. het aanbrengen van bomen of andere opgaande beplanting c.q. het kappen daarvan;
 - f. het wijzigen van het profiel van straten, stegen en pleinen;
 - g. het wijzigen van het profiel van sloten, watergangen en vestinggrachten dan wel het graven of dempen hiervan.
- 2 Het bepaalde in artikel 20.85, eerste lid is niet van toepassing:
 - a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de locaties binnen het beschermd stadsgezicht;
 - b. op werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn.

Artikel 20.86 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- 1 Een omgevingsvergunning voor het verrichten van activiteiten zoals bedoeld in artikel 20.85, eerste lid c tot en met g kan slechts worden verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden de cultuurhistorische waarden van deze locaties niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, versterken en/of herstel van die waarden niet worden verkleind.
- 2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.85, eerste lid onder b wordt slechts toelaatbaar, indien door het afbreken van bouwwerken de cultuurhistorische waarden van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, versterken en/of herstel van die waarden niet worden verkleind.

Artikel 20.87 Vergunningvoorschriften

- 1 Het college van burgemeester en wethouders kunnen een van de volgende vergunningvoorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 20.85, eerste lid onder b:

- a. het opleggen van de verplichting tot het toestaan van het verrichten, door of van gemeentewege, van nader bouwhistorisch onderzoek tijdens de uitvoering van de vergunning;
- b. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de bouwhistorische waarden kunnen worden behouden;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkend bouwhistoricus;
- d. voorschriften in het belang van handhaving van en/of onderzoek van documentatie bouwhistorische zaken, indien na afweging van belangen bouwhistorisch belangrijke elementen moeten verdwijnen.

§ 20.5.2.10.3 Molenbiotoop

Artikel 20.88 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het verrichten van activiteiten in een molenbiotoop.

Artikel 20.89 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het belang van het behoud van de windmolen;
- b. de bescherming van de functie als werktuig gelet op de windvang;
- c. de bescherming van de waarde van de molen als landschappelijk element.

Artikel 20.90 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

- 1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen en/of te beplanting aan te brengen op de locatie Linge II Zuid - molenbiotoop 100 m als de afstand tot het middelpunt van de molen minder dan 100 m bedraagt en hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- 2 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen en/of te beplanting aan te brengen op de locatie Linge II Zuid - molenbiotoop 100-400m als de afstand tot het middelpunt van de molen tussen de 100 en 400 m bedraagt en hoger is dan:
 - a. 1/100 van de afstand van het bouwwerk en de beplanting tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek voor zover het een bouwwerk of beplanting buiten het bestaand stads- en dorpsgebied betreft;
 - b. 1/30 van de afstand van het bouwwerk en de beplanting tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek voor zover het een bouwwerk of beplanting binnen het bestaand stads- en dorpsgebied betreft

Artikel 20.91 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel artikel 20.90 kan worden verleend als:

- a. binnen een molenbiotoop de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen door de nieuwe ontwikkeling niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd;
- b. binnen een bijzondere molenbiotoop als bedoeld in artikel 7.71, tweede lid, van de provinciale omgevingsverordening de nieuwe ontwikkeling op een goede manier ruimtelijke wordt ingepast ten opzichte van de molen en de molenbiotoop.

§ 20.5.2.11 Beperkingengebied

§ 20.5.2.11.1 Beperkingengebied waterkering

Artikel 20.92 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van activiteiten in het beperkingengebied waterkering.

Artikel 20.93 Doelen

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op de bescherming van de waterkering.

Artikel 20.94 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

In het beperkingengebied waterkering is het verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. bouwactiviteiten;
- b. gebruiksactiviteiten;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

Artikel 20.95 Beoordelingsregel omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als positief advies is verkregen door de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering en het watersysteem.

Artikel 20.96 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het verrichten van een of meer activiteiten, zoals bedoeld in artikel 20.94, in het beperkingengebied waterkering wordt in ieder geval een positief advies van de beheerder van de waterkering overlegd.

§ 20.5.2.11.2 Beperkingengebied beschermingszone waterkering

Artikel 20.97 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het verrichten van activiteiten in het beperkingengebied beschermingszone waterkering.

Artikel 20.98 Doelen

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld voor het beheer en onderhoud van de waterkering.

Artikel 20.99 Specifieke zorgplicht

In aanvulling op de specifieke zorgplicht als bedoeld in artikel 20.40 wordt in het beperkingengebied beschermingszone waterkering rekening gehouden met het beheer en onderhoud van de waterkering.

§ 20.5.2.11.3 Beperkingengebied ecologie

Artikel 20.100 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van activiteiten in het beperkingengebied ecologie.

Artikel 20.101 Doelen

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op de instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden, gericht op ontwikkeling en instandhouding van een **ecologisch netwerk** en daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 20.102 Verbodsbepaling

In het beperkingengebied ecologie is het verboden om bouwwerken te bouwen.

Artikel 20.103 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

- 1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid uit te voeren binnen het beperkingengebied ecologie.
- 2 De omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 20.103, eerste lid, geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 - a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 - b. werken en werkzaamheden waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning;

- c. als het gaat om het aanleggen van niet-geasfalteerde wandelpaden binnen de locatie Linge II Zuid - aanleggen van paden - toegestaan.

Artikel 20.104 Beoordelingsregel omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of werkzaamheid wordt alleen verleend als de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies, als bedoeld in artikel 20.101, welke het omgevingsplan beoogt te beschermen:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

AFDELING 20.5.3 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte

§ 20.5.3.1 Algemeen

Artikel 20.105 Toepassingsbereik

Deze afdeling is van toepassing op activiteiten met gebruiksruimte.

Artikel 20.106 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van de veiligheid;
- b. het beschermen van de gezondheid; en
- c. het beschermen van het milieu, waaronder:
 - 1. het beschermen tegen milieuverontreiniging;
 - 2. het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van lucht, bodem en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
 - 3. het doelmatig gebruik van energie en grondstoffen;
 - 4. een doelmatig beheer van afvalstoffen;
 - 5. het voorkomen of beperken van geluidhinder, trillinghinder, lichthinder en geurhinder;
 - 6. het beperken van de kans op en het voorkomen van ongewone voorvallen en de nadelige gevolgen daarvan, bedoeld in artikel 19.1, eerste lid, van de wet;
 - 7. het beschermen van de doelmatige werking van voorzieningen voor het beheer van afvalwater;
 - 8. het voorkomen en beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste; en
 - 9. het vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Artikel 20.107 Specifieke zorgplicht

- 1 De specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 20.40, houdt voor activiteiten met gebruiksruimte in ieder geval in dat:
 - a. alle passende preventieve maatregelen tegen milieuverontreiniging worden getroffen;
 - b. alle passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid worden getroffen;
 - c. de beste beschikbare technieken worden toegepast;
 - d. geen significante milieuverontreiniging wordt veroorzaakt;
 - e. alle passende maatregelen worden getroffen voor het voorkomen van ongewone voorvallen en de nadelige gevolgen daarvan, bedoeld in artikel 19.1, eerste lid, van de Omgevingswet;
 - f. afvalwater dat wordt geloosd en gekanaliseerde emissies van stoffen in de lucht doelmatig kunnen worden bemonsterd;
 - g. metingen representatief zijn en monsters niet worden verdund;
 - h. meetresultaten op geschikte wijze worden geregistreerd, verwerkt, en gepresenteerd;
 - i. voor zover verontreiniging van de bodem ontstaat, herstel van de bodem redelijkerwijs mogelijk blijft; en
 - j. afvalstoffen worden afgevoerd na beëindiging van een activiteit.
- 2 De specifieke zorgplicht houdt voor het gebruik van bouwwerken in dat:
 - a. degene die een bouwwerk gebruikt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat dit gebruik tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid kan leiden, verplicht is alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren;

- b. degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten in, op of aan een bouwwerk overlast of hinder veroorzaakt of kan veroorzaken voor de omgeving, verplicht is alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die overlast of hinder te voorkomen of niet te laten voortduren, waarbij onder overlast en hinder in elk geval wordt verstaan:
 - 1. het op hinderlijke wijze verspreiden van rook, roet, walm, stof, stank, vocht of irriterend materiaal;
 - 2. het veroorzaken van overlast door geluid, trilling, dieren of verontreiniging; en
 - 3. het nalaten van het normale onderhoud waardoor het bouwwerk zich niet in een zinnelijke staat bevind.
- 3 Het eerste en tweede lid gelden niet voor milieubelastende activiteiten die zijn aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
- 4 Het tweede lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op het gebruik van bouwwerken, bedoeld in afdeling 6.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- 5 De specifieke zorgplicht houdt ook in dat:
 - a. de nadelige gevolgen voor het milieu van het verkeer van personen en goederen van en naar de activiteit zo veel mogelijk worden voorkomen of beperkt;
 - b. beslag op gebruiksruimte buiten de locatie waar de activiteit wordt verricht, onder meer door zichtbare stofverspreiding, zo veel mogelijk wordt voorkomen of beperkt;
 - c. buitenverlichting op de locatie van de activiteit is beperkt tot het noodzakelijke voor het verrichten van de nodige werkzaamheden op die locatie, de bewaking of de beveiliging;
 - d. verlichting zodanig is opgesteld en ingericht en de lampen zodanig zijn afgeschermd, dat hinderlijke lichtstraling voor de omgeving zo veel mogelijk wordt voorkomen of beperkt.

Artikel 20.108 Samenhangende activiteiten

In deze afdeling wordt voor de regels over geluid, geur en trillingen als één activiteit beschouwd:

- a. activiteiten als bedoeld in de afdelingen 3.3 tot en met 3.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
- b. als het gaat om andere activiteiten dan bedoeld onder a, meerdere activiteiten die worden verricht op dezelfde locatie en die:
 - 1. rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan; of
 - 2. elkaar functioneel ondersteunen.

§ 20.5.3.2 Bedrijfsactiviteiten

Artikel 20.109 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van bedrijfsactiviteiten in categorie 1, 2 en 3.1. op de locatie Linge II zuid - bedrijfsactiviteiten.

Artikel 20.110 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van de gezondheid;
- b. het beschermen van het milieu;
- c. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
- d. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- e. het beheren van infrastructuur;
- f. het gebruiken van bouwwerken;
- g. het bevorderen van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling.

Artikel 20.111 Algemene regels

- 1 Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan die naar aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met bedrijven in de betreffende categorie zoals bedoeld in bijlage IV Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- 2 Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende locaties.

- 3 Op de locatie Linge II Zuid - bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 - toegestaan plint worden uitsluitend bedrijfsactiviteiten in de plint toegestaan.

§ 20.5.3.3 Woonactiviteiten

Artikel 20.112 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van woonactiviteiten.

Artikel 20.113 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid
- c. het beperken van hinder; en
- d. het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.

Artikel 20.114 Algemene regels

- 1 Woonactiviteiten worden uitsluitend verricht binnen de locatie Linge II Zuid - wonen.
- 2 Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan op de Linge II Zuid - bedrijfswoning - toegestaan.

§ 20.5.3.4 Horeca - categorie 1a

Artikel 20.115 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het verrichten van horeca - categorie 1a.

Artikel 20.116 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- b. het beschermen van de gezondheid;
- c. het beperken van hinde;.
- d. het gebruik van bouwwerken.

Artikel 20.117 Algemene regels

- 1 horeca - categorie 1a wordt uitsluitend verricht binnen de locatie Linge II Zuid - horeca - categorie 1a.
- 2 Het bruto vloeroppervlak is ten hoogste 150 m².
- 3 horeca - categorie 1a vindt uitsluitend plaats op de begane grond.

§ 20.5.3.5 Bed & Breakfast

Artikel 20.118 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het exploiteren van een Bed & Breakfast.

Artikel 20.119 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het gebruik van bouwwerken
- b. het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 20.120 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een Bed & Breakfast te exploiteren.

Artikel 20.121 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het exploiteren van een bed & breakfast wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. degene die de Bed & Breakfast activiteiten uitoefent moet tevens de (hoofd)bewoner zijn van de woning;
- b. de Bed & Breakfast beslaat maximaal 25% van het totale woonoppervlak van de woning inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen.
- c. de Bed & Breakfast bestaat maximaal uit 2 slaapkamers;
- d. De Bed & Breakfast mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als zelfstandige woning.

§ 20.5.3.6 Activiteiten met milieugebruiksruimte

§ 20.5.3.6.1 Trillingveroorzakende activiteit verrichten

Artikel 20.122 Voormalige functionele binding

De waarden voor trillingen zijn niet van toepassing op trillingen door een activiteit:

- a. in de agrarische sector;
- b. verricht op een bedrijventerrein;
- c. in de horecasector;
- d. in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw dat eerder functioneel verbonden was met deze activiteit.

Artikel 20.123 Functionele binding

De waarden voor trillingen zijn niet van toepassing op trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw dat een functionele binding heeft met die activiteit.

Artikel 20.124 Waarden voor continue trillingen

- 1 Met het oog op het voorkomen of het beperken van trillinghinder zijn de continue trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten niet hoger is dan de standaardwaarde A1 trillingssterkte V_{max} als bedoeld in onderstaande tabel:

Soort	Standaardwaarden toelaatbare continue trillingen in trillinggevoelige ruimten	
 	07.00 – 23.00 uur	23.00 uur – 07.00 uur
A ₁ trillingsterkte V_{max}	0,1	0,1
A ₂ trillingsterkte V_{max}	0,4	0,2
A ₃ trillingsterkte V_{per}	0,05	0,05

- 2 Als niet voldaan wordt aan de waarde, bedoeld in het eerste lid, is de waarde van continue trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten, niet hoger dan de waarden onder A2 trillingssterkte V_{max} en A3 trillingssterkte V_{per} .

Artikel 20.125 Waarden voor herhaald voorkomende trillingen

- 1 Met het oog op het voorkomen of het beperken van trillinghinder zijn de herhaald voorkomende trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten, niet hoger dan de waarde A1 trillingssterkte V_{max} , bedoeld in onderstaande tabel:

Soort	Standaardwaarden toelaatbare herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten	
 	07.00 – 23.00 uur	23.00 uur – 07.00 uur

A1 trillingsterkte $V_{\max}$	0,2	0,2
A2 trillingsterkte $V_{\max}$	0,8	0,4
A3 trillingsterkte V_{per}	0,1	0,1

- 2 Als niet voldaan wordt aan de waarde, bedoeld in het eerste lid, is de waarde van continue trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten, niet hoger dan de waarden onder A2 trillingssterkte $V_{\max}$ en A3 trillingssterkte V_{per} .

§ 20.5.3.6.2 Geluidveroorzakende activiteit verrichten

Subsubparagraaf 20.5.3.6.2.1 Geluid door activiteiten

Artikel 20.126 Toepassingsbereik

- 1 Deze paragraaf is, in afwijking van artikel **22.54**, van toepassing op het verrichten van aan een locatie toegedeelde activiteiten die geluid veroorzaken, met uitzondering van:
- activiteiten die plaatsvinden op een industrieterrein;
 - activiteiten die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte worden verricht;
 - evenementen die niet plaatsvinden op een locatie voor evenementen;
 - windturbines en windparken;
 - civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen;
 - spoorvoertuigen op spoorwegemplacements die onderdeel zijn van een hoofdspoorweg of een bij omgevingsverordening aangewezen lokale spoorweg;
 - doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen;
 - de inzet van motorvoertuigen of helikopters voor spoedeisende medische hulpverlening, ongevallenbestrijding, brandbestrijding, gladheidbestrijding en het vrijmaken van de weg na een ongeval; en
 - wonen.
- 2 De waarden in deze paragraaf zijn niet van toepassing op:
- het geluid op een niet-geluidgevoelige gevel;
 - het geluid van een activiteit op geluidgevoelige gebouwen met een functionele binding of voormalige functionele binding met die activiteit; en
 - onversterkt menselijk stemgeluid, tenzij het muziekgeluid is of daarmee vermengd is.

Artikel 20.127 Geluidwaarden op een geluidgevoelig gebouw

- 1 Bij het verrichten van een activiteit met milieucategorie 2 is het geluid niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ in onderstaande tabel. De waarden gelden op een afstand van 30 meter gerekend vanaf de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoor- delingsniveau $L_{A,LT}$	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

- 2 Bij het verrichten van een activiteit met milieucategorie 2 is het geluid niet meer dan de waarden voor het maximale geluidsniveau L_{Amax} in onderstaande tabel. De waarden gelden op de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Maximaal geluidniveau L_{Amax}	104 dB(A)	99 dB(A)	94 dB(A)

- 3 Bij het verrichten van een activiteit met milieucategorie 3.1 is het geluid niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ in onderstaande tabel. De

waarden gelden op een afstand van 50 meter gerekend vanaf de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoor- delingsniveau $L_{A,LT}$	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

- 4 Bij het verrichten van een activiteit met milieucategorie 3.1 is het geluid niet meer dan de waarden voor het maximale geluidsniveau L_{Amax} in onderstaande tabel. De waarden gelden op de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Maximale geluidsniveau L_{Amax}	109 dB(A)	104 dB(A)	99 dB(A)

§ 20.5.3.6.3 Geurveroorzakende activiteit verrichten

Artikel 20.128 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op het verrichten van aan een locatie toegedeelde activiteiten binnen een zone voor geur, met uitzondering van geur door:

- activiteiten die plaatsvinden op een industrieterrein;
- activiteiten die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte worden verricht;
- het exploiteren van zuiveringstechnische werken;
- het houden van landbouwhuisdieren of andere agrarische activiteiten; en
- het houden van paarden en pony's voor het berijden daarvan.

Artikel 20.129 NTA 9065

Op het bepalen van geur door activiteiten is de actuele Nederlandse technische afspraak NTA9065 van toepassing.

Artikel 20.130 Geurruimte

- 1 Bij het verrichten van een activiteit binnen een zone 'geur basis' is de geur niet meer dan de waarden in onderstaande tabel. De waarden gelden op de in de tabel aangegeven afstand van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

Ligging activiteit	Afstand	Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
Binnen zone 'geur basis'	50 meter	0,5 ouE/m ³	2 ouE/m ³

- 2 Voor een activiteit die geheel of gedeeltelijk binnen de zone 'geur basis' is gelegen, wordt afgeweken van lid 1, voor zover dat volgt uit de toepassing van onderstaande tabel. Voor de in deze tabel gegeven situatie gelden daarvoor de in de tabel aangegeven afstanden en waarden.

Situatie	Afstand	Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
Voor zover de afstand van 50 meter binnen gemengd gebied met wonen ligt	Grens gemengd gebied met wonen	0,5 ouE/m ³	2 ouE/m ³

§ 20.5.3.6.4 Geluidgevoelig gebouw toevoegen binnen geluidaandachtsgebied

Artikel 20.131 Waar waarden gelden

Standaardwaarden en grenswaarden voor geluid gelden:

- op een geluidgevoelig gebouw, anders dan een woonschip of woonwagen:
 - als het gaat om een geluidgevoelig gebouw: op de gevel; en

2. als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw: op de locatie waar een gevel mag komen;
- b. als het gaat om een woonschip of woonwagen: op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een
woonschip of woonwagen; en
- c. als het gaat om een geluidgevoelige ruimte: in de geluidgevoelige ruimte.

Artikel 20.132 Standaardwaarden

Bij het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied wordt voldaan aan de waarden, genoemd in onderstaande tabel.

<u>Geluidbronsort</u>	<u>Waarde (L_{den})</u>	<u>Waarde (L_{night})</u>
<u>Provinciale wegen</u>	<u>50</u>	<u>-</u>
<u>Rijkswegen</u>	<u>50</u>	<u>-</u>
<u>Gemeentewegen</u>	<u>53</u>	<u>-</u>
<u>Waterschapswegen</u>	<u>53</u>	<u>-</u>
<u>Lokale spoorwegen</u>	<u>55</u>	<u>-</u>
<u>Hoofdspoorwegen</u>	<u>55</u>	<u>-</u>
<u>Industrieterrein</u>	<u>-</u>	<u>50</u>

Artikel 20.133 Omgevingsvergunning bij overschrijding van de standaardwaarde

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een geluidgevoelig gebouw toe te laten in een geluidaandachtsgebied als de geluidsbelasting op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde genoemd in artikel 20.132, maar lager dan de grenswaarde genoemd in onderstaande tabel.

<u>Geluidbronsort</u>	<u>Waarde (L_{den})</u>	<u>Waarde (L_{night})</u>
<u>Provinciale wegen</u>	<u>60</u>	
<u>Rijkswegen</u>	<u>60</u>	
<u>Gemeentewegen</u>	<u>70</u>	
<u>Waterschapswegen</u>	<u>70</u>	
<u>Lokale spoorwegen</u>	<u>65</u>	
<u>Hoofdspoorwegen</u>	<u>65</u>	
<u>Industrieterrein</u>	<u>55</u>	<u>45</u>

Artikel 20.134 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en documenten verstrekt:
 - a. een akoestisch rapport waaruit blijkt:
 1. dat wordt voldaan aan de grenswaarde(n), bedoeld in artikel 20.133;
 2. de waarde voor het gezamenlijke geluid; en
 3. de waarde voor het cumulatieve geluid;
 - b. informatie waaruit blijkt dat geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de
standaardwaarden te voldoen;
 - c. informatie waaruit blijkt dat de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;

- d. het beoogde gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e. bij grondgebonden woningen: het geluid op de gevel van de begane grond;
- f. bij gestapelde woningen: het geluid op de gevel ter plaatse van te openen delen.

2 Geluidbeperkende maatregelen als bedoeld in het eerste lid worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

Artikel 20.135 Beoordelingsregels omgevingsvergunning toelaten geluidgevoelig gebouw

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.133 wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. er kunnen geen geluidbeperkende maatregelen worden genomen, die financieel doelmatig zijn en geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard kennen, om aan de standaardwaarde genoemd in artikel 20.132 te voldoen;
- b. de overschrijding van de standaardwaarde wordt zoveel mogelijk beperkt door het nemen van geluidbeperkende maatregelen, die financieel doelmatig zijn en geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard kennen;
- c. het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde, genoemd in artikel 20.133;
- d. het geluidgevoelige gebouw wordt gerealiseerd met een geluidluwe gevel, waarop ten hoogste de standaardwaarde, bedoeld in artikel 20.132 is berekend én ten minste één buitenruimte moet aan een geluidluwe gevel liggen;
- e. het gecumuleerde geluid is ten hoogste 3 dB hoger dan de hoogst berekende geluidbelasting per geluidbronsoort;
- f. het gezamenlijk geluid op de gevel van het geluidgevoelige gebouw is bepaald.

Artikel 20.136 Vergunningvoorschrift omgevingsvergunning geluidgevoelig gebouw

Het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen wordt in de omgevingsvergunning als bedoeld in

artikel 20.133 vastgelegd.

§ 20.5.3.7 Activiteiten met parkeerbehoefte

Artikel 20.137 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het toevoegen van een gebouw of terrein met parkeerbehoefte of het veranderen van het gebruik van dat gebouw.

Artikel 20.138 Doelen

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het realiseren van voldoende parkeergelegenheid;
- b. het beperken van hinder;
- c. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat; en
- d. het bereikbaar en toegankelijk maken van gebieden.

Artikel 20.139 Activiteiten met parkeerbehoefte

Een gebouw met een parkeerbehoefte is een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin een of meerdere van de volgende activiteiten met gebruiksruimte worden of kunnen worden verricht:

- a. bedrijfsactiviteiten;
- b. woonactiviteiten.

Artikel 20.140 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gebouw met parkeerbehoefte toe te voegen of te veranderen of het gebruik van dat gebouw te veranderen.

Artikel 20.141 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de beleidsregel "parkeernormen Gorinchem juni 2019" dan wel diens rechtsopvolger;
- b. op basis van het advies van een gemeentelijke verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid; en
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

Artikel 20.142 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een tekeningen met daarop bestaande en nieuw aan te leggen parkeerplaatsen en de daarbij behorende afmetingen; en
- b. een parkeerbalans en toelichting hierop.

Titel 20.6 Procedureregels

AFDELING 20.6.1 Advies

§ 20.6.1.1 Gemeentelijke adviescommissie

Artikel 20.143 Gemeentelijke adviescommissie

Het college van burgemeester en wethouders vraagt advies aan de adviescommissie omgevingskwaliteit over een aanvraag om omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 20.85, eerste lid.

B

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**BIJLAGE I BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN,
BEGRIPSBEPALINGEN**

Voor de toepassing van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:

<i>aansluitafstand:</i>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
<i>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:</i>	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoned industrie terrein of een industrie terrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
<i>AS SIKB 2000:</i>	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
<i>bebouwingsgebied:</i>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdbouw;
<u><i>Bed & Breakfast</i></u>	<u>Een Bed & Breakfast is een kleinschalige voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt tegen betaling als ondergeschikte toeristische recreatieve activiteit voor een kortdurend verblijf in een woning.</u>
<i>bindmiddelen</i>	niet-vormgegeven stoffen die aan de bodem worden toegevoegd met als resultaat dat samen met de in de bodem aanwezige grond een stabilisaat ontstaat, waaronder in ieder geval kalk, cement en gips;
<i>bodemfunctieklassen</i>	De klassen die zijn vastgelegd in de bodemfunctiekaart. De meest actuele van de bodemfunctiekaart is te vinden via de website www.ozhz.nl ;
<i>bodemgevoelige locatie</i>	een bodemgevoelige locatie als bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving in artikel 5.89h;
<i>bodemkwaliteitsklassen</i>	de klassen die zijn vastgelegd in de bodemkwaliteitskaarten. De meest actuele versie van de bodemkwaliteitskaarten is te vinden via de website www.ozhz.nl ;
<i>bodemonderzoek</i>	onderzoeken als bedoel in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
<i>BRL SIKB 2000:</i>	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
<i>BRL SIKB 7000:</i>	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
<i>concentratiegebied geurhinder en veehouderij:</i>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
<i>distributienet voor warmte:</i>	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
<i>geurgevoelig object:</i>	a. gebouw;

	1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of
	b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
<i>gezoneerd industrieterrein:</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
<i>grondstabilisatie</i>	het stabiliseren van de bodem tot een stabilisaat als gevolg van de toevoeging van bindmiddelen aan de bodem;
<i>grondwatergevoelig gebouw</i>	een gebouw als bedoeld in artikel 7.27 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening;
<i>grondwatergevoelige locatie</i>	een locatie als bedoeld in artikel 7.28 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening;
<i>grondwaterverontreiniging</i>	een verontreiniging als bedoeld in artikel 7.30 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV);
<i><u>horeca - categorie 1a</u></i>	<u>Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel vanuit functionele als uit milieuoverwegingen (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) niet of nauwelijks storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden en horecabedrijven toegelaten: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, crêperie, croissanterie, koffiebar, lunchroom, snackbar, tearoom en een ijsalon.</u>
<i>ISO 11423-1:</i>	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;
<i>landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;
<i>landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
<i>metaalslakken</i>	metaalslakken zoals hoogovenslakken, fosforslak, gieterijslak, koperslak of LD-staalslak;
<i>NEN 5725:</i>	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
<i>NEN 5740:</i>	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek –

	Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
NEN 6090:	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
NEN 6578:	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589:	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
NEN 6600-1:	NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
NEN 6965:	NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
NEN 6966:	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruat – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
NEN-EN 858-1/A1:	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
NEN-EN 858-2:	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
NEN-EN 872:	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
NEN-EN 1825-1:	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
NEN-EN 1825-2:	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
NEN-EN 12566-1:	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
NEN-EN 12673:	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
NEN-EN 16693:	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
NEN-EN-ISO 2813:	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
NEN-EN-ISO 5667-3:	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
NEN-EN-ISO 5815-1:	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1:

	Verdunding en enting onder toevoeging van allylthiourem, versie 2019;
<i>NEN-EN-ISO 5815-2:</i>	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 9377-2:</i>	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
<i>NEN-EN-ISO 9562:</i>	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
<i>NEN-EN-ISO 10301:</i>	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
<i>NEN-EN-ISO 10523:</i>	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 11885:</i>	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
<i>NEN-EN-ISO 12846:</i>	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-1:</i>	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-2:</i>	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 15587-1:</i>	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15587-2:</i>	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15680:</i>	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechlorideerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 15682:</i>	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
<i>NEN-EN-ISO 15913:</i>	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 17294-2:</i>	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
<i>NEN-EN-ISO 17852:</i>	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorescentiespectrometrie, versie 2008;

<i>NEN-EN-ISO 17993:</i>	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof-extractie, versie 2004;
<i>NEN-ISO 15705:</i>	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
<i>NEN-ISO 15923-1:</i>	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
<u><i>sociale huurwoning</i></u>	<u>een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag.</u>
<i>standaardbodem</i>	standaardbodem als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit 2022, bijlage GII
<i>straatpeil:</i>	- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; - voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
<i>toepassingszones</i>	de zones die zijn vastgelegd in de toepassingskaart, dit is een combinatie van bodemkwaliteitskaarten en bodemfunctiekaarten. De meest actuele versie van de toepassingskaart is te vinden via de website www.ozhz.nl/ ;
<i>warmteplan:</i>	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.
<u><i>woonruimte</i></u>	<u>besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, met inbegrip van een standplaats voor een woonwagen en de ligplaats voor een woonschip</u>
<i>woonwagen</i>	een gebouw, bedoeld voor de huisvesting van personen, dat is geplaatst op een door de gemeente aangewezen woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

C

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Informatie objecten

<u>(te) verwachten archeologisch monument met een archeologische verwachting</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/gebiedsaanwijzing_1cb4c01e9b6e4225b75f3534f6d098e7/nld@2026-01-05;1
<u>aanwijzingsbesluit Vesting Gorinchem</u>	/join/id/regdata/gm0512/2025/aanwijzingsbesluitVesting-Gorinchem/nld@2026-01-06;1
<u>beperkingengebied beschermingszone waterkering</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/gebiedsaanwijzing_e051aea7e1524d4a998d9df420b7cc77/nld@2026-01-05;1
<u>beperkingengebied ecologie</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/gebiedsaanwijzing_2fc061ae4cf34587922a6e1fa5ad5bc7/nld@2026-01-05;1
<u>beperkingengebied waterkering</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/gebiedsaanwijzing_776ea63932554032bd5e3ac86edc9488/nld@2026-01-05;1
<u>beschermd stadsgezicht</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/gebiedsaanwijzing_a3f547081921411e864c855482d59a35/nld@2026-01-05;1
<u>Bodembeheergebied grond & baggerspecie</u>	/join/id/regdata/gm0512/2025/locatie-groep_719d3cc4ab394d07b8c4e12640ca88da/nld@2025-10-01;1
<u>Linge II zuid - aanleggen van paden - toegestaan</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/locatie-groep_cde83135ee8647c299a2c36138d1393e/nld@2026-01-05;1
<u>Linge II Zuid - Bed & Breakfast exploiteren</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/locatie-groep_72a86fa6f8ba434690186fe8c299e2d5/nld@2026-01-05;1
<u>Linge II zuid - bedrijfsactiviteiten</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/locatie-groep_503d1657fe774fb9acac238f46f59d1e/nld@2026-01-05;1
<u>Linge II Zuid - bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 - toegestaan</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/locatie-groep_6d874eaf0a034d5dac06486199400364/nld@2026-01-05;1
<u>Linge II Zuid - bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 - toegestaan plint</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/locatie-groep_3a86ae0aad03492f96e1e541d13e3232/nld@2026-01-05;1
<u>Linge II Zuid - bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 - toegestaan</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/locatie-groep_4d6023e8b36144218088262b931971fa/nld@2026-01-05;1
<u>Linge II Zuid - bedrijfswoning - toegestaan</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/locatie-groep_8bb8791722814217a746c01cb2730375/nld@2026-01-05;1
<u>Linge II Zuid - bodemfunctieklasse industrie</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/gebiedsaanwijzing_daf0dd1549164662997a8ac1d7e6d0ac/nld@2026-01-05;1
<u>Linge II Zuid - bouwvlak</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/gebiedsaanwijzing_353340921fec4daabde0b86490651865/nld@2026-01-05;1

<u>Linge II Zuid - horeca - categorie 1a</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/locatie-groep_bd0972a01d5f4b1398a2bfa15c3c4bcf/nld@2026-01-05;1
<u>Linge II Zuid - kliniek</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/locatiegroep_14ff0dc-cf6b0454ab5acd670b0687593/nld@2026-01-05;1
<u>Linge II Zuid - maximale bouwhoogte gebouw</u>	/join/id/regdata-gm0512/2026/norm_898ef0f5c89e4260960cccf73244330f/nld@2026-01-05;1
<u>Linge II Zuid - molenbiotoop 100 m</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/locatie-groep_c80abeb104cc461e9b7b9e4856f41be1/nld@2026-01-05;1
<u>Linge II Zuid - molenbiotoop 100-400m</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/locatie-groep_2d17586a88844aa59959eb154b17564e/nld@2026-01-05;1
<u>Linge II zuid - parkeerplaatsen en wegen aanleggen - toegestaan</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/locatie-groep_5614452f1f9a446ab6d8dd324572cdea/nld@2026-01-05;1
<u>Linge II Zuid - wonen</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/locatie-groep_8612bb0f897744e7ac98cdd5e826ea52/nld@2026-01-05;1
<u>locaties nazorg Omgevingswet</u>	/join/id/regdata/gm0512/2025/locatie-groep_6111142e1f504a78b92874d0fb82a0e4/nld@2025-10-01;1
<u>maximum diepte werkzaamheden</u>	/join/id/regdata-gm0512/2026/norm_3f6aa15e7bdd4d839e71f1f469b79f1c/nld@2026-01-05;1
<u>maximum oppervlakte werkzaamheden</u>	/join/id/regdata-gm0512/2026/norm_fd063a6923bd47b78d168706ed2b8f2d/nld@2026-01-05;1
<u>molenbiotoop</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/gebiedsaanwijzing_2512c4a526dd4197b7bd727faca4ac1a/nld@2026-01-05;1
<u>Staat van Bedrijfsactiviteiten</u>	/join/id/regdata/gm0512/2025/Staat van Bedrijfsactiviteiten/nld@2026-01-06;1
<u>Transformatiegebied Linge II Zuid</u>	/join/id/regdata/gm0512/2026/gebiedsaanwijzing_bc2b57821e2846dd84d749238344396b/nld@2026-01-05;1

D

Na bijlage II worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage III Aanwijzingsbesluit Vesting Gorinchem

Bijlage: aanwijzingsbesluit Vesting Gorinchem

Bijlage IV Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage: Staat van Bedrijfsactiviteiten

E

Na sectie 1 wordt een sectie ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK 20

Inleiding

Met dit onderdeel van het omgevingsplan worden de bestaande juridisch planologische mogelijkheden en de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Gorinchem vervangen door nieuwe regels voor zover het gaat om het gebied waarop dit besluit betrekking heeft. Deze regels vervangen niet alle regels die deel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan zoals dat sinds 1 januari 2024 geldt. De bruidsschat (inclusief vangnetregeling) en de gemeentelijke verordeningen die deel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan worden niet gewijzigd.

Gemeente Gorinchem is momenteel bezig met de ontwikkeling van een structuur van het casco voor het omgevingsplan. Op dit moment is er nog geen definitieve keuze gemaakt ten aanzien van de structuur van het integrale omgevingsplan. Voor ontwikkellocaties en projecten is om die reden gekozen om deze in een hoofdstuk bij het omgevingsplan te verwerken. Dit hoofdstuk is als hoofdstuk 20 opgenomen in het casco van het omgevingsplan voor Gorinchem.

Voor de opbouw van dit hoofdstuk is gekozen om de structuur van de VNG-staalkaart aan te houden. Dit betekent dat dit hoofdstuk bestaat uit een aantal titels en (sub)paragrafen.

Leeswijzer

In titel 20.1 zijn de algemene bepalingen geregeld. In titel 20.2 zijn de doelen van dit onderdeel van het omgevingsplan beschreven. Titel 20.3 is gereserveerd voor eventuele programma's. Titel 20.4 is de zogenaamde 'aanwijzingentitel' waarin meerdere onderdelen zijn geregeld. In titel 20.5 zijn de inhoudelijke regels opgenomen bij de activiteiten die in titel 20.4 zijn aangewezen. Tot slot zijn er in titel 20.6 procedureregels opgenomen. Verderop in deze toelichting zal nader worden ingegaan op de inhoud van dit onderdeel van het omgevingsplan.

Titel 20.1 Algemene bepalingen

In titel 20.1 zijn twee onderdelen geregeld. Allereerst voorziet deze titel in de mogelijkheid om aanvullende en/of afwijkende begripsbepalingen op te nemen bij het omgevingsplan. Deze zijn bijgevoegd in een bijlage. Daarnaast geeft het toepassingsbereik de reikwijdte van dit onderdeel van het omgevingsplan weer, namelijk het transformatiegebied Linge II Zuid.

Titel 20.2 Doelen omgevingsplan

Alle regels in het omgevingsplan hebben een bepaald doel. Dat doel moet in overeenstemming zijn met de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. In artikel 1.3 van de Omgevingswet zijn de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet bepaald. Voor regels in het omgevingsplan is dit het uiterste doel met het oog waarop regels kunnen worden gesteld. Dat betekent dat de regels in dit omgevingsplan niet met het oog op een ander doel dan genoemd in artikel 1.3 van de Omgevingswet mogen worden gesteld.

Titel 20.3 Gereserveerd

Deze titel is gereserveerd voor toekomstige invulling.

Titel 20.4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

In dit onderdeel van het omgevingsplan geeft titel 20.4 de hoofddeling van activiteiten aan (thematisch versus gebiedsgericht). Die titel stuurt ook aan welke regels over activiteiten van titel 20.5 op welke locatie gelden.

In titel 20.4 functioneren de regels als richtingaanwijzer: eventuele regels die op deze locaties gelden, zijn in de daarop volgende titels / paragrafen opgenomen. Thematische activiteiten

In titel 20.4 zijn thematische activiteiten aangewezen. Dit zijn, in tegenstelling tot de activiteiten met gebruiksruimte, activiteiten die een breder bereik hebben en niet gebonden zijn aan één specifieke locatie.

Hier vallen onder andere onder: bouwen, wonen en cultureel erfgoed. In titel 20.5 zijn de regels opgenomen die gelden op basis van de aanwijzing in titel 20.4. Verder zijn er twee beperkingengebieden opgenomen ten aanzien van ecologie en de waterkering.

Gebiedstype

In titel 20.4 is een gebiedstype opgenomen. Een gebiedstype omvat een bepaalde locatie binnen de gemeente waarbinnen sommige activiteiten wel en sommige activiteiten niet zijn toegestaan. Binnen dit gebiedstype zijn woon-, bedrijfs-, en infrastructuuractiviteiten toegestaan. Binnen dit hoofdstuk van het omgevingsplan is één gebiedstype opgenomen welke het gehele gebied omvat. In de toekomst kan de gemeente meerdere gebiedstypen opnemen in aanloop naar het integrale omgevingsplan.

Titel 20.5 Activiteiten

In titel 20.5 zijn de inhoudelijke regels opgenomen. Deze volgen, zoals hiervoor beschreven, naar aanleiding van de aanwijzing in titel 20.4. alle regels in 20.5 zijn dus te herleiden tot een eerder opgenomen aanwijzing. De regels in titel 20.5 hebben meerdere verschijningsvormen. Zo zijn er vergunningplichten aangewezen voor bijvoorbeeld bouwen binnen de molenbiotoop of binnen een gebied met archeologische waarde. Daarnaast zijn er ook algemene regels gesteld. Bijvoorbeeld als het gaat om het bouwen van een gebouw. Algemene regels staan bij recht een ontwikkeling toe, mits aan de algemene regels wordt voldaan. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat voor andere onderdelen uit het omgevingsplan wel simultaan bijvoorbeeld een vergunning nodig is. Een voorbeeld: een gebouw bouwen kan zonder omgevingsvergunning, mits aan de algemene regels wordt voldaan. Echter, als dit gebouw wordt gebouwd in of op een (te) verwachten archeologische monument moet op wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor bepaalde activiteiten zoals bouwen, graven of slopen. Titel 20.6 Procedureregels

Titel 20.6 regelt dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor bepaalde activiteiten binnen het beschermd stadsgezicht het college van burgemeester en wethouders eerst advies aan de adviescommissie omgevingskwaliteit vraagt voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Motivering

Motivering Linge 2 Zuid

Hoofdstuk 1 Inleiding

§ 1.1 Aanleiding

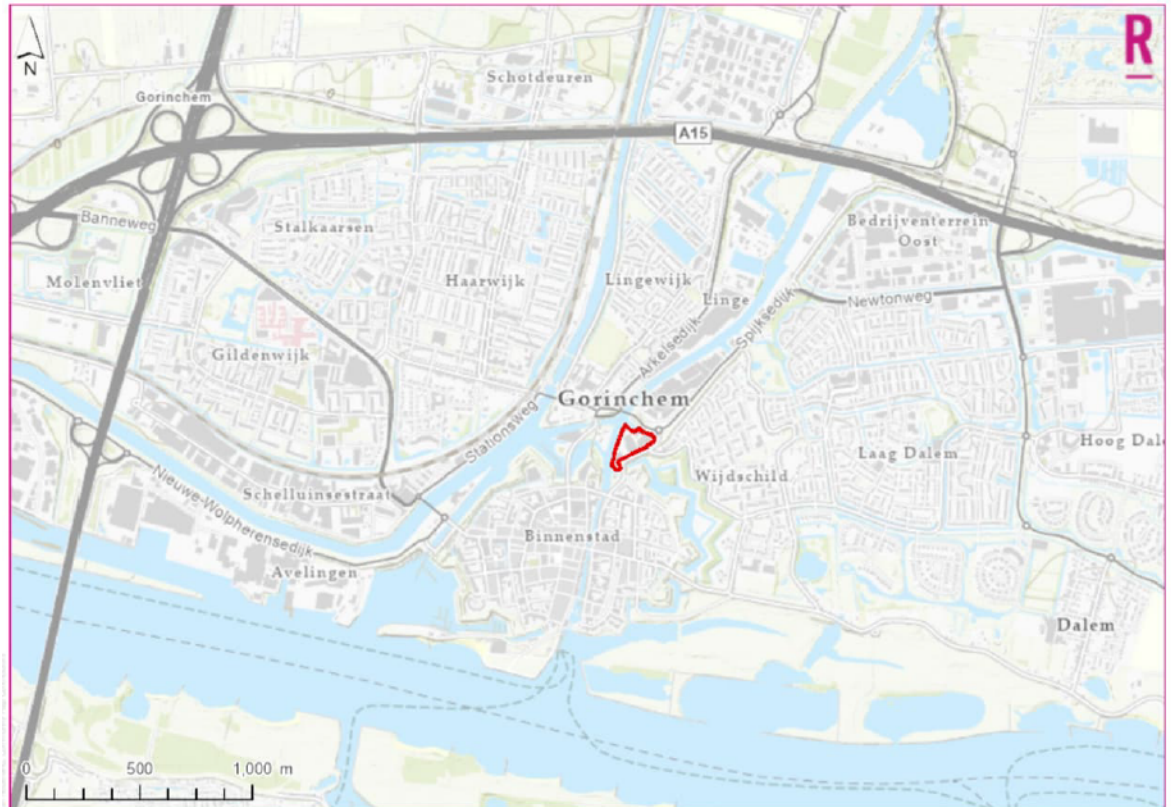
In 2020 zette het Rijksvastgoedbedrijf zijn gronden aan de Spijksedijk 2, 2a, 4 en 6 te koop. Op verzoek van de gemeente schortte Rijksvastgoedbedrijf de verkoopprocedure op, zodat de gemeente een Nota van Uitgangspunten op kon stellen ten behoeve van de herontwikkeling van de betreffende kavels. In 2022 is de Nota van Uitgangspunten vastgesteld, waarna de gronden verkocht zijn aan Spijksedijk B.V.

Op basis van de Nota van Uitgangspunten wordt ingezet op de ontwikkeling van een woon-werkmilieu in het westelijke deel van de planlocatie. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan(hierna: wijziging-OP). Met deze wijziging wordt in eerste instantie de realisatie van 110 woningen uit verschillende segmenten mogelijk gemaakt. Daarnaast biedt een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: OPA) de ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in de plint, zoals ateliers en kantoren. Bij het oostelijke deel van de planlocatie vinden geen fysieke wijzigingen aan de bestaande bebouwing plaats. Wel vindt hier een afschaling plaats van de bestaande milieucategorieën, waardoor de beoogde woningbouw mogelijk wordt.

De beoogde ontwikkeling is strijdig met het omgevingsplan van gemeente Gorinchem. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggende wijziging-OP opgesteld. Met deze wijziging-OP worden de beoogde bouw- en gebruiksactiviteiten van de beoogde ontwikkeling geborgd.

§ 1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied van gemeente Gorinchem. De locatie ligt centraal in Gorinchem ten noorden van het historische centrum en binnen beschermd stadsgezicht. In figuur 1.2.1 is de ligging van de planlocatie in Gorinchem weergegeven.



Figuur 1.2.1 Ligging planlocatie

De locatie ligt buitendijks. De planlocatie is ten noorden en westen begrensd door de Linge. Oostelijk en zuidelijk is deze begrensd door een waterkering, waarover de wegen Spijksedijk en Lingebrug lopen.

De planlocatie bestaat uit percelen:

- 6229, sectie A, gemeente Gorinchem;
- 6230, sectie A, gemeente Gorinchem;
- 6231, sectie A, gemeente Gorinchem;
- 6232, sectie A, gemeente Gorinchem;
- 6233, sectie A, gemeente Gorinchem;
- 6496, sectie A, gemeente Gorinchem;
- 6549, sectie A, gemeente Gorinchem;
- 6550, sectie A, gemeente Gorinchem;
- 6551, sectie A, gemeente Gorinchem;
- 6934, sectie A, gemeente Gorinchem;
- 6953, sectie A, gemeente Gorinchem;
- 6956, sectie A, gemeente Gorinchem; en
- 7517, sectie A, gemeente Gorinchem.

§ 1.3 Te doorlopen procedure

Ter plaatse van de planlocatie geldt het omgevingsplan van gemeente Gorinchem. De planlocatie valt onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet naar het definitief omgevingsplan. In hoofdstuk 3 is hier nader op ingegaan.

Het is ter plaatse van de planlocatie niet mogelijk om woningen te realiseren en te gebruiken. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is er een wijziging-OP opgesteld, in de vorm van een ontwikkelhoofdstuk. De wijziging-OP wordt als paragraaf bijgevoegd bij hoofdstuk 22 van het omgevingsplan van gemeente Gorinchem. Zie ook de preambule.

§ 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de huidige en toekomstige situatie van de planlocatie beschreven. hoofdstuk 3 beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 het plan getoetst aan het relevante beleidskader en het beoordelingskader van de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 gaat in op het juridische kader van deze wijziging van het omgevingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als etfal).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

§ 2.1 Huidige situatie

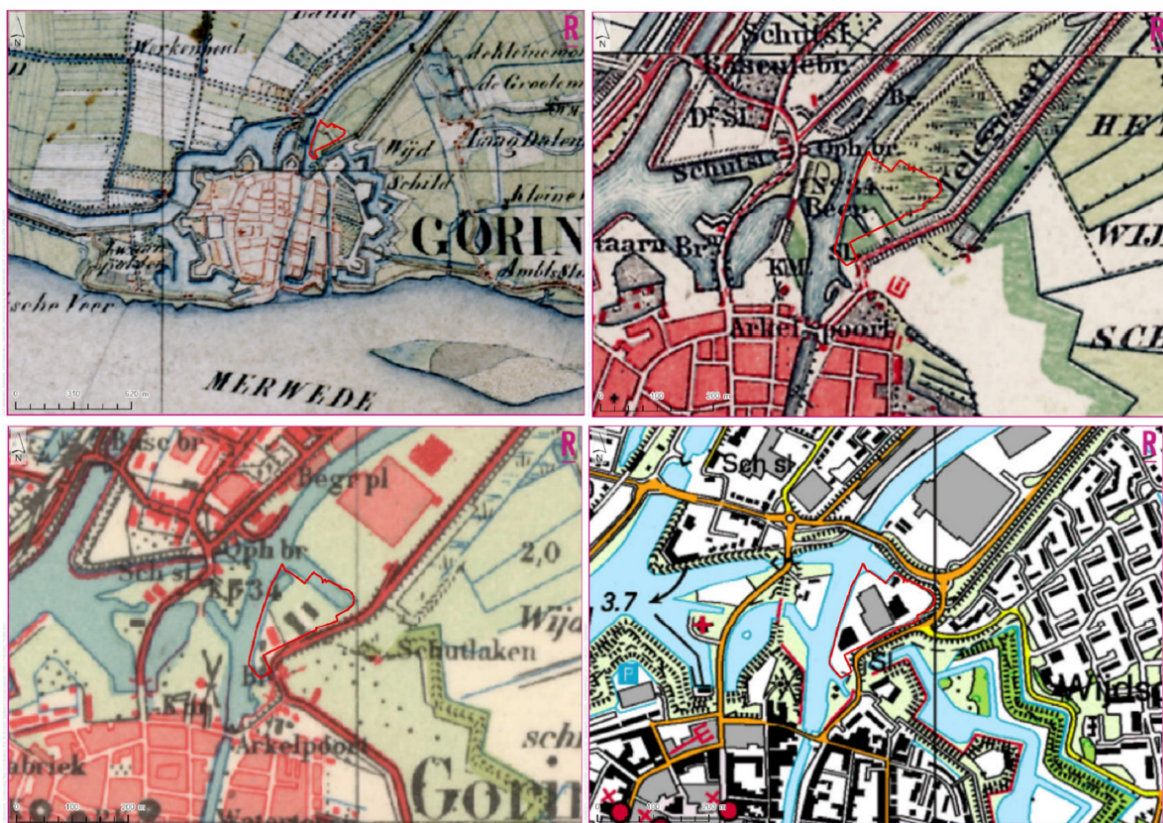
§ 2.1.1 Historische ontwikkeling

Begin 19e eeuw bestaat Gorinchem enkel als vestingstad. De stad is omringd door wallen, bastions en grachten. De planlocatie ligt net buiten deze stadsmuren en bestaat uit open terrein en was onderdeel van de militaire vesting, het glacé genoemd. Er is in deze periode weinig tot geen bebouwing aanwezig.

Eind 19e eeuw zijn er significante veranderingen zichtbaar. De vestingstructuren van Gorinchem zijn deels verdwenen en hebben hun militaire functie verloren. Dit is een gevolg van de Vestingwet van 1874, die bepaalde vestingen ophief als verdedigingswerken, waardoor stedelijke uitbreiding mogelijk werd. Rondom de planlocatie zijn bruggen en wegen aangelegd zijn de voorheen open gronden bebouwd. De Vries Robbé begon in 1870 aan de Arkelsedijk met fabrieken te bouwen voor staal en beton. Met de innovatie van bouwmaterialen werd de fabriek uitgebreid en werden ook aan de andere kant van de Linge loodsen gebouwd, zoals op Linge II Zuid. De grote loods op Linge II Zuid is één van de laatste originele loodsen van De Vries Robbé.

Aan het halverwege de 20e eeuw zijn de eerste loodsen binnen de planlocatie gerealiseerd. Daarnaast is er een watergang gegraven aan de noordoostzijde van de planlocatie.

Aan het eind van de 20e eeuw werd de huidige westelijke bebouwing gerealiseerd. In diezelfde periode werd de noordoostelijke watergang gedempt en kwam er een brug over de Linge. De (noord)oostelijk gelegen bebouwing, zoals we die nu kennen, was toen nog niet aanwezig.



Figuur 2.1.1 Uitsnede Gorinchem (van linksboven naar rechtsonder) in circa 1850, 1900, 1950 en 2000

§ 2.1.2 Feitelijke situatie

Oostelijke deel

De bebouwing in het oostelijke deel van de planlocatie is in gebruik door diverse bedrijven en kan worden getypeerd als bedrijfsbebouwing. In het meest zuidoostelijke ronde gebouw is een hand- en polskliniek gevestigd waarvoor in 2016 het college een omgevingsvergunning heeft verleend. Hierin is gesteld dat de kliniek voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de betreffende categorie en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Deze kliniek is daarom ook overgenomen in de regels van het omgevingsplan.

In het noordelijke deel van deze zone bevindt zich daarnaast een cultuurhistorisch waardevol gebouw, dat qua vormgeving afwijkt van de overige bebouwing. Voor een nadere toelichting omtrent cultureel erfgoed wordt verwezen naar paragraaf § 5.7.



Figuur 2.1.2 Luchtfoto huidige situatie

Westelijke deel

De bebouwing aan de westzijde van de planlocatie is enkel laags en heeft een industrieel karakter. De gebouwen hebben een hoogte van circa 6 meter en zijn georiënteerd op de Spijksedijk. De staat van deze bebouwing is slecht, aangezien de panden al geruime tijd niet meer in gebruik zijn. Ook de omliggende gronden zijn niet meer in gebruik en liggen momenteel braak.



Figuur 2.1.3 Foto's huidige situatie

§ 2.1.3 Relevante regels omgevingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt, vanwege de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, het zogenoemde tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit zijn een aantal voormalige besluiten, plannen en regelgeving die door de gemeenten in een gebiedsdekkend omgevingsplan moeten worden verwerkt en vastgesteld. Het 'tijdelijk deel van het omgevingsplan' bestaat uit:

Vastgestelde bestemmingsplannen:

- Paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 28-11-2019)
- Binnenstad e.o., herziening erfgoed (vastgesteld 06-12-2018)
- Binnenstad e.o. (vastgesteld 01-04-2015)

Vorbereidingsbesluiten:

- TAM-voorbereidingsbesluit Linge II Zuid (vastgesteld 18-03-2025)
- TAM-voorbereidingsbesluit Bodem (vastgesteld 02-11-2023)

Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan

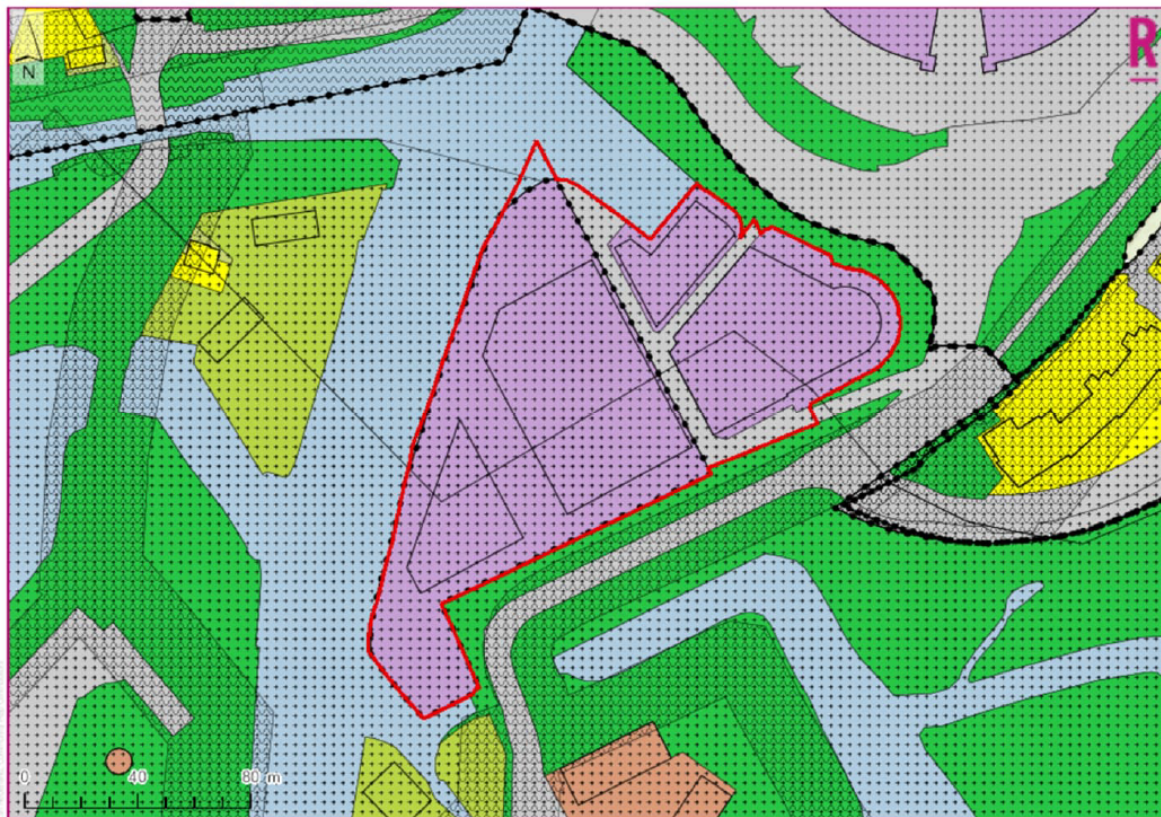
Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan behoren de gemeentelijke geurverordening, verordening afvoer regen- en grondwater, de erfgoedverordening (v.w.b. archeologische monumentenzorg) en bodemkwaliteitskaarten, mits de gemeente een dergelijke verordening heeft vastgesteld. In dit geval is geen van deze verordeningen van toepassing.

Bruidsschat

In de Bruidsschat zijn verschillende regels opgenomen die relevant kunnen zijn voor een nieuwe ontwikkeling. De regels die hierin zijn opgenomen werden voorheen geregeld op Rijksniveau. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden deze regels gesteld op gemeentelijk niveau. In de Bruidsschat zijn o.a. voorrangsbepalingen opgenomen, het overgangsrecht, regels over bouwwerken, open erven en terreinen en regels over milieubelastende activiteiten. Het planvoornemen is niet in strijd met de regels uit de Bruidsschat.

Bestemmingsplan

Voor deze locatie gelden binnen het omgevingsplan onder andere de regels van het bestemmingsplan Binnenstad e.o. (vastgesteld 01-04-2015). Figuur 2.1.4 geeft een uitsnede van dit bestemmingsplan weer.



Figuur 2.1.4 Uitsnede bestemmingsplan 'Binnenstad e.o.'

Binnen de grenzen van de planlocatie zijn de gronden bestemd met de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeer' en 'Water'. Daarnaast zijn de gronden bestemd met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Arche'

ologische verwachting zeer hoog LMNT2', 'Waarde – Archeologische verwachting hoog PM1' en 'Waarde – Beschermde stadsgezicht'. Ook zijn er meerdere gebiedsaanduidingen opgenomen, namelijk 'vrijwaringszone – dijk – 1', 'vrijwaringszone – molenbiotoop – 100m' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop – 400m'. Verder zijn er bouwvlakken, functieaanduidingen en maatvoeringen opgenomen ter plaatse.

§ 2.2 Toekomstige situatie

§ 2.2.1 Ontwikkeling

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Nota van Uitgangspunten

In januari 2022 heeft de gemeente Gorinchem een Nota van Uitgangspunten opgesteld voor de planlocatie. Deze nota is uitgewerkt in een visiekaart (zie figuur 2.2.1). De kern van de nota is dat de bestaande bebouwing aan de oostzijde behouden blijft, terwijl de bebouwing aan de westzijde wordt gesloopt. Op deze westelijke locatie worden nieuwe gebouwen gerealiseerd, met als hoofdfunctie wonen. In de plint van deze gebouwen is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid.

Om de woningbouw in het westelijke deel van de planlocatie mogelijk te maken, moet de huidige milieuruimte – vastgelegd via functieaanduidingen in de verbeelding van het bestemmingsplan Binnenstad e.o. – worden beperkt. In de huidige situatie hebben deze bedrijfsgebouwen de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1'. Deze categorie is toegekend op de oude VNG-systematiek voor het zoneren van bedrijven welke milieuhinder kunnen produceren.

Aan de zijde van de Linge, waar de planlocatie grenst aan het water, wordt een ecologische groene zone ingericht. Binnen deze zone komt ook een voetgangersroute, welke aangesloten wordt op de bestaande structuren.



Figuur 2.2.1 Visiekaart Nota van Uitgangspunten

Stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van de Nota van Uitgangspunten is een ontwerp opgesteld waarin de toekomstige bebouwing is vormgegeven. Het centrale gebouw op de planlocatie sluit qua vormgeving aan bij de uitgangspunten uit de nota. Het meest westelijke gebouw komt grotendeels overeen met de impressie in de nota, met als belangrijkste afwijking dat de twee uitlopers in het ontwerp met elkaar zijn verbonden. Hierdoor ontstaat een gesloten bouwblok in plaats van een halfgesloten bouwblok.

De architectuur van de gebouwen heeft een industriële en robuuste uitstraling, waarmee wordt verwezen naar het werkverleden van de planlocatie. Deze vormgeving draagt bij aan het behoud van de historische identiteit van het gebied. Daarnaast wordt verwezen naar het Unesco Werelderfgoed als inspiratie voor de openbare ruimte en vlakverdeling van de bebouwde omgeving.

Vanwege de nabijheid van de historische molen is de maximale bouwhoogte beperkt om de goede werking van de molen te kunnen blijven garanderen. De meest westelijke gebouwen krijgt hierdoor 4 tot 5 bouwlagen. De meest oostelijke gebouwen hebben 5 tot 6 bouwlagen. Daarnaast is de vesting Wereld Erfgoed en verhouden de gebouwen zich daar toe.

Conform de Nota van Uitgangspunten wordt de oever ecologisch groen uitgevoerd en wordt deze voorzien met een voetgangerspad. In de regels is dit geborgd door middel van het beperkingengebied ecologie.



Figuur 2.2.2 Impressie beoogde ontwikkeling, gezien vanaf het zuiden

Programma

Woningaantallen

In totaal ziet de beoogde toe op de realisatie van maximaal 110 appartementen. Van deze 110 appartementen wordt circa 60% gerealiseerd in het oostelijke gebouw. De overige 40% van de appartementen worden gerealiseerd in de westelijke gebouwen.

Woningtypologieën

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 46% betaalbare woningen, waarvan circa 30% sociale huur. Daarnaast worden er ook duurdere koopappartementen gerealiseerd (circa 54% van het totaal aantal woningen).

Overige gebruiksactiviteiten

Naast de woningen wordt met de wijziging-OP indirect kleine bedrijvigheid mogelijk gemaakt. De wijziging-OP maakt dit niet direct mogelijk, maar bevat een regeling waarmee op basis van een OPA de activiteit mogelijk gemaakt kan worden. Onder kleine bedrijvigheid worden ateliers, kantoren en vergelijkbare activiteiten verstaan, welke nabij woningen kunnen worden gerealiseerd.

Parkeren

Voor de beoogde ontwikkeling worden in totaal 115 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 101 bestemd zijn voor de nieuwe woningen (zie paragraaf § 5.10). Alle parkeerplaatsen worden op maaiveldniveau gerealiseerd, waarbij zoveel mogelijk wordt gekozen voor inpandige oplossingen. Daarnaast wordt ook gebruikgemaakt van de openbare ruimte voor het realiseren van parkeerplaatsen. Deze worden zoveel mogelijk gesitueerd tussen de gebouwen, zodat de ecologische groenzone maximaal in kwaliteit behouden blijft.

Toegankelijkheid

Met de inrichting van de openbare ruimte wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de toegankelijkheid hiervan. Hierbij is het hoogteverschil tussen de waterkering en het maaiveld van de planlocatie een belangrijk aandachtspunt.

§ 2.2.2 Inpassing project in de omgeving

De planlocatie wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de rivier de Linge. Langs deze zijden wordt een ecologische zone aangelegd, waardoor de beleving van de Linge vanaf de planlocatie wordt versterkt en vice versa.

Aan de zuid- en oostzijde wordt de locatie begrensd door een waterkering. De geplande bebouwing wordt gerealiseerd met inachtneming van de beschermingszones die voor deze waterkering gelden (zie § 5.2 Water). Ter plaatse van de waterkering worden enkel een fietspad en een voetgangerspad aangelegd, waardoor het gebied onderdeel gaat uitmaken van het stedelijk weefsel. Verdere aanpassingen ter plaatse van de waterkering vinden niet plaats.

De verkeersontsluiting van het gebied blijft ongewijzigd. In § 5.11 Mobiliteit en parkeren is onderbouwd dat het bestaande wegennet voldoende capaciteit heeft om de extra verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwbouw op te vangen.

§ 2.3 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een wijziging van het omgevingsplan project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' en valt onder de categorie J10 'Aanleg, wijziging of uitbreiding van Industrieterreinen'. Hiervoor is een (project) mer-beoordeling noodzakelijk bij de wijziging van het omgevingsplan. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is daarom een mer-beoordeling opgesteld, zie bijlage G Mer-beoordeling

In een m.e.r.-beoordeling is getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Op basis van de kenmerken van het project, de locatie en de beoordeling van de milieueffecten kan worden geconcludeerd dat het stedelijk ontwikkelingsproject geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt. De potentiële effecten zijn beperkt en goed beheersbaar met de (mitigerende) maatregelen. Waar relevant worden deze maatregelen geborgd in de omgevingsplanregels en bij de vergunningverlening.

Hoofdstuk 3 Participatie

§ 3.1 Nota van Uitgangspunten

In 2020 is het Rijksvastgoedbedrijf een verkoopprocedure gestart voor de Spijksedijk 2, 2a, 4 en 6 (perceel 6229 t/m 6232). Op verzoek van gemeente Gorinchem is destijds de verkoopprocedure opgeschort, ten behoeve van het opstellen van een Nota van Uitgangspunten voor de locatie. Deze Nota van Uitgangspunten is in januari 2022 vastgesteld en onderdeel geworden van de verkoopprocedure van het Rijksvastgoedbedrijf. Deze Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

§ 3.2 Participatie omgeving

Nota van Uitgangspunten

In 2021 heeft een participatietraject plaatsgevonden ten behoeve van de Nota van Uitgangspunten. Zo is er een enquête uitgevraagd en hebben er een aantal workshops plaatsgevonden met belanghebbenden over een mogelijke invulling van de locatie. De stakeholders betreffen de volgende partijen:

- de belanghebbende partijen in het gebied (zoals de Stichting Behoud Erfgoed De Vries Robbe, Waterschap, Erfgoedcommissie, Nood- en hulpdiensten, etc);
- de eigenaren in het gebied (RVB en overige eigenaren)
- algemene belangenorganisaties (fietzersbond, gehandicaptenplatform)
- een brede groep belanghebbenden (bewoners, ondernemers die mee willen denken over invulling gebied)

Wijziging omgevingsplan

Daarnaast hebben meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan:

- Op 20 oktober 2025 heeft de gemeente de heer Stoop gesproken als stakeholder namens de stichting Behoud Erfgoed De Vries Robbé.
- Op 12 november 2025 heeft de gemeente de eigenaren van het Schaftlokaal (Katrien Koppers en Inge Burgh) gesproken.
- Op 19 november 2025 heeft de gemeente Cleo Dullaart, de dochter van Robert Dullaart (eigenaar van de Spijksedijk 10 t/m 14), gesproken.
- Op 11 december 2025 staat een overleg gepland met de woonbootbewoners van de Spijksedijk 6b en ook de bewoners van de Spijksedijk 6a hebben een uitnodiging ontvangen (alleen nog niet beantwoord).

§ 3.3 Reactie ketenpartners

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn door gemeente Gorinchem de vooroverlegpartners/ketenpartners in gelegenheid gesteld om advies uit te brengen op het voorliggende wijziging van het omgevingsplan. De volgende instanties hebben hiervan gebruik gemaakt:

- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
- Provincie Zuid-Holland
- Waterschap Rivierenland

De adviezen van deze instanties zijn zo veel mogelijk verwerkt in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan beleid

§ 4.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereik-

baarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

- ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
- sterker en leefbaarder maken van steden en regio's;
- toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

Toetsing en conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan de versterking en leefbaarheid van steden en regio's. Het westelijke deel van de planlocatie is momenteel braakliggend en de aanwezige bebouwing verkeert in vervallen staat, doordat de gronden niet langer in gebruik zijn. De locatie ligt buiten de grenzen van de historische binnenstad en daarmee op een centrale plek in Gorinchem. Met de beoogde ontwikkeling krijgt het westelijke deel van de planlocatie een nieuwe inrichtingsfunctie, waarmee tevens wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave. Op deze manier wordt de stad Gorinchem verder versterkt.

§ 4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgevingen bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordeningen Omgevingsprogramma het toetsingskader van de provincie.

In de Omgevingsvisie zijn 7 vernieuwingsambities opgenomen:

1. samen werken aan Zuid-Holland;
2. bereikbaar Zuid-Holland;
3. schone energie voor iedereen;
4. een concurrerend Zuid-Holland;
5. versterken natuur in Zuid-Holland;
6. sterke steden en dorpen in Zuid-Holland;
7. gezond en veilig Zuid-Holland.

Toetsing en conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan het versterken van steden en dorpen in Zuid-Holland. De ontwikkeling richt zich op de herontwikkeling van gronden die centraal in Gorinchem liggen en momenteel braakliggend zijn. Hiermee wordt een waardevolle bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van zowel Gorinchem als de provincie Zuid-Holland.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In deze omgevingsverordening vertaalt de provincie de Omgevingsvisie door naar regels in de omgevingsverordening die gaan over de fysieke leefomgeving. Een deel van deze regels zijn instructieregels. Deze instructieregels zijn onderdeel van het beoordelingskader en zijn behandeld in hoofdstuk 5.

§ 4.3 Gemeentelijk beleid

§ 4.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Gorinchem vormt het strategische kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad tot het jaar 2050. Deze visie is opgesteld met het uitgangspunt dat alles wat de gemeente doet, gebeurt "voor Gorinchem". Het document kijkt dertig jaar vooruit en benadert de fysieke leefomgeving integraal, waarbij thema's als wonen, werken, mobiliteit, erfgoed, water en duurzaamheid met elkaar verbonden zijn. Een belangrijk principe is dat iedereen moet kunnen meedoen: inclusiviteit en sociale samenhang staan centraal.

Gorinchem heeft een sterk historisch karakter, met een rijke geschiedenis van meer dan 650 jaar. De stad koestert haar identiteit als vestingstad en ziet erfgoed als een drijvende kracht achter ruimtelijke ontwik-

keling. De UNESCO-status van de vesting wordt niet alleen beschermd, maar ook actief benut in de toekomstvisie.

De strategische ruimtelijke ambities van de gemeente zijn onderverdeeld in drie hoofdthema's:

1. Gezonde groei binnen de stadsgrenzen

Dit betekent dat er geen uitbreiding plaatsvindt buiten de stad, maar dat er wordt ingezet op verdichting en transformatie van bestaande gebieden. Er worden circa 2.000 nieuwe woningen gerealiseerd op locaties zoals de Linge-oever, het stationsgebied Gorinchem-Noord. Daarbij wordt gestreefd naar een goede balans tussen wonen en werken, met behoud van leefkwaliteit.

2. Gezonde inwoners

Dit wordt bereikt door het stimuleren van beweging, het vergroenen van wijken en het verbeteren van luchtkwaliteit en geluidsniveaus. De binnenstad wordt autoluw gemaakt en er komt meer ruimte voor fietsers en openbaar vervoer.

3. Groene stad

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen zijn hierbij sleutelbegrippen. Groenstructuren en waterlopen worden met elkaar verbonden, en initiatieven zoals pocketparken en tiny forests dragen bij aan de biodiversiteit en leefbaarheid.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij alle drie de hoofdthema's van de Omgevingsvisie Gorinchem. Met de realisatie van woningbouw binnen de bestaande stadsgrenzen, aan de oever van de Linge, wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte. Daarnaast wordt in de plint ruimte geboden aan kleinschalige bedrijvigheid, waardoor een goede balans ontstaat tussen wonen en werken, met behoud van de leefkwaliteit. Hiermee wordt invulling gegeven aan hoofdthema 1 van de Omgevingsvisie.

Daarnaast wordt de planlocatie, waar deze grenst aan de Linge, groen omzoomd door middel van een ecologische zone, waarin ook een wandelpad aangelegd wordt.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de omgevingsvisie.

§ 4.3.2 Woon- en transformatievisie Gorinchem 2019

Gorinchem wil zich ontwikkelen tot een gelukkige, inclusieve, duurzame en bereikbare woonstad. Deze visie, gebaseerd op GO2032, vervangt eerdere woonvisies en biedt richting voor de woningbouw en wijkontwikkeling tot 2032. De stad positioneert zich als een open vestingstad: creatief, groen en bruisend.

De visie is opgebouwd door middel van vier pijlers:

1. Open woonstad

Gorinchem biedt stedelijke woonmilieus die aanvullend zijn op de regio. De focus ligt op transformatie-locaties zoals de Linge-oever en Schelluinsestraat. Hier is ruimte voor innovatieve woonvormen zoals tiny houses, friendswoningen en flexwonen. Creatieve leefstijlen en City-making worden gestimuleerd om een levendige woonomgeving te creëren.

2. Een woning voor iedereen

De stad streeft naar een inclusieve samenleving waarin iedereen een passende woning kan vinden. Er komt meer differentiatie in woningtypes en prijsklassen binnen wijken. Specifieke aandacht gaat uit naar middenhuur, goedkope koopwoningen en levensloopgeschikte woningen. Startersleningen en short-stayvoorzieningen voor EU-migranten maken deel uit van het beleid.

3. Veilige, leefbare en zorgzame omgeving

Wijken moeten schoon, heel en veilig zijn. Woonconcepten die gemeenschapszin bevorderen, zoals het Krasse Knarrenhof, worden gestimuleerd. Wonen met zorg wordt gefaciliteerd door geclusterde voorzie-

ningen in alle stadsdelen. Jaarlijkse wijken-scans en een gerichte aanpak van woonoverlast dragen bij aan de leefbaarheid.

4. Duurzame kwaliteit van wijken en woningen

Gorinchem zet in op toekomstbestendige wijken: energieneutraal en klimaatbestendig. De bestaande woningvoorraad, met name in Gildenvijk en Haarwijk, wordt verduurzaamd. Er wordt gewerkt met GPR-gebouwnormen, duurzaamheidsleningen en circulair bouwen. De openbare ruimte wordt groener ingericht om versterking tegen te gaan.

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling wordt een stedelijk woonmilieu gerealiseerd, welke aanvullend is op de regio. De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een zo hoog mogelijk percentage van betaalbare woningen, namelijk 30% sociale huurappartementen en 16% betaalbare koopappartementen. De beoogde bebouwing in de planlocatie wordt beperkt in bouwhoogte, door de aanwezigheid van een molentuin, zie paragraaf 5.8 Cultureel erfgoed en archeologie. Bij toepassing van hogere percentages is er geen sprake meer van een haalbare businesscase. Hiermee wordt invulling gegeven aan pijler 1 en 2.

Daarnaast wordt ingezet op pijler 3. De planlocatie bevindt zich nabij het historische centrum van Gorinchem en kan hierdoor ook gebruikmaken van de bestaande voorzieningen die deze rijk is. Daarnaast voorziet de planlocatie in een ecologische zone tussen de te realiseren bebouwing en de Linge, en vanaf de Spijksedijk is hierop ook zicht, doordat er zichtlijnen gerealiseerd worden. Hierdoor wordt een veilige, leefbare en zorgzame omgeving gerealiseerd.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de woon- en transformatievisie.

§ 4.3.3 Mobiliteitsvisie Gorinchem 2040

Gorinchem wil in 2040 geen grotere stad zijn, maar een betere stad. Een stad die aantrekkelijk is om in te wonen en te werken, met goede voorzieningen en een hoge leefkwaliteit. Mobiliteit speelt hierin een sleutelrol. De visie richt zich op een duurzaam, gezond, veilig en slim mobiliteitssysteem dat bijdraagt aan de kwaliteit van leven in de stad.

Om dit te bereiken ziet Gorinchem 6 kwaliteiten en kansen:

1. Bereikbaar

De A27 en A15 zorgen voor een uitstekende verbinding met de regio, maar brengen ook veel doorgaand vrachtverkeer met zich mee. De visie streeft ernaar dit verkeer uit de stad te weren, terwijl toplocaties aan de snelweg goed bereikbaar blijven.

2. Buitengebied

De stad ligt aan de Boven-Merwede en de Linge, wat kansen biedt voor ecologische verbindingen en recreatie. Door oevers te herontwikkelen en toegangswegen te vergroenen, wordt het groen beter benut.

3. Sterk centrum

De monumentale vestingstad heeft veel sfeer, maar wordt momenteel gedomineerd door autoverkeer. De visie wil de auto hier 'te gast' maken en meer ruimte creëren voor verblijf en groen.

4. Waterstad

Hoewel Gorinchem veel water heeft, zijn de oevers vaak niet toegankelijk. Door het water beter te integreren in het stedelijk leven, wordt de stad aantrekkelijker en leefbaarder.

5. Nabije stad

Alles ligt dichtbij, maar bruggen vormen knelpunten. De visie voorziet in de bouw van nieuwe bruggen om de bereikbaarheid te verbeteren.

6. Voorzieningen

Gorinchem heeft veel voorzieningen, maar die zijn vooral goed bereikbaar met de auto. De ambitie is om deze ook goed bereikbaar te maken voor fietsers, voetgangers en openbaar vervoer.

Toetsing en conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan punten 2 en 4. Langs de oever van de Linge wordt een ecologische zone aangelegd, waarin tevens een voetpad wordt gerealiseerd zodat de oever beter toegankelijk wordt. Deze ontwikkeling draagt bij aan een aantrekkelijkere en leefbaardere stad en sluit daarmee aan bij de doelstellingen van de mobiliteitsvisie.

§ 4.3.4 Erfgoedbeleid Gorinchem 2025-2050

Het erfgoedbeleid van Gorinchem voor de periode 2025-2050 richt zich op het beschermen, behouden en beleefbaar maken van het erfgoed van de stad. Het doel van het erfgoedbeleid is de gemeente handvaten te geven om weloverwogen keuzes te maken bij ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden, maar ook bij cultuurhistorische waarden binnen de gemeente Gorinchem.

Het beleid kent vijf uitgangspunten:

1. Inzichtelijk maken van erfgoedwaarden: Onderzoek naar erfgoed, digitale erfgoedkaart.
2. Beschermen van monumenten en hun omgeving: Regels in omgevingsplan, monumentbiotoop, goed beheer, nieuwe aanwijzingen.
3. Behoud door ontwikkeling: Erfgoed als basis voor ruimtelijke plannen, koppeling met duurzaamheid en klimaatadaptatie.
4. Erfgoed beleefbaar maken: Educatie, citymarketing, toegankelijkheid van vastgoed, verhalen vertellen.
5. Samen verantwoordelijkheid dragen: Betrekken erfgoedgemeenschappen, kerkenvisie, samenwerking met partners, toepassing Verdrag van Faro.

Toetsing en conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan uitgangspunt 3. De oostelijke gebouwen staan al lange tijd leeg en zijn vervallen. Eén van deze loods bezit cultuurhistorische waarde, aangezien deze loods stamt uit het tijdperk van De Vries Robbé (eind 19e eeuw). De loods is echter vervallen door achterstallig onderhoud. Met de beoogde ontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden van de loods, waaronder de spanten, behouden en geïntigreerd in het ontwerp, zie ook § 5.7. Daarnaast is in het ontwerp ook rekening gehouden met klimaatadaptatie en duurzaamheid (zie § 5.9)

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving

§ 5.1 Inleiding

§ 5.1.1 Instructieregelanalyse

Voor het wijzigen van een omgevingsplan gelden verschillende beoordelingsregels. In dit hoofdstuk worden (onder andere) de instructieregels van het Rijk en de provincie behandeld. De instructieregels van het Rijk staan in het Bkl. De instructieregels van de provincie staan in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. In onderstaande tabellen zijn alle instructieregels geanalyseerd en is aangegeven welke artikelen voor de ontwikkeling relevant zijn. In de paragrafen § 5.1.1 tot en met § 5.13 zijn de relevante instructieregels en de daarbij horende omgevingsaspecten en andere thema's uitgewerkt.

Tabel 5.1.1 Instructieregels Bkl

Afdelingen en paragrafen	Relevant voor de ontwikkeling
<i>(de ontwikkeling is op artikelniveau getoetst)</i>	<i>Ja of Nee</i>
§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	Ja, zie § 5.5.
§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Ja, zie § 5.2.
§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Ja, zie § 5.3.
§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten	Ja, zie § 5.4.
§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Ja, zie § 5.5.

Afdelingen en paragrafen	Relevant voor de ontwikkeling
<i>(de ontwikkeling is op artikelniveau getoetst)</i>	<i>Ja of Nee</i>
§ 5.1.4.4. Trillingen	Nee. Met de beoogde ontwikkeling worden geen trillinggevoelige activiteiten mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn in de omgeving geen trillingveroorzakende activiteiten aanwezig. Er wordt dus voldaan aan de instructieregels en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Nee. In de omgeving van de planlocatie zijn geen windturbines aanwezig.
§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit	Ja, zie § 5.6.
§ 5.1.4.6. Geur	Nee. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen geurproducerende activiteiten aanwezig. Daarnaast worden met de beoogde ontwikkeling geen geurproducerende activiteiten mogelijk gemaakt. Er wordt dus voldaan aan de instructieregels en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ja, zie § 5.7.
§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Ja, zie § 5.8.
§ 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies	Nee. De planlocatie ligt buiten de aangewezen geometrieën.
§ 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Nee. De planlocatie ligt buiten de aangewezen geometrieën.
§ 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken	Ja, zie artikel 20.65.
§ 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Ja, zie § 2.2.1.
Artikel 5.163 Voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	Nee. Er is geen sprake van hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen in of nabij de planlocatie.
Artikel 5.164 lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	Nee. Er is geen sprake van lokale spoorwegen in of nabij de planlocatie.
Artikel 5.165 lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	Nee. Er is geen sprake van lozen industrieel afvalwater.
Artikel 5.165a bebouwingscontour jacht	Nee. Er wordt geen bebouwingscontour jacht vastgesteld met de beoogde ontwikkeling.
Artikel 5.165b bebouwingscontour houtkap	Nee. Er wordt geen bebouwingscontour houtkap vastgesteld met de beoogde ontwikkeling.
Artikel 5.166 ontheffing instructieregels omgevingsplan	Nee. Er wordt geen ontheffing aangevraagd.
Artikel 5.167 ontheffing blijft geldig	Nee. Er is geen sprake van ontheffingen.

Tabel 5.1.2 Instructieregels Zuid-Holland

Afdelingen en paragrafen	Relevant voor de ontwikkeling
<i>(de ontwikkeling is op artikelniveau getoetst)</i>	<i>Ja of Nee</i>
§ 7.3.2.1 Risicogebieden externe veiligheid	Nee. Planlocatie ligt niet binnen het werkingsgebied en er wordt geen aandachtsgebied toegewezen met de beoogde ontwikkeling.

Afdelingen en paragrafen	Relevant voor de ontwikkeling
<i>(de ontwikkeling is op artikelniveau getoetst)</i>	<i>Ja of Nee</i>
§ 7.3.2.2 Groepsrisicobenadering	Nee. De planlocatie ligt buiten relevante aandachtsgebieden. Groepsrisicobenadering is daarom niet noodzakelijk.
§ 7.3.2.3 Veiligheidszoning Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas	Nee. Planlocatie ligt niet binnen veiligheidszoning van de Nieuwe Waterweg of Nieuwe Maas.
§ 7.3.2.4 Niet-Basisnet transportroutes	Nee. Planlocatie ligt niet binnen de geometrisch begrensde locaties.
§ 7.3.4 Waterkeringen	Ja, zie § 5.2.
§ 7.3.5 Grondwaterkwaliteit	Ja, zie § 5.6.
§ 7.3.6 LiB-5 contour Schiphol	Nee. Planlocatie ligt niet binnen LiB-5 contour.
§ 7.3.6a Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen	Ja, zie § 5.9.
§ 7.3.7 Ruimtelijke kwaliteit	Ja, zie § 5.1.2.
§ 7.3.8 Stedelijke ontwikkelingen	Ja, zie § 5.8, § 5.11 en § 5.12.
§ 7.3.8a Wonen	Ja, zie § 5.8.
§ 7.3.9 Detailhandel	Nee. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen detailhandel mogelijk gemaakt.
§ 7.3.10 Kantoren	Nee. Met de beoogde ontwikkeling worden geen kantoren in provinciaal opzicht mogelijk gemaakt.
§ 7.3.11 Bedrijven	Ja, zie Bedrijven.
§ 7.3.12 Glastuinbouwgebied	Nee. De planlocatie ligt niet in glastuinbouwgebied.
§ 7.3.13 Boom- en sierteeltgebied	Nee. De planlocatie ligt niet in boom- en sierteeltgebied.
§ 7.3.14 Bollenteeltgebied	Nee. De planlocatie ligt niet in bollenteeltgebied.
§ 7.3.15 Agrarische bedrijven	Nee. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op agrarische bedrijven.
§ 7.3.16 Natuurnetwerk Nederland	Nee. Binnen de plangrenzen is geen NNN aanwezig.
§ 7.3.17 Werelderfgoed	Nee. Binnen de plangrenzen is geen sprake van Werelderfgoed.
§ 7.3.18 Archeologie	Nee. De planlocatie is niet aangewezen als archeologisch waardevol gebied in provinciaal opzicht.
§ 7.3.19 Traditionele windmolens	Ja, zie § 5.7.
§ 7.3.20 Landgoederen en kastelen	Nee. Er zijn geen landgoederen of kastelen in of nabij de planlocatie aanwezig.
§ 7.3.21 Energie	Nee. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen windenergie opgewekt. Ook betreft de beoogde ontwikkeling geen zonneveld.
§ 7.3.22 Provinciale vaarwegen	Nee. De planlocatie ligt niet binnen de geometrische begrenzing van een provinciale vaarweg.
§ 7.3.23 Recreatietoervaartnet	Nee. De planlocatie maakt geen deel uit van het recreatietoevaartnet.
§ 7.3.23a Hoofdfietsnetwerk en lange afstands wandelpaden	Nee. De planlocatie maakt geen deel uit van hoofdfietsnetwerk en lange afstandswandelpaden.
§ 7.3.24 Beschermingszones drinkwatervoorziening (infrastructuur)	Nee. De planlocatie maakt geen deel uit van vitale infrastructuur openbare drinkwatervoorziening.
§ 7.3.25 Ontheffing en afwijken	Nee. Er is geen sprake van ontheffingen of afwijkingen.

Tabel 5.1.3 Thema's in het kader van ETFAL

Thema	Wettelijk kader	Relevant voor de ontwikkeling <i>Ja of Nee</i>
Gezondheid	§ 5.1.4. Bkl behandelt enkele thema's in het kader van gezondheidsbescherming. Gezondheidsbevordering volgt uit provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In het kader van ETFAL is een integrale benadering nodig.	Ja, zie § 5.13.
Gezondheidsrisico's vanwege veehouderijen	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Nee. In de nabijheid van de planlocatie zijn geen veehouderijen aanwezig.
Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Nee. In de nabijheid van de planlocatie is geen akkerbouw aanwezig.
Mobiliteit en parkeren	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Ja, zie § 5.11.
Natuurbescherming NNN	Afdeling 7.3 van het Bal.	Nee. Binnen de plangrenzen is geen NNN-gebied aanwezig.
Ecologie: gebiedsbescherming	Afdeling 11.1 van het Bal.	Ja, zie § 5.11.
Ecologie: soortenbescherming	Afdeling 11.2 van het Bal.	Ja, zie § 5.12
Ecologie: houtopstanden	Afdeling 11.3 van het Bal.	Nee. Binnen de plangrenzen zijn geen houtopstanden aanwezig.
Bezonning / schaduwhinder	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Nee. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen hoogbouw gerealiseerd.
Windhinder	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Nee. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen hoogbouw gerealiseerd.
Lichthinder	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Nee, met de beoogde ontwikkeling worden geen activiteiten mogelijk gemaakt, waarbij mogelijk sprake zou kunnen zijn van lichthinder.
Duurzaamheid en klimaatadaptatie	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Ja, zie § 5.9.

§ 5.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling, gekeken naar artikel 7.41b, Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van 'aanpassen'. De ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, omdat in de directe omgeving van de planlocatie reeds woningen aanwezig zijn. Wel leidt de ontwikkeling tot een wijziging op structuurniveau.

Ruimtelijk kwaliteit is in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening onderverdeeld in vier lagen:

1. Laag van de ondergrond;
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
3. Laag van de stedelijke occupatie; en
4. Laag van de cultuurhistorie.

Toetsing

Locatiekeuze

De planlocatie bevindt zich in de bufferzone van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Een groot deel van de gronden binnen de planlocatie bestaat uit vervallen bebouwing en braakliggende terreinen, doordat deze al jaren niet meer in gebruik zijn. De Spijksedijk vormt één van de vier toegangswegen tot de historische binnenstad, waardoor de planlocatie een duidelijke poortfunctie heeft.

Met de herontwikkeling wordt de westelijke bebouwing grotendeels gesloopt, met uitzondering van de elementen welke over cultuurhistorische waarden beschikken. Daarnaast worden zichtlijnen vanaf de

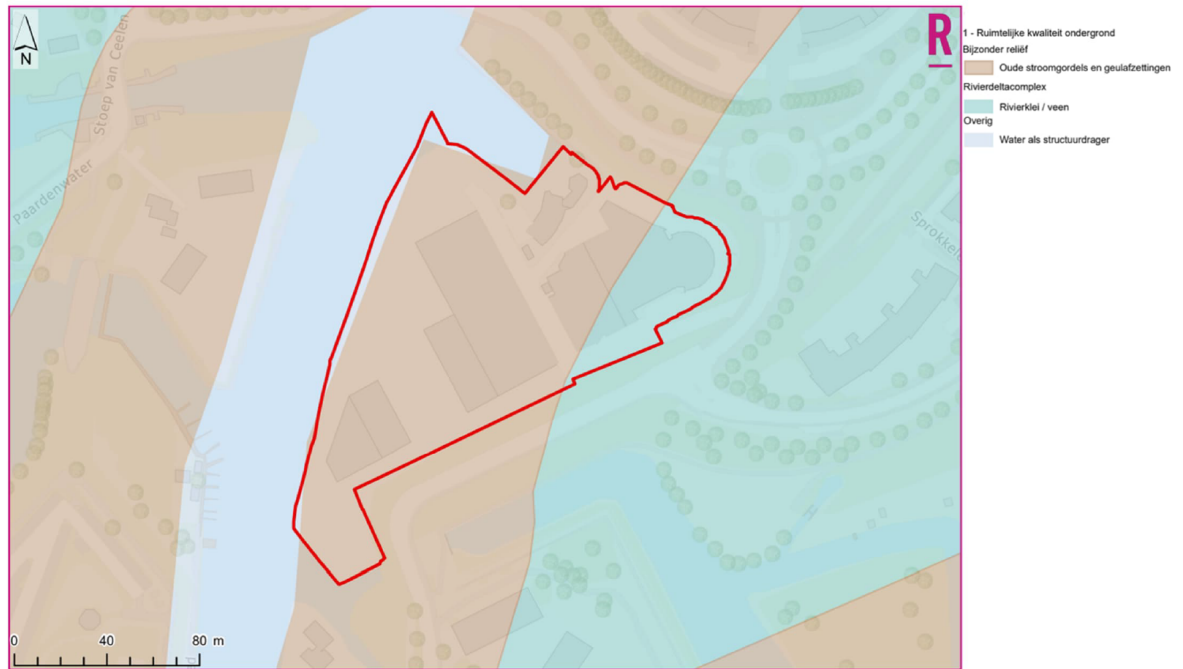
Spijksedijk richting de Linge gerealiseerd en wordt langs de oever een ecologische zone aangelegd. Hiermee krijgt het gebied een kwalitatief verbeterde inrichting ten opzichte van de huidige situatie.

Ruimtelijke kwaliteit

Laag van de ondergrond

Binnen de plangrenzen zijn 3 typen lagen aanwezig:

- Bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzettingen;
- Rivierdeltacomplex - rivierklei / veen; en
- Water als structuurdrager.



Figuur 5.1.1 Uitsnede laag van de ondergrond

Bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzettingen

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand en waar mogelijk beter beleefbaar.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuweruimtelijke ontwikkelingen.

Rivierdeltacomplex – rivierklei / veen

- Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.
- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Water als structuurdrager

- Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.
- Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo goed mogelijke werking van dit systeem.

Toetsing laag van de ondergrond

Bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzettingen

Ter plaatse van de planlocatie is geen sprake van onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is de regeling uit het voormalige bestemmingsplan omgezet

naar een regeling ten behoeve van de wijziging-OP. Eventueel archeologische waarden blijven hiermee beschermd. De ruimtelijke kwaliteit blijft per saldo gelijk.

Rivierdeltacomplex – rivierklei / veen

De beoogde ontwikkeling heeft geen effecten op de dynamische processen en zoet-zoutovergangen in de deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. Daarnaast vinden er geen wijzigen plaatsen in komgronden en oeverwallen. De ruimtelijke kwaliteit blijft per saldo gelijk.

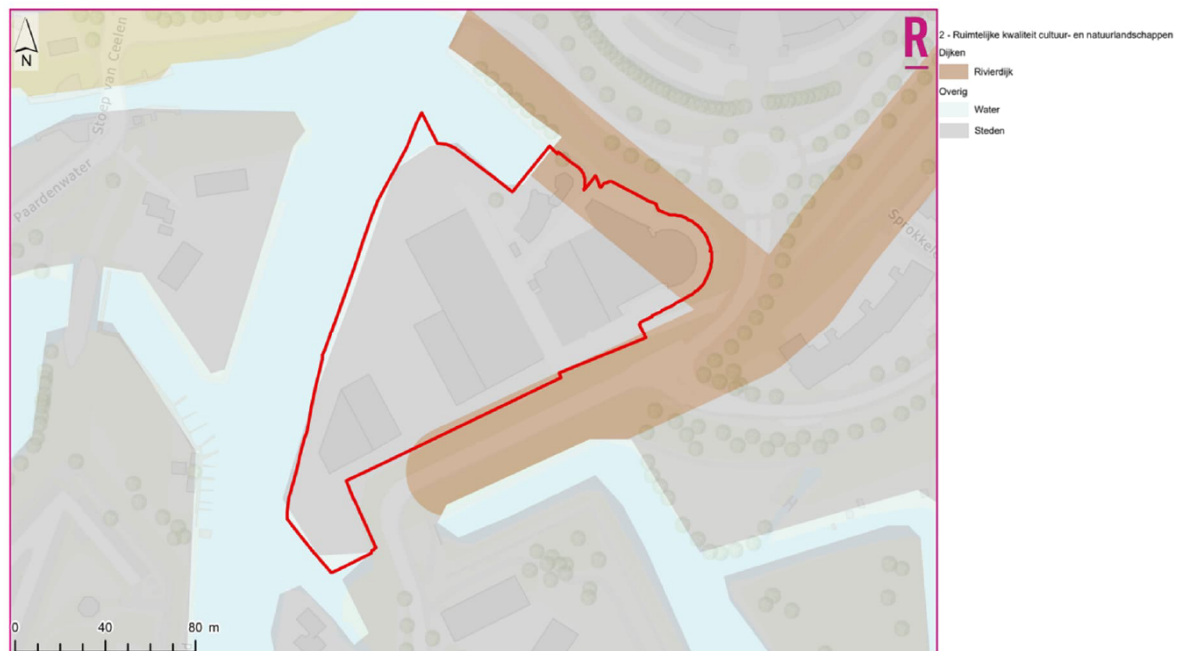
Water als structuurdrager

De beoogde ontwikkeling heeft geen effecten op de dynamische processen en zoet-zoutovergangen in de deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. Daarnaast vinden er geen wijzigen plaatsen in komgronden en oeverwallen. De ruimtelijke kwaliteit blijft per saldo gelijk.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Binnen de plangrenzen zijn 3 typen lagen aanwezig:

- Rivierdijk
- Water
- Steden



Figuur 5.1.2 Uitsnede laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Rivierdijk

- Het doorgaand profiel van de dijk is een belangrijk uitgangspunt. Bij dijkversterkingen en andere ontwikkelingen aan de dijk is er aandacht voor de continuïteit van de dijk en het dijkprofiel. Zo blijft de dijk als lijnelement herkenbaar.
- Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen het bestaande dijklint en niet in de (veenweide)polders.
- Nieuwe bebouwing op of aan de bestaande dijk wordt zodanig uitgevoerd dat deze de waterkerende functie van de dijk versterkt. Nieuwbouw is niet zomaar mogelijk, dit moet passen binnen beleid voor waterveiligheid.
- Behouden van de doorzichten vanaf de dijk over de rivier en op het achterliggende landschap. Nieuwe bebouwing krijgt een voorkant aan de rivier.

Water

- Behouden en versterken van de herkenbaarheid en continuïteit van de boezemvaart en dijk/kade als belangrijk ruimtelijk en historisch bindend element: een aaneengesloten en hoog gelegen lange structurerende lijn met zicht over het landschap.

- Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders.
- Behouden en versterken van de rol van het boezemwater en boezemkades in het recreatieve netwerk. Benut deze verbindingen tussen stad en land.
- Behouden en versterken van de kwaliteit van de vaart als groenblauwe structuur in een stedelijke context.
- Behoud van het kenmerkende profiel en historische elementen van de vaart en de landschappelijke relatie tussenwater, dijklichaam (al of niet beplant en bebouwd) en het achterliggende landschap. Behoud en herstel van panorama's en zichtlijnen.
- Versterken van de mogelijkheid voor recreatief medegebruik.

Steden

Voor dit type gelden geen richtlijnen ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Rivierdijk

Met de beoogde ontwikkeling worden buitendijks woningen gerealiseerd. Hoe omgegaan wordt met het aspect buitendijks wonen is in § 5.2 behandeld. Daarnaast vervangt de nieuwbouw de oude vervangen gebouwen. De nieuwbouw wordt ligt buiten het profiel van de vrije ruimte. De ruimtelijke kwaliteit blijft per saldo gelijk.

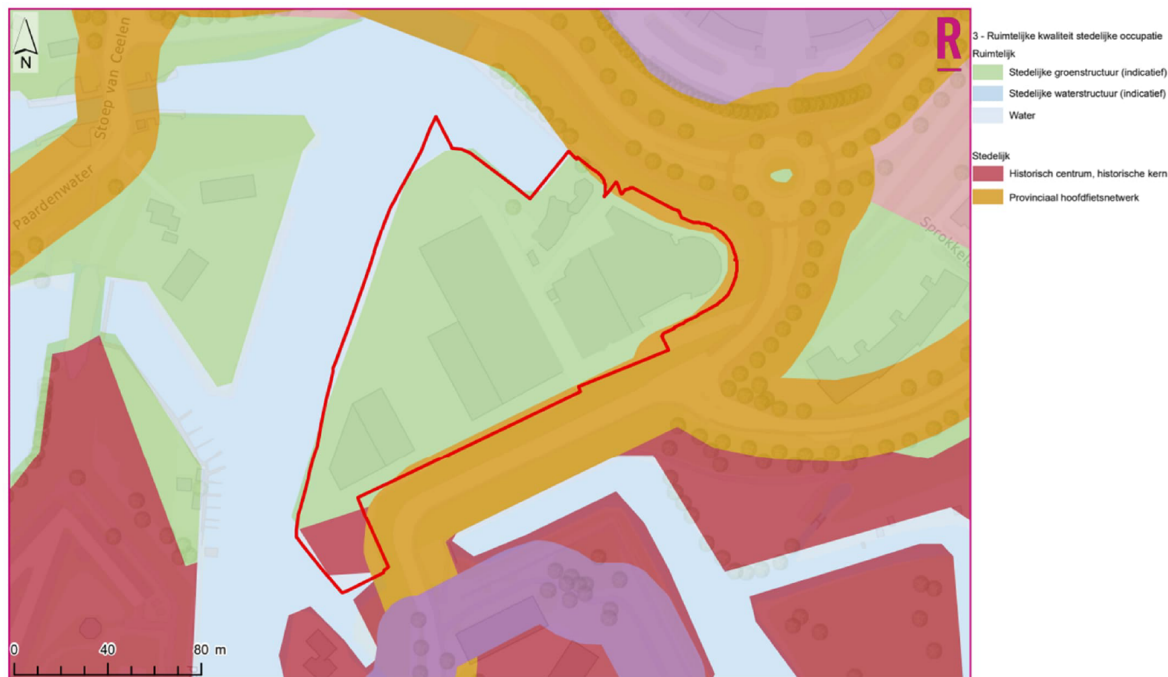
Water

Met de beoogde ontwikkeling vinden geen wijzingen plaats aan de ligging van de oever van de Linge, maar vinden wel wijzigingenplaats in de inrichting van de oevers. Zo worden deze ingericht als een ecologische zone en wordt er een voetpadaangelegd. Hiermee wordt de Linge beter beleefbaar en neemt de ruimtelijke kwaliteit per saldo toe.

Laag van de stedelijke occupatie

Binnen de plangrenzen zijn 6 typen lagen aanwezig:

- Stedelijke groenstructuur (indicatief)
- Stedelijke waterstructuur (indicatief)
- Bedrijventerrein
- Water
- Historisch centrum, historische kern
- Provinciaal hoofd fietsnetwerk



Figuur 5.1.3 Uitsnede laag van de stedelijke occupatie

Stedelijke groenstructuur (indicatief)

- Nieuwe ontwikkelingen dragen waar mogelijk bij aan versterking van de stedelijke groenblauwe structuur. Daarbij gaat het ook om verblijfskwaliteit, de recreatieve waarde en de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de biodiversiteit.
- Ontwikkelen van groenblauwe verbindingen vanuit de haarvaten van het stedelijk gebied met het buitengebied (van voordeur tot landschap).
- Combineren van groenblauwe verbindingen met fiets- en wandelverbindingen, als onderdeel van een beweegvriendelijke en gezonde woonomgeving.

Stedelijke waterstructuur (indicatief)

- Nieuwe ontwikkelingen dragen waar mogelijk bij aan versterking van de stedelijke groenblauwe structuur. Daarbij gaat het ook om verblijfskwaliteit, de recreatieve waarde en de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de biodiversiteit.
- Ontwikkelen van groenblauwe verbindingen vanuit de haarvaten van het stedelijk gebied met het buitengebied (van voordeur tot landschap).
- Ontwikkelen van groenblauwe verbindingen vanuit de haarvaten van het stedelijk gebied met het buitengebied (van voordeur tot landschap).

Water

Voor dit type gelden geen richtlijnen ruimtelijke kwaliteit.

Historisch centrum, historische kern

- Als ontwikkelingen plaatsvinden in en nabij de historische kern dan draagt deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd en ruimtelijk beeld.
- 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 de historische kern wordt versterkt en de historische kern blijft ervaarbaar vanuit het omringende gebied.

Provinciaal hoofd fietsnetwerk

- Voorkomen van (nieuwe) obstakels in het fiets-, wandel, ruiters- en vaarnetwerk door bijvoorbeeld verbreding en aanleg van wegen of nieuwe woonlocaties.
- Recreative voorzieningen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan recreatieknooppunten in het recreatieve netwerk. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het cultuurhistorisch erfgoed of andere recreatief interessante locaties. Ontwikkelen van kleinschalige verblijfsmogelijkheden, gekoppeld aan de het netwerk. Ontsluiten van landschappen en steden en de verbindingen ertussen voor fietsen, wandelen, paardrijden en varen.

- Verder ontwikkelen en verbeteren van het provinciale hoofdnetwerk fiets, het wandel- ruiter- en vaarnetwerk.

Toetsing laag van de stedelijke occupatie

Stedelijke groenstructuur (indicatief)

In de huidige situatie is de blauwe structuur van de Linge niet beleefbaar. Met de beoogde ontwikkeling wordt een ecologische zone aangelegd langs de oever van de Linge. Binnen deze zone wordt tevens een voetpad gerealiseerd. Hierdoor wordt de groenblauwe structuur van de Linge beter beleefbaar, wat uitnodigt tot bewegen en bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. De ruimtelijk kwaliteit neemt per saldo dus toe.

Stedelijke waterstructuur (indicatief)

In de huidige situatie is de blauwestructuur van de Linge niet beleefbaar. Met de beoogde ontwikkeling wordt een ecologische zone aangelegd langs de oever van de Linge. Binnen deze zone wordt tevens een voetpad gerealiseerd. Hierdoor wordt de groenblauwe structuur van de Linge beter beleefbaar, wat uitnodigt tot bewegen en bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. De ruimtelijk kwaliteit neemt per saldo dus toe.

Historisch centrum, historische kern

In de huidige situatie bevinden zich op de locatie zowel een cultuurhistorisch waardevol gebouw als stedenbouwkundige structuur. Het gaat om een voormalige loods van De Vries Robbé en om het glacé, dat onderdeel uitmaakt van de vestingstructuur. De loods verkeert inmiddels in vervallen staat, omdat deze al jarenlang niet meer in gebruik is.

In de beoogde ontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden van de loods – zoals de kenmerkende spanten – geïntegreerd in het ontwerp (zie § 5.8). Daarnaast worden er geen wijzigingen aangebracht in de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur. Wel krijgt de nieuwe bebouwing strategische onderbrekingen, waardoor zichtlijnen vanaf de Spijksedijk richting de Linge en de achterliggende vestingwerken behouden blijven.

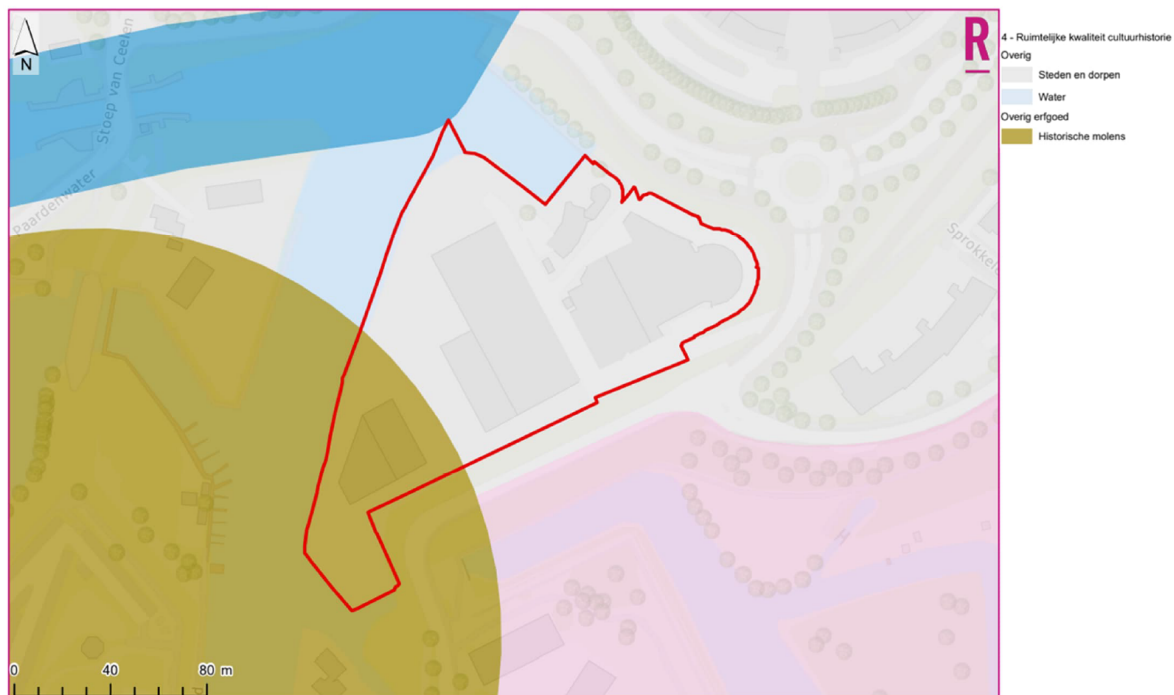
Provinciaal hoofdfietsnetwerk

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de kernkwaliteiten van het provinciale hoofdfietsnetwerk. De bestaande fietsroute loopt over de Spijksedijk, waar geen wijzigingen worden aangebracht. De ruimtelijke kwaliteit blijft daarmee per saldo gelijk.

Laag van de cultuurhistorie

Binnen de plangrenzen zijn 3 typen lagen aanwezig:

- Steden en dorpen
- Water
- Historische molens



Figuur 5.1.4 Uitsnede laag van de cultuurhistorie

Steden en dorpen

Voor dit type gelden geen richtlijnen ruimtelijke kwaliteit.

Water

Voor dit type gelden geen richtlijnen ruimtelijke kwaliteit.

Historische molens

- Behouden en versterken van monumentale windmolens in hun omgeving als ensemblewaarde.

Toetsing laag van de cultuurhistorie

Historische molens

Ten behoeve van het behoud en de versterking van de molen is in dit wijzigings-OP een regeling opgenomen die de werking van de molen beschermt. Daarnaast wordt langs de oever van de Linge een ecologische zone met een voetpad gerealiseerd. Hierdoor wordt de beleving van de monumentale windmolen versterkt. De ruimtelijke kwaliteit neemt per saldo toe.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling blijft de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk, en neemt eerder toe. Dit komt doordat er een zorgvuldige inbedding in de omgeving plaatsvindt, waarbij rekening gehouden is met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit en de vervallen bebouwing wordt gesloopt. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit verder te verbeteren. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de instructieregels uit paragraaf 7.3.7 uit de provinciale omgevingsverordening en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

§ 5.1.3 Bedrijven

Toetsingskader

In paragraaf 7.3.11 Bedrijven van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over bedrijventerreinen, watergebonden bedrijventerreinen en clusters voor grote ruimtevragers in Zuid-Holland. De regels zijn opgenomen ter bescherming en stimulatie van deze terreinen.

Toetsing

De planlocatie heeft op grond van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening de aanduiding ‘*bedrijventerrein*’. Conform artikel 7.52 is het daardoor niet zonder meer toegestaan om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken die niet primair ten dienste staan van het bedrijventerrein.

In de Bedrijventerreinstrategie regio Zuid-Holland Zuid is de locatie echter aangewezen als transformatie-locatie. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om, onder de in de strategie gestelde voorwaarden, compensatie toe te passen en daarmee gebruik te maken van artikel 7.52b. Daarmee kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling alsnog planologisch worden ingepast. Zie ook Bijlage E Memo transformatie bedrijventerrein

Bij feitelijke compensatie van leegstaande kavels, lege panden of panden waarin of kavels waarop de bedrijvenfunctie niet wordt geaccommodeerd, moet aangetoond worden dat (tijdens het moment van het formaliseren van de afspraken hierover) sprake is van leegstand van tien jaar of meer. Dit om te voorkomen dat eigenaren of overheden panden of kavels bewust leeg laten staan om af te kunnen zien van de compensatieverplichting.

Medio 2026 is de procedure voor het omgevingsplan doorlopen en is er (nagenoeg) sprake van tien jaar leegstand; op drie van de vier kavels zelfs ruimschoots tien jaar. Hiermee wordt geconcludeerd dat de westelijke bebouwing structureel leeg staat.

Om vervolgens woningbouw te kunnen realiseren in het westelijke gedeelte, zal de planologische toegestane milieucategorieën beperkt moeten worden. De bedrijven die hier gevestigd zijn, kunnen na verlaging van de planologische milieucategorie nog steeds hier gevestigd blijven. Ook hier is feitelijke compensatie van toepassing en heeft deze transformatie aldus geen effecten. Er is daarmee geen compensatie nodig door intensivering ruimtegebruik of toevoegen bedrijventerreinen elders in Gorinchem/regio.

C conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de instructieregels en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

§ 5.2 Water

Toetsingskader

Water is één van de sturende principes bij nieuwe ontwikkelingen en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Daarnaast kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Met ingang van de Omgevingswet is de term watertoets vervangen door het instrument ‘weging van het waterbelang’. Het instrument ‘Weging van het waterbelang’ is onder de Omgevingswet (Art. 2.2) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Art.5.37) wettelijk verplicht gesteld. De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat er bij nieuwbouwplannen aandacht is voor de waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit. De gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving uit het omgevingsplan en de waterschapsverordening vormen hiervoor de basis. Om de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of omgevingsactiviteit in beeld te brengen en de waterbelangen te waarborgen c.q. te wegen is voor deze situatie navolgende waterparagraaf opgesteld. Deze paragraaf vormt de basis voor het vastleggen van het wateraspect en het weging van het waterbelang zoals dat in de omgevingswet is opgenomen. Hiermee is het waterbelang meegewogen zodat de specifieke eisen van de waterbeheerders op een goede wijze in het ontwerp worden verwerkt.

In de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland zijn in paragraaf 7.3.6a instructieregels opgenomen met betrekking tot toekomstbestendig bouwen en ontwikkelingen. Uit deze paragraaf is artikel 7.41a van toepassing op de ontwikkeling: In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de risico’s van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

- wateroverlast door overvloedige neerslag;
- overstroming;
- hitte;
- droogte;
- alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico’s aan de orde zijn wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, of het gericht aanvaarden van deze risico’s.

Toetsing

Huidige situatie

Hoogteligging

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN), bevindt het maaiveld zich op een hoogte van 3,10 tot 3,20 m +NAP. Richting de noord en westzijde loopt het maaiveld af en ligt nabij de kade op gemiddeld 2,0 tot 2,50 m +NAP. Lokaal ligt het maaiveld hoger dan 3,20 m +NAP. In navolgende figuur is een uitsnede van het AHN weergegeven. Op basis van gegevens van het AHN zijn enkele hoogte markers geplaatst.

Bodem

De planlocatie ligt volgens de bodemkaart van Nederland, in een niet-gekarteerd gebied. De bovengrond zal zeer waarschijnlijk bestaan uit antropogene afzettingen (opgebrachte en geroerde grond). Op basis van boorprofielen uit het DINO- en BROloket bestaat de bodem nabij de planlocatie tot enkele meters beneden maaiveld overwegend uit klei. De hydrologische basis wordt verwacht op een diepte van 5,0 tot 8,0 meters beneden maaiveld. Om inzicht te krijgen in de gelaagdheid van goed doorlatende en slecht doorlatende lagen (hydrogeologische eenheden) van de (diepe) bodem is gebruik gemaakt van gegevens vanuit het BROloket. Deze gegevens geven op een schematische wijze inzicht in de hydrogeologische opbouw en doorlatendheid van de ondergrond op een regionale schaal. In onderstaande tabel is de hydrogeologische opbouw van de ondergrond beschreven. Tabel 5.2.1 geeft de hydrogeologische opbouw op schematische wijze weer.

Diepte (m -mv)	Formatie	Lithoklasse
0-0,5	Antropogeen	n.b.
0,5-4,0	van Echteld (gedeelte onder NUNIHO)	klei
4,0-8,5	van Echteld (geulafzettingen generatie B)	Klei, kleiig zand, zandige klei en leem
8,5-11,0	van Echteld (gedeelte onder NUNIHO)	Klei, kleiig zand, zandige klei en leem
11,0-12,5	van Kreftenheye, Laag van Wijchen	Klei, kleiig zand, zandige klei en leem
12,5-22,0	van Kreftenheye en van Boxtel, Laagpakket van Delwijnen	Zand matig fijn en grof

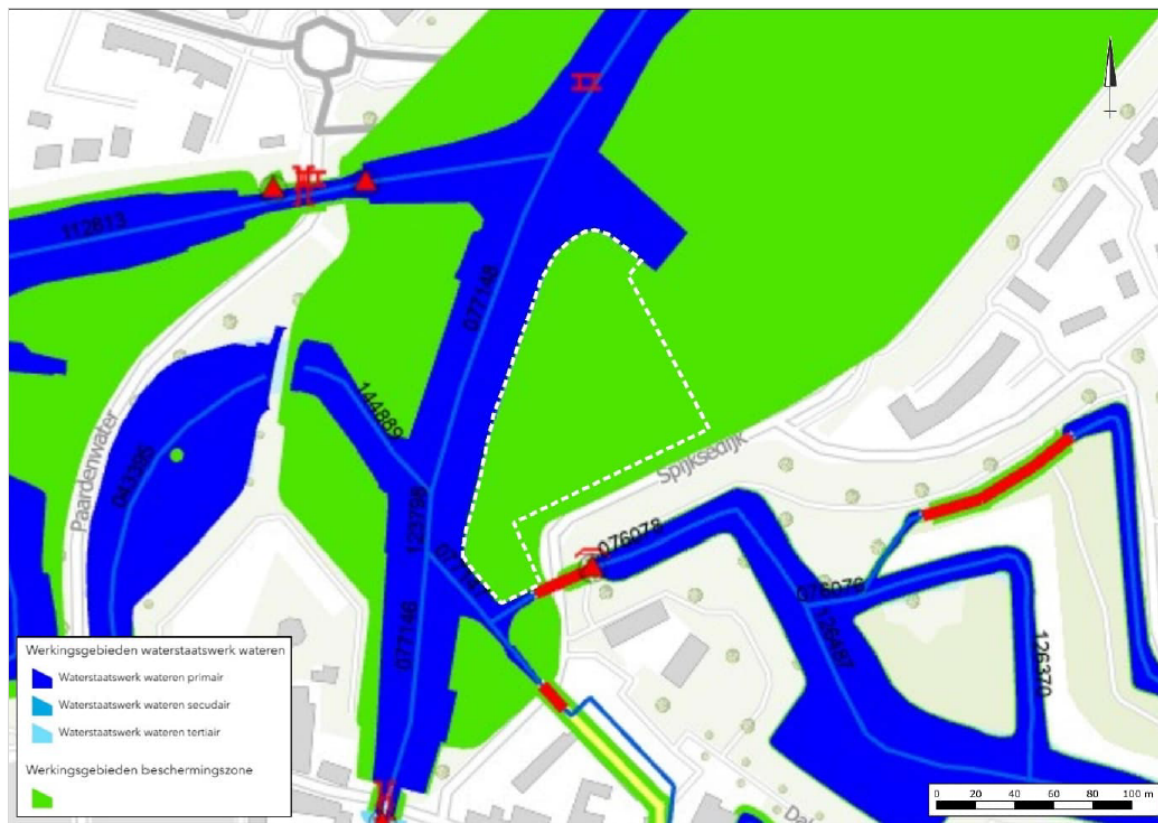
Tabel 5.2.1 Hydrogeologie

Grondwater

Binnen de beschikbare literatuur zijn in de directe nabijheid van de planlocatie geen bruikbare grondwatermeetpunten beschikbaar. Op basis van gegevens uit de KlimaatEffectAtlas (KEA) zou de GHG binnen de planlocatie kunnen worden verwacht op een diepte van meer dan 2,0 meter beneden maaiveld. De grondwaterstand op wordt sterk beïnvloed door de waterstand van de Linge. Het minimumpeil van de Linge ter plaatse van het plangebied is 0,80 m +NAP (marge 0,1 meter) en het maximumpeil 0,85 m +NAP (marge 0,1 meter). De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, attentiegebied of boringsvrijzone.

Oppervlaktewater

De planlocatie wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de Linge. Doordat de planlocatie grenst aan de Linge is het gelegen in de beschermingszone (het winterbed) van de Linge. In onderstaande figuur is een uitsnede van de leggerkaart weergegeven. De planlocatie is gelegen in het Peilgebied LNG014 (minimumpeil: 0,80 m +NAP en maximumpeil 0,85 m +NAP). In verband met waterbergende functie van de Linge mag het waterpeil stijgen tot 3,0 m +NAP.



Figuur 5.2.1 Uitsnede legger oppervlaktewater (bron: waterschap Rivierenland)

Waterkering

In de waterschapsverordening is de ligging van waterkeringen vastgelegd. Uitgangspunt bij het vaststellen van de beleidsregels voor waterkeringen is te borgen dat de waterkeringen veilig zijn en blijven (goede staat en werking) en dat het waterschap zijn zorgplicht / beheertaak zo efficiënt mogelijk kan blijven uitvoeren. In de beperkingengebieden horend bij de waterschapsverordening zijn naast de kernzone de beschermingszones (zone A en zone B) en het profiel van vrije ruimte opgenomen, waarbinnen restricties gelden aan activiteiten die kunnen worden uitgevoerd. Primaire waterkeringen kunnen ook een buitenbeschermingszone hebben, omdat deze waterkeringen van groot belang zijn voor de waterveiligheid. De buitenbeschermingszone ligt dan direct naast de beschermingszone.

In onderstaande figuur is een uitsnede van legger waterkeringen van waterschap Rivierenland weergegeven. De Spijksedijk is een primaire waterkering met een kernzone (waterstaatswerk), beschermingszone (zone A) en buitenbeschermingszone (zone B). Het zuidelijke deel van de planlocatie, strook langs de Spijksedijk, valt binnen de beschermingszone van de waterkering. Het overige deel van de planlocatie ligt in zijn geheel binnen de buitenbeschermingszone van de waterkering.



Figuur 5.2.2 Uitsnede legger waterkeringen (bron: waterschap Rivierenland)

Riolering

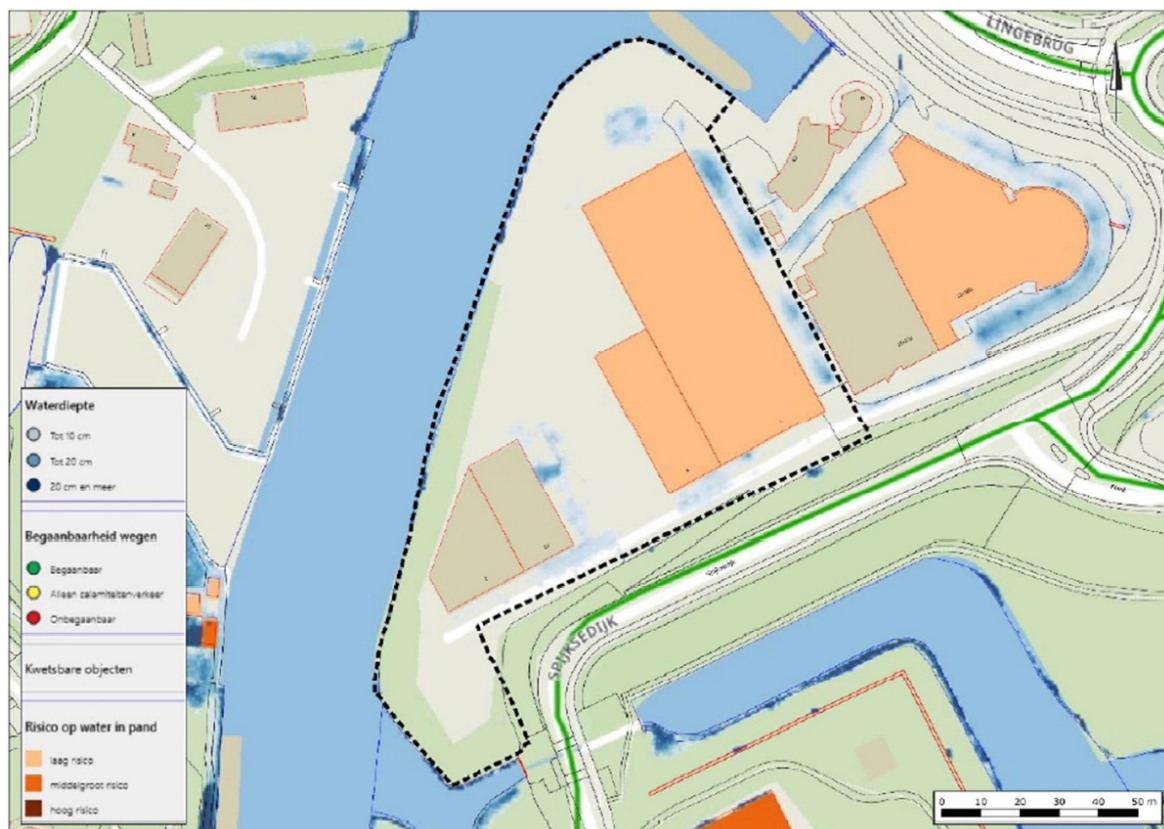
Op de planlocatie ligt een gescheiden rioolstelsel. Vuilwater wordt afgevoerd naar de RWZI Schelluinen. Het hemelwater wordt in de huidige situatie volledig afgevoerd naar de Linge.

Klimaatadaptatie

Het gebied Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (A5H) heeft de ambitie een klimaat-adaptieve regio te zijn. In het kader van deze ambitie is door AH5 een klimaatatlas ingericht om te ondersteunen bij het in beeld brengen van de klimaatopgaven.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Korte, hevige buien zullen naar verwachting steeds vaker voorkomen. Dit klimaateffect kan een grote impact hebben. Onderstaande figuur maakt inzichtelijk waar wateroverlastlocaties kunnen ontstaan na een extreme bui van 100 millimeter in 2 uur. Het is mogelijk dat de gepresenteerde wateroverlast niet altijd in de praktijk (in die mate) herkend wordt. Aan de absolute waarden kunnen dus geen rechten worden ontleend. De resultaten geven echter een goede indicatie van de te verwachten overlastlocaties bij hevige neerslag. Uit de verbeelding blijkt dat er mogelijk water op locatie kan blijven staan. De aanwezige panden hebben echter een laag risico op water in het pand. De omliggende wegen zijn nog bereikbaar.



Figuur 5.2.3 Uitsnede klimaateffect bui 100 millimeter in 2 uur (klimaatatlas A5H)

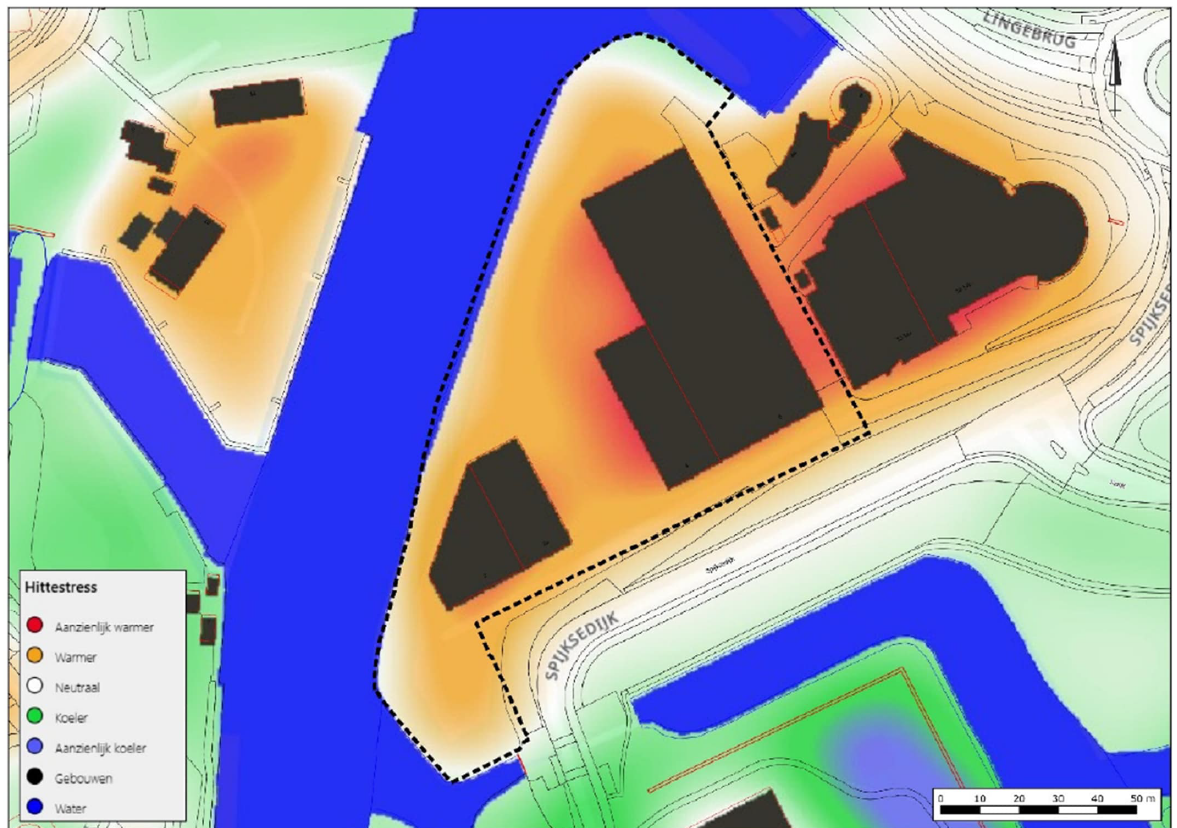
Overstroming

Het waterschap is niet verantwoordelijk voor wateroverlast in buitendijkse gebieden en kent/neemt geen verantwoordelijkheid voor het buitendijks bouwen. De gebruikers en bewoners van buitendijkse gebieden zijn zelfverantwoordelijk voor het treffen van maatregelen om schade door een overstroming te beperken. De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie over de risico's in buitendijkse gebieden en het treffen van veiligheidsmaatregelen bij hoogwater.

Materiele schade en maatschappelijke ontwrichting zijn beiden afhankelijk van de waterdiepte die optreedt en functies en objecten die hier last van hebben. Om een indicatie te geven van de kwetsbaarheid voor wateroverlast geeft de KlimaatEffectAtlas (KEA) voor de planlocatie een kleine overstromingskans (1/300 tot 1/3.000 per jaar) voor een overstroming boven de 0 centimeter. Voor een overstroming boven de 20 centimeter heeft het gebied voor de buitendijkse bebouwing in de huidige situatie een extreem kleine kans.

Hitte

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt. Onderstaande figuur geeft aan waar hittestress kan optreden tijdens zomerse dagen. De rode gebieden zijn zeer gevoelig voor hittestress, de blauwe gebieden nauwelijks. Het is mogelijk dat de gepresenteerde knelpunten niet altijd in de praktijk (in die mate) worden herkend. De verbeelding in onderstaande figuur geeft echter een goede indicatie van het effect van elk type oppervlak op de gevoelstemperatuur. Uit de verbeelding blijkt dat de planlocatie in de bestaande situatie gevoelig is voor hittestress.



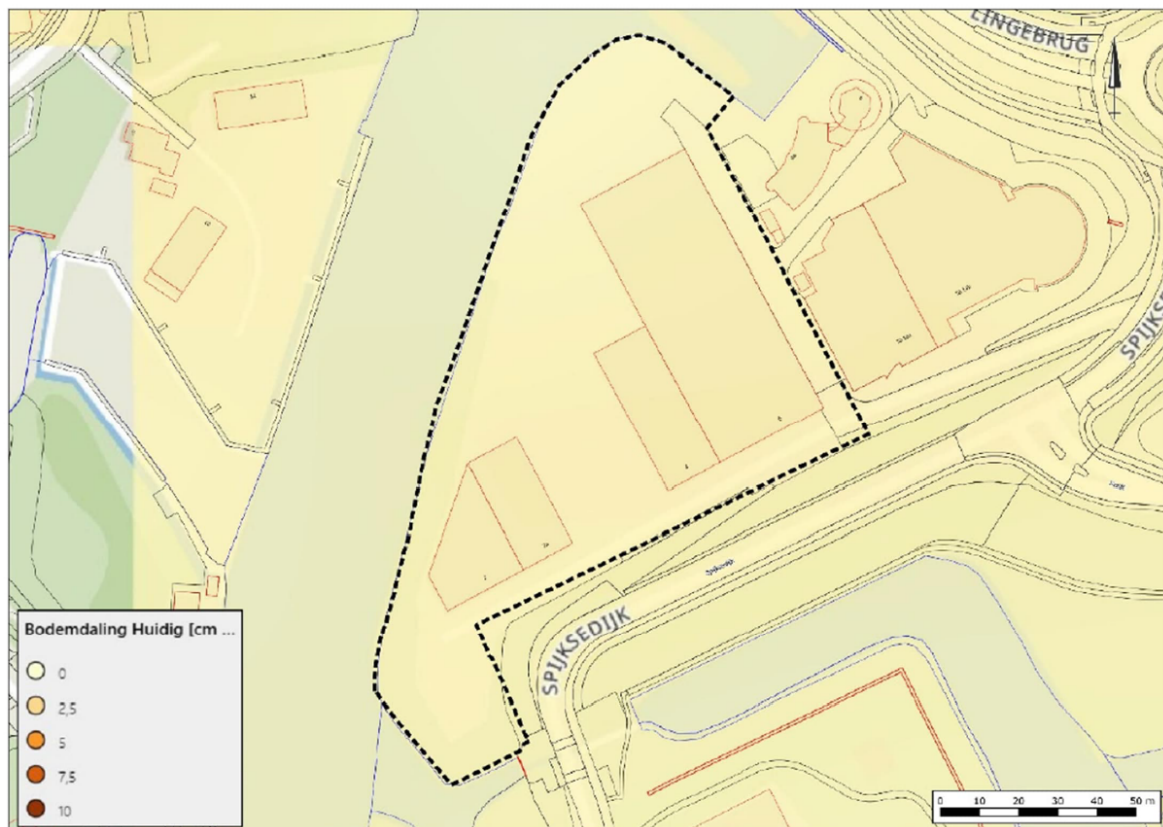
Figuur 5.2.4 Uitsnede hittestress (bron: Klimaatatlas A5H)

Droogte

Droogte is het gevolg van de weersituatie in een bepaalde periode. We spreken van 'droogte' als het langere tijd achter elkaar weinig regent en er veel water verdampt. De gevolgen van droogte zijn afhankelijk van het typelandschap en de beheersmaatregelen die ergens genomen worden. Daardoor kunnen de gevolgen van plaats tot plaats erg verschillen. Droogte kan bodemdaling versterken. Voor de planlocatie heeft droogte geen directe grote gevolgen.

Risico van bodemdaling

Het aantal droge zomers neemt naar verwachting tot 2050 verder toe. Lokaal kan de grondwaterstand hierdoor uitzakken. In veen- en kleigebieden versnelt de uitdroging van de bodem het proces van bodemdaling. Bodemdaling ontstaat door krimp, oxidatie en samendrukken van grond. Bodemdaling kan schade veroorzaken aan infrastructuur en huizen. Ook risico's op wateroverlast en overstroming nemen toe. Onderstaande figuur toont de geschatte bodemdaling tot 2050 uitgaande van het huidige klimaat. Uit de verbeelding blijkt dat er geen significante bodemdaling is te verwachten. De aangegeven verwachte bodemdaling bedraagt ca. 1,5 cm. Er is volgens het WH2050 klimaatscenario geen aanvullend effect op een eventuele bodemdaling tot 2050.



Figuur 5.2.5 Uitsnede bodemdaling huidig tot 2050 (bron: Klimaatatlas A5H)

Toekomstige situatie

Verhard oppervlak

De RVB locatie omvat een transformatiegebied waar de bestaande bedrijvigheid wordt gesloopt en er een woongebied voor terugkomt. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 482 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt 5.334 m². In onderstaande tabel staan de oppervlakten van de bestaande en toekomstige bebouwing(en) en verhardingen weergegeven. In de figuur daaronder is een overzicht van de verharde oppervlakten in de bestaande en toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 5.2.6 Overzicht verharde oppervlakten bestaande en toekomstige situatie

Verhard oppervlak

De toename van verhard oppervlak zorgt voor versnelde afvoer van hemelwater. De toename van verharding dient gecompenseerd te worden in de vorm van waterberging. Om hieraan te voldoen, hanteert het waterschap voor alternatieve waterbergende voorzieningen normaal een compensatienorm van 664 m³ ten opzichte de toename in het verhard oppervlak in ha. In het winterbed van de Linge moet voor compensatie van verhard oppervlak 10% extra waterberging gemaakt worden bovenop de al vereiste 10% compensatie in verband met het klimaatscenario. De compensatienorm voor de toename van verhard oppervlak bedraagt daarmee 664 m³ + 10% = 730 m³ ten opzichte de toename in het verhard oppervlak in ha.

Op basis van de toename in het verhard oppervlak bedraagt de waterbergingsopgave voor de planlocatie in totaal ca. 35 m³ (0,0482 ha x 730 m³).

Volume winterbed

De planlocatie ligt in het winterbed van de Linge. Als het hard en lang regent of als er om een andere reden veel water moet worden afgevoerd, kan het gebeuren dat de rivieren buiten hun oevers treden. Het winterbed zorgt er dan voor dat het teveel aan water tijdelijk kan worden opgevangen, totdat de waterstand in de rivier zo ver is gedaald, dat het water weer op een normale manier kan worden afgevoerd. Het winterbed heeft daarom een waterbergende functie. Als bebouwing wordt aangebracht of maaiveld wordt opgehoogd, kan er minder water worden geborgen. Er geldt een compensatieplicht voor iedere vorm van ruimtebeslag ten gevolge van activiteiten die in het winterbed van de Linge worden uitgevoerd beneden 3,0 m +NAP.

Voor de berekening van de volumecompensatie moet het huidige maaiveld en de bouwwerken af worden gezet tegen het nieuwe maaiveld en bouwwerken en volume-inname tussen 1,0 en 3,0 m +NAP worden bepaald voor huidige en toekomstige situatie. Compensatie is nodig indien het volume voor waterberging afneemt tussen de 1,00 en 3,0 m +NAP. Er geldt op deze locatie een eenmalige vrijstelling van 10 m³. Het merendeel van de planlocatie ligt volgens het AHN hoger dan 3,0 m +NAP. Binnen de delen van de planlocatie die lager liggen dan 3,0 m +NAP is voornamelijk alleen een publiek wandelpad langs de oever beoogd. Voor de aanleg van het wandelpad Hier wordt uitgegaan van een voortzetting van het bestaande landschap en hoogtes. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal het volume winterbed dan ook niet afnemen. Een negatief effect op het volume winterbed als gevolg van de beoogde ontwikkeling is daarmee uitgesloten. Er wordt derhalve verwacht dat bestaand aanwezige volume voor waterberging niet zal afnemen.

Hemelwater

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen (hydrologisch neutraal). Het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) wordt gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en verwerkt. De definitieve systeemkeuze, positionering en technische uitwerking van het systeem wordt bij een latere uitwerkingsfase nader uitgewerkt en gedimensioneerd met aangegeven maatvoering en dwarsdoorsnede(s) met hoogtematen t.o.v. NAP. De diverse onderdelen van het hemel-, afvalwatersysteem worden vervolgens (civieltechnisch) uitgewerkt en getoetst. Daarnaast wordt de wijze van beheer en onderhoud en onderhoudsplichtige overlegd. Ten aanzien van compenserende maatregelen is het verhogen en verlagen van het maaiveld in het winterbed van de Linge in strijd met het geldende beleid en niet zomaar toegestaan. Ook het aanpassen van het maaiveld in de zonering van de waterkering is niet toegestaan. Bij de verdere inrichting van het terrein zal hiermee nadrukkelijk rekening worden gehouden.

Kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nastreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Klimaatadaptatie

Na een extreme bui is het mogelijk dat er mogelijk water op locatie kan blijven staan. De projectlocatie kent vanwege de hoge ligging een middel grote overstromingskans (1/30 tot 1/300 per jaar) voor een overstroming boven de 0 centimeter. Voor een overstroming boven de 200 centimeter heeft het gebied voor de buitendijkse bebouwing in de huidige situatie een kleine kans. Om instroming van hemelwater vanuit de omgeving te voorkomen worden de toekomstige bouw- of drempel peilen hoger aangelegd dan het naastgelegen maaiveldniveau of wegpeil. Daarnaast is het van belang dat vitale- en kwetsbare functies en apparatuur niet op de begane grond worden geplaatst.

Vanwege de bestaande functie en aanwezige verhardingen wordt de projectlocatie gekenmerkt als gevoelig voor hittestress. Om hittestress te verminderen zal binnen de projectlocatie worden ingezet op een verduurzaming door te isoleren, ventileren én zonweren.

Droogte en bodemdaling hebben voor de planlocatie geen directe grote of significante gevolgen.

Afvalwaterketen en riolering

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater (mogelijk) wijzigen. Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld, verwerkt en aangeleverd. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal bij het verdere planproces in overleg nader worden uitgewerkt en worden getoetst. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater.

Bij afvoer van hemelwater naar open water heeft het vanuit het waterschap sterk de voorkeur dit middels een berm- of bodempassage te doen om de waterkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Door klimaatverandering zullen langere periodes van droogte afwisselen met piekbuien, waardoor de belasting met nutriënten en overige stoffen bij het lozen van hemelwater op open water toeneemt

Watervergunning

Het waterschap adviseert in beginsel negatief op bouwplannen die zijn gelegen in het winterbed van de Linge. Aan dit negatieve advies is een 'tenzij' gekoppeld. Het is mogelijk om voor een bouwplan in het winterbed van de Linge een vergunning van het waterschap te krijgen, als wordt voldaan aan de (actuele) beleidsregels voor de Linge.

Naast de (actuele) beleidsregels voor de Linge geldt voor alle (andere) handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. dat in het kader van de waterschapsverordening een vergunning van het waterschap benodigd is en in overleg aangevraagd zal

moeten. Dit geldt ook voor (bepaalde) activiteiten en werkzaamheden in de nabijheid van een waterkering of bijbehorende beschermingszones. Dit beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

In en nabij de waterkeringszone wordt een fiets en voetgangers-pad aangelegd. Buiten het profiel van vrije ruimte wordt nieuwbouw gerealiseerd waarbij bovenaan de ontsluitingsweg richting de Spijksedijk een horizontale opstelplek voor auto's wordt aangelegd waar auto's kunnen parkeren. Verder moeten er ten behoeven van nieuwbouw kabels en leidingen worden aangelegd. Voor waterkeringen (kernzone) geldt de aanduiding 'Waterstaat - Waterkering' toebedeeld gekregen. De beschermingszone van de waterkering krijgt de aanduiding 'vrijwaringszone-dijk-1' en de buitenbeschermingszone de aanduiding 'vrijwaringszone-dijk-2'. De beschermingszone van de Linge krijgt de aanduiding 'Waterstaat-Waterberging'.

Conclusie

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling zijn de waterhuishoudkundige consequenties in beeld gebracht waarbij de waterbelangen ten aanzien van waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit zijn gewogen. Bij de weging van de waterbelangen zijn de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving uit het omgevingsplan en de waterschapsverordening van het waterschap in acht genomen en vormde hiervoor de basis. Met het uitvoeren van de weging van het waterbelang is het kader gegeven voor het vastleggen van het wateraspect zoals dat in de Omgevingswet is opgenomen. Op basis van de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen wordt er in het plan voldoende rekening gehouden met de waterbelangen.

§ 5.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.1 instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de buitenlucht. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet in een aantal situaties worden getoetst aan omgevingswaarden voorlucht. In een beperkt aantal gevallen is onderzoek nodig.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Het gaat onder andere om het toelaten van gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

In het kader van ETFAL met betrekking tot het beschermen van de gezondheid is de luchtkwaliteit ter plaatse beoordeeld.

Toetsing

De planlocatie bevindt zich niet in artikel 5.51 (van het Bkl) vermelde aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de instructieregels van het Bkl.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) onderzocht wat de (indicatieve) luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie is. Maatgevend is het toetspunt aan Spijksedijk. Uit de kaart blijkt dat in 2024 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de omgevingswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2023; 16 µg/m³ voor NO₂, 15 µg/m³ voor PM₁₀ en 8 µg/m³ voor PM_{2,5}.

Conclusie

De luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie is aanvaardbaar en daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Nader onderzoek is niet nodig. Er is geen noodzaak om regels op te nemen met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

§ 5.4 Geluid

Inleiding

Met de herontwikkeling van Linge 2 Zuid worden woningen (geluidgevoelige gebouwen) mogelijk gemaakt. Het bedrijventerrein ten noordoosten van het herontwikkelingsgebied blijft bestaan. Volgens het tijdelijke deel van het omgevingsplan mogen hier bedrijven gevestigd worden van maximaal milieucategorie 4.1. De milieugebruiksruimte van bedrijven met milieucategorie 4.1 is groot hetgeen een belemmering zou kunnen vormen voor het bouwen van nieuwe woningen.

Geluid door activiteiten

Het voorgaande is aanleiding geweest om te onderzoeken (zie: Bijlage B Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï) welke activiteiten feitelijk plaatsvinden op het bedrijventerrein en in welke milieucategorie deze activiteiten passen. Uit het onderzoek is gebleken dat de huidige bedrijven vallen in milieucategorie 2 of 3.1. Uitgaande van deze milieucategorieën is het mogelijk om de nieuwe woningen te realiseren zonder dat de bedrijven in hun activiteiten worden belemmerd en de woningen geen onaanvaardbare hinder ondervinden vanwege de bedrijven. Het voorgaande is aanleiding geweest om de milieucategorieën van de bedrijven aan te passen aan de feitelijke situatie.

Voor de milieugebruiksruimte van de bedrijven is geluid het maatgevende aspect. Op basis van de feitelijke milieucategorieën is bepaald welke geluidruimte de bedrijven hebben en is berekend hoeveel geluid de bedrijven veroorzaken op toetspunten gelegen ter plaatse van de bouwgrenzen van het planvoornemen. Vervolgens is bepaald of de bedrijven kunnen voldoen aan de geluidnormen uit de bruidsschat indien de nieuwe woningen worden gerealiseerd. Dit is niet altijd het geval. Uit de akoestische berekeningen blijkt dat de geluidnormen in de bruidsschat op sommige toetspunten wordt overschreden. Het betreft overschrijdingen van het equivalente geluidniveau van maximaal 4 dB(A) en het maximale geluidniveau van maximaal 3 dB(A). Om te voorkomen dat de bedrijven in hun activiteiten worden belemmerd, zijn ruimere geluidnormen voor de bedrijven in de planregels opgenomen.

Geluid door (spoor)wegen

Vervolgens is bepaald of de nieuw te bouwen woningen geen onaanvaardbare geluidhinder ondervinden. Hierbij is eerst onderzocht hoeveel wegverkeerslawaaï optreedt. Uit het onderzoek (zie: Bijlage A Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï) blijkt dat de standaardwaarde op de meeste toetspunten wordt overschreden. De grenswaarde wordt nergens overschreden. Vervolgens is onderzocht of er doeltreffende bron- en/of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn om overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk te voorkomen. Dat is niet het geval. Vanwege overschrijding van de standaardwaarde is het gezamenlijk geluid bepaald. Dat is het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, energetisch opgeteld, zonder correctie voor verschillen in hinderlijkheid. Het gezamenlijke geluid bedraagt maximaal 57 dB. Het gezamenlijk geluid wordt gebruikt bij de beoordeling van het binnenniveau, dan wel het bepalen van de eisen aan de geluidswering van de gevel. Dit geluid is vastgelegd in het omgevingsplan.

Uitgaande van het gezamenlijk geluid van 57 dB zal de geluidswering minimaal 24 dB moeten bedragen. Bij deze geluidswering kan ook bij hogere geluidnormen voor de activiteiten op het bedrijventerrein worden voldaan aan de grenswaarden voor het toelaatbaar geluid (zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het geluidniveau) in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen, anders dan binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen en is sprake van een akoestisch aanvaardbare situatie.

§ 5.5 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid omvat de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor externe veiligheidsrisico's zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan.

Verder dient op grond van artikel 5.2 van het Bkl voor de risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening te worden gehouden met het belang van:

- het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;

- de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- de geneeskundige hulpverlening, bedoeld in artikel 1 van die wet.

Provinciale omgevingsverordening Zuid-Holland - Beschermen van grote groepen mensen (artikel 7.18): Bij een initiatief of plan voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen een aandachtsgebied is het cruciaal te verifiëren of artikel 7.18 van de Zuid-Hollandse omgevingsverordening van toepassing is. Dit artikel is uitsluitend van toepassing als de ontwikkeling het potentieel heeft om een verhoogd groepsrisico te veroorzaken. Een verhoogd groepsrisico houdt in dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde overschrijdt. Om vast te stellen of de ontwikkeling daadwerkelijk leidt tot een verhoogd groepsrisico, is een kwantitatieve groepsrisicobeoordeling (of groepsrisicoberekening) noodzakelijk.

Toetsing

De ontwikkeling is relevant voor omgevingsveiligheid, omdat het plan voorziet in het toelaten van woningen. Woningen zijn gedefinieerd als kwetsbare gebouwen als bedoeld in Bijlage VI bij het Bkl. Binnen de planlocatie worden geen activiteiten mogelijk gemaakt met een extern veiligheidsrisico.

Aan de hand van kaarten en gegevens van het Register externe veiligheid blijkt dat er De locatie bevindt zich niet binnen de contouren van het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden (gifwolk-, brand- en explosieaandachtsgebieden) van activiteiten met een extern veiligheidsrisico (opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen), noch in een belemmeringsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Uit de beoordeling van het waterbelang (paragraaf 5.2) blijkt dat het gebied een kleine kans heeft op overstroming van meer dan 0 centimeter, namelijk tussen 1 op 300 en 1 op 3.000 per jaar. Voor overstromingen waarbij het waterpeil stijgt tot boven de 20 centimeter is de kans in de huidige situatie extreem klein. Deze kans is zó gering dat dit geen aandachtspunt vormt voor de verdere uitwerking van het plan.

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden geen risicovolle activiteiten gerealiseerd. Gelet hierop zijn de instructieregels in § 5.1.2.2 e.v. van het Bkl niet van toepassing. Verder bevindt de planlocatie zich niet in een van de aandachtsgebieden van de niet-basisnetwegen zoals bepaald in artikel 7.3.2.4. van de provinciale omgevingsverordening Zuid-Holland.

Voor deze wijziging van het omgevingsplan zijn wel de algemene bepalingen in § 5.1.2.1 van het Bkl van belang. Op basis van artikel 5.2 van het Bkl wordt in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden met het belang van:

- Het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen;
- de geneeskundige hulpverlening, bedoeld in artikel 1 van die wet.

Deze instructieregel is vertaald naar artikelen 22.13 tot en met 22.15 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (de bruidsschat). Deze artikelen bevatten regels die gericht zijn op het waarborgen van de fysieke veiligheid, waaronder een toereikende bluswatervoorziening, de bereikbaarheid van bouwwerken voor hulpdiensten en het realiseren van opstelplaatsen voor brandweervoertuigen. In aanvulling hierop heeft de brandweer advies uitgebracht over de vereisten ten aanzien van bluswatervoorzieningen, de bereikbaarheid van gebouwen en de technische specificaties van de ontsluitingswegen. Deze aanbevelingen worden meegenomen in de verdere planuitwerking, zodat de veiligheid en toegankelijkheid voor hulpdiensten adequaat geborgd zijn.

Conclusie

De ontwikkeling maakt geen risicovolle activiteiten mogelijk. Aan de hand van kaarten en gegevens van het Register externe veiligheid blijkt dat de locatie bevindt zich niet binnen de contouren van het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Voor dit aspect wordt voldaan aan de instructieregels en zijn er geen aanvullende planregels noodzakelijk.

§ 5.6 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Door de wijziging van het omgevingsplan wordt een bouwactiviteit toegestaan op een bodemgevoelige locatie, waarbij de geplande woningen worden aangemerkt als bodemgevoelige gebouwen. Volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn hier instructieregels van toepassing die gericht zijn op het waarborgen van bodemkwaliteit. Het omgevingsplan moet waarden vaststellen voor de toelaatbare bodemkwaliteit en bepalen dat bij overschrijding van deze waarden alleen gebouwd mag worden als sanerende

of beschermende maatregelen worden getroffen. Indien een vergunningplicht geldt, moet bij de aanvraag worden aangetoond dat deze maatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd, onderbouwd met bodemonderzoeken relevante gegevens. Als er geen vergunningplicht is, geldt een meldingsplicht voorafgaand aan de bouw. Daarnaast mag een bodemgevoelig gebouw pas in gebruik worden genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de getroffen maatregelen.

De bruidsschatregels vullen deze instructies grotendeels in, onder andere door het instellen van een vergunningplicht voor bouwwerken en het stellen van beoordelingsregels voor bodemgevoelige gebouwen. Ook is een informatieplicht opgenomen die aansluit op de eisen uit het Bkl.

Daarnaast is de provinciale omgevingsverordening van Zuid-Holland van toepassing, omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een grondwatergevoelige locatie. Deze verordening vereist dat voorafgaand aan de bouw wordt aangetoond dat er geen sprake is van verontreiniging van het grondwater, tenzij dit redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Dit kan worden aangetoond via bodemonderzoek of een beschikking op basis van de Wet bodembescherming zoals die gold vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van bodemgevoelige gebouwen mogelijk. Dit betekent dat de toekomstige bebouwing extra gevoelig is voor bodemverontreiniging, bijvoorbeeld vanwege langdurig verblijf van mensen of de aanwezigheid van kwetsbare groepen. Binnen het omgevingsplan van Gorinchem zijn regels opgenomen die waarborgen dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit de bodemkwaliteit moet worden onderzocht. Conform artikel 5.89i van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet het omgevingsplan grenswaarden vaststellen voor verontreinigende stoffen, waarbij rekening wordt gehouden met de interventiewaarden zoals opgenomen in bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Daarnaast moet het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie meldingsplichtig of vergunningplichtig worden gemaakt. Ook moet worden geborgd dat sanerende maatregelen in stand worden gehouden en dat ingebruikname pas mag plaatsvinden nadat melding is gedaan van de wijze waarop deze maatregelen zijn getroffen.

Deze bepalingen zijn grotendeels opgenomen in de zogenoemde bruidsschat, die bij inwerkingtreding van de Omgevingswet aan het tijdelijke omgevingsplan is toegevoegd. Wel is een aanvulling noodzakelijk, zoals het instellen van een vergunningplicht voor bijbehorende bouwwerken groter dan 50 m², voor zover deze in de bruidsschat als vergunningvrij zijn aangemerkt.

Ten aanzien van de provinciale instructieregels geldt er een regeling in omgevingsplan van gemeente Gorinchem die voldoet aan de bepalingen van paragraaf 7.3.5.1 van de provinciale omgevingsverordening Zuid-Holland. Deze regeling ziet toe op het bouwen van een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie. Daarbij is vastgelegd dat voorafgaand aan de bouw moet worden aangetoond dat geen sprake is van verontreiniging van het grondwater, tenzij dit redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Hiermee wordt ook op provinciaal niveau voldaan aan de vereisten voor bescherming van bodem- en grondwaterkwaliteit. Hiermee is de bescherming van de bodemkwaliteit bij de bouw van bodemgevoelige gebouwen afdoende geborgd.

Saneringsplan

De initiatiefnemer heeft aangetoond dat voor de gehele locatie een saneringsplan zal worden opgesteld. Dit plan dient aandacht te besteden aan het toekomstige gebruik van de locatie, de geplande grondbalans, het waterbergend vermogen van de Linge en eventuele aanwezige grondwaterverontreinigingen. Voor locaties met een maaiveldhoogte van +4 NAP geldt dat sanering niet altijd noodzakelijk is. In dergelijke gevallen kan het aanbrengen van een leeflaag worden beschouwd als een sanerende maatregel. Het toepassen van een leeflaag van circa één meter wordt gezien als een geschikte oplossing, met name voor de inrichting van openbare ruimtes.

Daarnaast schrijft het regionale bodembeleid voor dat bij het uitvoeren van bodemonderzoeken ook specifiek aandacht moet worden besteed aan de aanwezigheid van PFAS-stoffen. Deze stoffen kunnen risico's vormen voor mens en milieu en vereisen een zorgvuldige beoordeling. Bij het opstellen van het saneringsplan en de uitvoering van werkzaamheden moet bovendien rekening worden gehouden met eventuele hoogteverschillen binnen het plangebied, zodat de maatregelen effectief en gebiedsdekkend zijn.

Bodemkwaliteit en functieklasse

Uit gegevens en kaarten van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) blijkt dat de ondergrond binnen het plangebied is geclassificeerd als 'industrie'. Volgens de bodemfunctiekaart valt het gebied

momenteel onder de bodemfunctieklassering 'industrie'. Omdat er in het gebied een leeflaag wordt aangebracht, is het niet noodzakelijk om deze classificatie te herzien.

Conclusie

Voor het voorliggende wijzigingsbesluit zijn geen onoverkomelijke belemmeringen op het gebied van bodemkwaliteit geconstateerd. De regels uit de bruidsschat voldoen aan de vereisten van de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), met uitzondering van de vergunningplicht van 50m2, hiervoor is een planregel opgesteld. Ten aanzien van de provinciale instructieregels is er reeds een regeling in het Omgevingsplan Gorinchem opgenomen die voldoet aan de bepalingen van paragraaf 7.3.5.1 van de provinciale omgevingsverordening Zuid-Holland. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan in dit opzicht uitvoerbaar is. Daarnaast wordt voldaan aan de instructieregels en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

§ 5.7 Cultureel erfgoed

Toetsingskader

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.5 instructieregels voor het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Op basis van artikel 5.130 lid 1 van het Bkl moet met een ontwikkeling rekening worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar betekent dat de verwachting gebaseerd is op relevante bodemkundige, archeologische of historische informatie. Daarnaast worden met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met de in artikel 5.130 lid 2 subleden (a-e) opgenomen beginselen. Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voor beschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Voorafgaand aan de uitvoering van plannen moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

De artikelen 7.43, 7.43a en 7.43c van de Omgevingsverordening vormen samen het instructiekader voor gemeenten om ruimtelijke kwaliteit te waarborgen bij nieuwe ontwikkelingen in het omgevingsplan. Artikel 7.43 onderscheidt drie typen ruimtelijke ontwikkeling – inpassen, aanpassen en transformeren – die elk een andere mate van ingrijpendheid kennen en richting geven aan het afwegingskader. Artikel 7.43a stelt dat een ontwikkeling alleen is toegestaan als de ruimtelijke kwaliteit per saldo minimaal gelijk blijft, waarbij het omgevingsplan rekening moet houden met het gebiedstype, de beschermingscategorie, de ontwikkelingssoort en de richtpunten uit bijlage IX. Artikel 7.43c concretiseert per ontwikkelingssoort de voorwaarden voor toelaatbaarheid, waarbij de eisen toenemen naarmate de ingreep ingrijpender is. Zo vereist inpassen het behoud van ruimtelijke kwaliteit, aanpassen een zorgvuldige inbedding, en transformeren een integraal ontwerp dat de kwaliteit van het gehele gebied borgt.

Toetsing

Planvoornemen en uitgangspunten

De programmatische invulling van het gebied sluit aan bij de bestaande ruimtelijke en cultuurhistorische context. Het werkverleden van de locatie is zichtbaar en vormt een belangrijk uitgangspunt bij de inrichting. Nieuwe bebouwing dient ruimtelijk en visueel aan te sluiten op het bestaande Rijksmonument schaftlokaal, waarbij de oriëntatie van gebouwen gericht is op deze waardevolle erfgoedelementen. Nieuwe toevoegingen worden zorgvuldig ingepast en vormen een logische vervolgstap in de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

De ruimtelijke context, bestaande uit cultuurhistorie, landschap en bestaande structuren, is leidend bij de planvorming. De samenhang tussen deze elementen draagt bij aan een herkenbare en consistente inrichting. De gebouwtypologie sluit aan bij het industriële karakter van het gebied, waarbij volumes worden ontworpen als zelfstandige eenheden of als onderdeel van een ensemble.

Een belangrijk onderdeel van het planvoornemen is het behoud en de herprogrammering van de bestaande loods aan de Spijksedijk, voorheen onderdeel van de Vries Robbé. Deze loods heeft cultuurhistorische waarde en kan een betekenisvolle, publiek toegankelijke functie vervullen binnen de nieuwe ontwikkeling. De constructieve elementen, waaronder de spanten, dienen behouden te blijven en worden geïntegreerd

in het ontwerp. Dit draagt bij aan het behoud van het industrie-erfgoed en versterkt de identiteit van het gebied.

Daarnaast vormt de vestingstructuur van Gorinchem een cruciaal uitgangspunt. De vestingwallen zijn een belangrijk onderdeel van de stad Gorinchem: als omarmend element van de historische stad, als wandelpark en als natuurnetwerk rond de binnenstad. Ook zijn de vestingwerken een essentieel onderdeel van zowel de Oude als de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De vesting is een Rijksmonument en maakt deel uit van het UNESCO Werelderfgoed. Op 26 juli 2021 is de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de UNESCO Werelderfgoedlijst gekomen als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam. De vesting van Gorinchem maakt hier onderdeel van uit. Samen vormen deze linies de Hollandse Waterlinies, erfgoed van wereldniveau dat het unieke verhaal vertelt van militaire verdediging met water als bondgenoot. Dit erfgoed verdient het om behouden te blijven voor toekomstige generaties.

De gemeente streeft naar een herkenbare en historische vestinguitstraling. Hiervoor is het Vestingplan opgesteld: een brede, integrale visie op de vestingwerken in relatie tot de historische vestingstad. Het Vestingplan schetst een gewenst toekomstbeeld van de vesting in nauwe samenhang met de binnenstad. Gezien de grote waarde van de vesting heeft de Erfgoedcommissie Gorinchem een adviserende rol bij de ontwikkeling van Linge 2 Zuid.

Bij de positionering en hoogte van gebouwen wordt niet alleen rekening gehouden met de molenbiotoop, maar ook met de zichtlijnen en beleving van de vestingwerken en het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Dit betekent dat bouwvolumes richting het noorden lager worden gehouden om de historische relatie met de vesting te respecteren. Ook de inrichting van de openbare ruimte sluit aan bij het Vestingplan en draagt bij aan een herkenbare vestinguitstraling, met aandacht voor groenstructuren, zichtlijnen en materiaalgebruik passend bij de historische context.

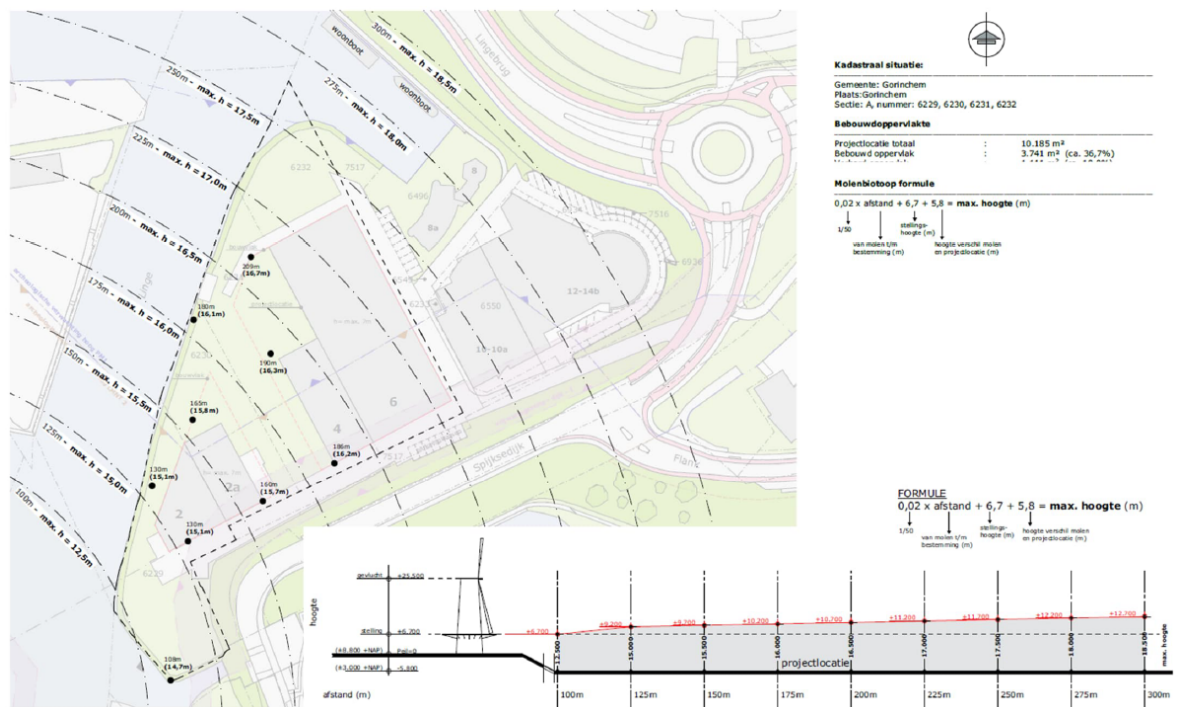
Het planvoornemen sluit aan bij de beleidskeuzes van de Omgevingsvisie Zuid-Holland, waarin behoud en versterking van cultuurhistorische waarden, ruimtelijke kwaliteit en herkenbare landschappelijke structuren centraal staan. De programmatische invulling respecteert de bestaande ruimtelijke en cultuurhistorische context en draagt bij aan een integrale ontwikkeling van het gebied. Door het behoud en hergebruik van de loods aan de Spijksedijk en het Rijksmonument schaftlokaal wordt invulling gegeven aan de provinciale ambitie om industrieel erfgoed te behouden en een nieuwe betekenis te geven.

Daarnaast wordt rekening gehouden met de samenhang tussen cultuurhistorie, landschap en bestaande structuren, conform de provinciale beleidskeuze om ruimtelijke kwaliteit te borgen. De oriëntatie van nieuwe bebouwing op waardevolle erfgoedelementen en de zorgvuldige inpassing van volumes sluiten aan bij de provinciale uitgangspunten voor een herkenbare en consistente inrichting. Ook de aandacht voor zichtlijnen, molenbiotoop en het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies is in lijn met het beleid voor bescherming van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Door deze aanpak voldoet het plan aan de provinciale vereisten voor integrale kwaliteit, behoud van erfgoed en versterking van de identiteit van Zuid-Holland.

Regeling molenbiotoop

In het zuidoosten van het plangebied bevindt zich molen De Hoop. Op deze locatie geldt, op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Binnenstad e.o.', de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop'. Binnen deze zone gelden specifieke bouwregels met betrekking tot bouwhoogtes, om het functioneren van de molen te waarborgen. Om bij de wijziging van het omgevingsplan een gelijkwaardig beschermingsregime te behouden, zijn de relevante regels uit het bestemmingsplan voor deze locatie opgenomen in de planregels.



Figuur 5.8.1 Molenbiotop en bouwhoogte

Regeling Archeologie

Op de planlocatie gelden op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Binnenstad e.o.' de aanduidingen 'Archeologische verwachting hoog PM1' en 'Waarde - Archeologische verwachting zeer hoog LMNT2'. Volgens de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de binnenstad Gorinchem geldt hier een hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter onder maaiveld, en een zeer hoge verwachting voor archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Binnen deze gebieden gelden specifieke verplichtingen met betrekking tot bouwwerkzaamheden en archeologisch onderzoek. Om bij de wijziging van het omgevingsplan een gelijkwaardig beschermingsregime te waarborgen, zijn de relevante regels uit het bestemmingsplan opgenomen in de planregels. Dit betekent dat na vaststelling van de wijziging archeologisch onderzoek verplicht blijft:

- Voor het gebied met aanduiding PM1: bij werkzaamheden die dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld én een oppervlakte beslaan van meer dan 250 m².
- Voor het gebied met aanduiding LMNT2: bij werkzaamheden vanaf 0,3 meter onder maaiveld en een oppervlakte van meer dan 30 m².

Hierdoor blijft de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek behouden. De beoogde herontwikkeling zal tijdens de bouwwerkzaamheden deze drempelwaarden overschrijden, waardoor sprake is van potentieel archeologisch relevante bodemverstoring. Het onderzoek naar de mogelijke gevolgen voor archeologische resten in de bodem moet zijn afgerond vóór de start van de aanlegwerkzaamheden. Door deze borging en de daarmee gepaard gaande bescherming van archeologische belangen wordt het plan in archeologisch opzicht als uitvoerbaar beschouwd. Tevens wordt hiermee voldaan aan artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Regeling Beschermd stadsgezicht

De stadskern en directe omgeving van Gorinchem zijn aangewezen als beschermd stadsgezicht. Ter bescherming van deze status zijn in dit plan specifieke regels opgenomen. Binnen het plangebied geldt een vergunningstelsel voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken. Dit geldt voor gebieden die zijn aangeduid met gebiedsgerichte regel "Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht". Hiermee wordt het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de planlocatie en de Vesting Gorinchem planologisch gewaarborgd.

Conclusie

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan cultuurhistorische, archeologische en landschappelijke waarden. Er is in voldoende mate rekening gehouden met de belangen omtrent archeologie, cultuurhistorie, de vestingwerken en het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. De ontwikkeling is in overeenstemming met de instructieregel in artikel 5.130 van het Bkl. Daarnaast blijven met de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke kernkwaliteiten ter plaatse behouden. Hierdoor is de ontwikkeling eveneens in overeenstemming met de instructieregels van paragraaf 7.3.7 van de omgevingsverordening Zuid-Holland.

§ 5.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die geleet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Toetsing

Doel is een levendig en aantrekkelijk gemengd woon-werkmilieu. Planologisch worden maximaal 110 woningen mogelijk gemaakt. De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van sociale huurappartementen (circa 30%), betaalbare koopappartementen (circa 16%) en duurdere koopappartementen gereaaliseerd (circa 54%). In de plint van deze gebouwen is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid.

Het tijdelijke Omgevingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. In dit geval is de locatie sprake van het toevoegen van 12 woningen of meer ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. Bedrijvigheid is al mogelijk op basis van de huidige regeling. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het project is geleet op de geldende jurisprudentie voldoende substantieel. De woningbehoefte moet worden beschreven.

Beschrijving behoefte

De woningbehoefte blijkt uit diverse bronnen, die hierna worden behandeld.

Regionale Realisatie Agenda Wonen (maart 2023)

Op 7 maart 2023 hebben de samenwerkende regio's Alblasserwaard, Drechtsteden, Goeree-Overflakkee en Hoeksche Waard nieuwe regionale afspraken gemaakt over de kwantitatieve en nadrukkelijk ook kwalitatieve doelstellingen en het oplossen van de kritische succesfactoren om de voortgang/versnelling van de woningbouw te kunnen realiseren. Hieruit blijkt dat er in de regio tot en met 2030 ruim 4.100 woningen gerealiseerd moeten worden en er slechts harde plancapaciteit is voor circa 1.300 woningen.

Om aan te sluiten bij de grote behoefte is het streven dat tweederde van de nieuwe woningen in Nederland t/m 2030 betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.000 per maand (in 2025: sociale huur en middenhuur tot €1.123) en koopwoningen tot €355.000 (prijsspeil 2023, tot € 390.000, prijspeil 2024)). De ambitie is dat vanaf 2025 de programmering minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd.

Toetsing

Gemeente Gorinchem heeft zich gecommitteerd aan de Regionale Realisatieagenda (RRA, ook wel 'woondeal'). Dat betekent dat in het gemeentelijk programma wordt toegewerkt naar tweederde betaalbaar. Per project kan van dit vertrekpunt worden afgeweken, zo lang het gehele woningbouwprogramma hier aan voldoet. In dit project wordt uitgegaan van huur- en koopappartementen, waarvan 30% sociale huur en in totaal ongeveer de helft in het betaalbare segment valt.

Regionale woonvisie 2020 en actualisatie 2017-2020 (januari 2017)

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 (vooral gemeente Molenlanden en West Betuwe) en een dynamische stedelijke zone (vooral Gorinchem, Leerdam, Hardinxveld-Giessendam). Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weetsommige 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.

Gorinchem wijkt in Mentality-samenstelling en in relevante doelgroepen voor de toekomst sterk af van de andere gemeenten in de regio. Waar in andere gemeenten de focus ligt op het zo goed mogelijk bedienen van de huidige bewoners en het aantrekken van nieuwkomers die geïnteresseerd zijn in landelijk wonen, ligt de focus voor Gorinchem op het aantrekken van meer stedelijk georiënteerde doelgroepen vanuit andere gemeenten in de regio zelf, naast uiteraard het behouden van de woonkwaliteit voor huidige bewoners. En waar in alle gemeenten een grote uitdaging bestaat voor het bouwen voor ouderen, zijn in Gorinchem ook starters een belangrijke doelgroep. De kansen liggen vooral bij het bedienen van de lokale vraag, aangevuld met een substantiële regionale instroom.

Betaalbaarheid

Recente onderzoeken tonen aan dat de betaalbaarheid van het wonen onder druk staat. De vraag is: hoe houden we de woonlasten beperkt voor de laagste inkomens? Het onderwerp wordt bij de diverse discussies betrokken en in nauwe samenwerking met de corporaties in de regio wordt bekeken hoe de regio betaalbaar wonen binnen ieders bereik kunnen houden.

Regionale afstemming

Bij het opstellen van de woonvisie is niet gekozen voor een traditionele aanpak van het verdelen van woningen over de verschillende gemeenten. De gemeenten trekken 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.

Toetsing

Dit project past in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, die regionaal is afgestemd.

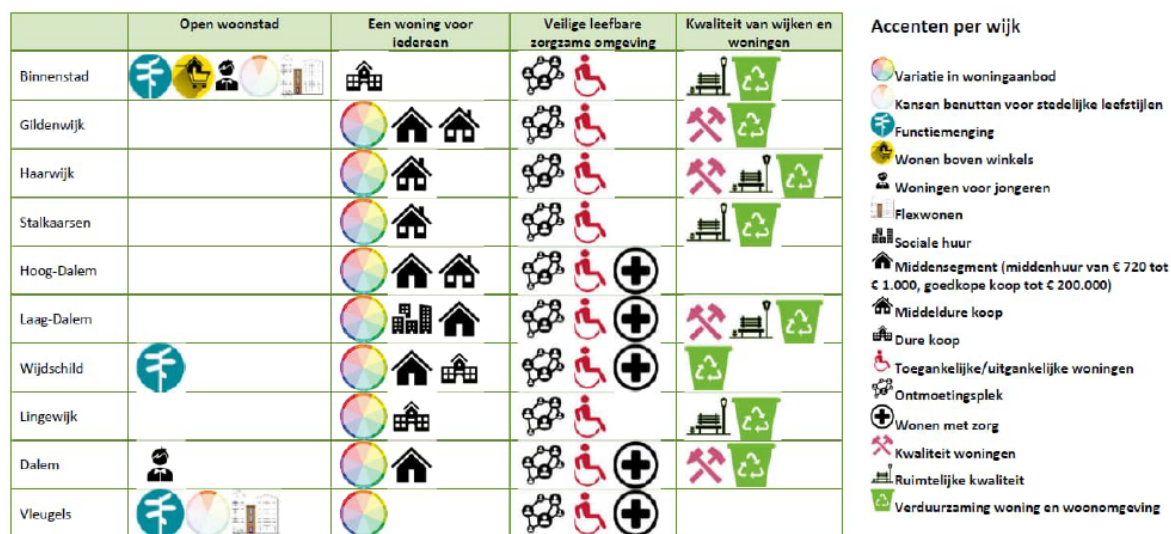
Woon- en transformatievisie Gorinchem (oktober 2019)

Gorinchem zet in haar woon- en transformatievisie in op het realiseren van een gelukkige en gezonde stad met gelukkige en gezonde inwoners. Een passende woning in een prettige omgeving is hierin een belangrijk onderdeel. Gorinchem wil zich met haar stedelijk woonmilieu in een vooral landelijke regio verder ontwikkelen als groene en creatieve stad. De uiteindelijke ambitie van de woon- en transformatievisie is: 'gelukkig wonen in Gorinchem voor een diversiteit aan leefstijlen'. Daarbinnen zijn de volgende pijlers geformuleerd:

1. Regionale woonstad: Open vesting.
2. Een woning voor iedereen: Verbonden diverse samenleving.
3. Veilige, leefbare, zorgzame omgeving: Zorgzame stad.
4. Kwaliteit van wijken en woningen: Vernieuwen door te verduurzamen.

De gemeente hanteert bij het beoordelen van nieuwe initiatieven een afwegingskader voor transformatie en nieuwbouw. Dit afwegingskader is uitgewerkt naar de verschillende wijken van Gorinchem en geeft een richting in welke situaties de gemeente wel of niet meewerkt aan initiatieven.

Afbeelding Schermafbeelding 2025-11-25 161905



Figuur 5.9.1 Afwegingskader (bron: Woon- en transformatievisie Gorinchem)

Toetsing

De locatie ligt op de grens van Lingewijk en de Binnenstad. Gelet op de grote druk op de woningmarkt en de grote vraag naar woningen, is er op deze locatie grenzend aan de binnenstad voor gekozen om uit te gaan van appartementen.

Strategische agenda wonen welzijn zorg 2025-2030 (november 2024)

De strategische agenda geeft voor de periode tot 2030 richting aan de ontwikkeling van wonen, welzijn en zorg in Gorinchem. De gezamenlijke agenda van de partners is:

1. Groter aanbod (zelfstandig) wonen
2. Passend welzijn en zorg in de wijk
3. Veilige, toegankelijke en stimulerende woonomgeving.

De groei van de bevolking wordt tot 2040 geschat op 5%, wat een gematigde groei is in vergelijking met Nederland. Na 2040 zet de groei zich op een lager tempo voort. Het aantal ouderen (hier gedefinieerd als 65+) in Gorinchem neemt sterk toe. Het percentage 65+'ers groeit van 19% in 2023 naar 25% in 2040.

De bestaande woningvoorraad in Gorinchem bestond in 2023 uit ruim 17.000 woningen, waarvan 50% koopwoningen, 7% vrije sector huurwoningen en 43% sociale huurwoningen (van deze 43% is 37% van de corporatie Poort6). Door algemene ontwikkelingen van langer en weer thuis wonen en extramuralisering van de zorg, is er sprake van een extra vraag naar zelfstandig wonen. Naar verwachting groeit de vraag naar geclusterde woonvormen in de periode 2023 tot 2040 met ruim 600 woningen, en waarschijnlijk 200 meer als de verpleeghuis capaciteit niet meegroeit met de vergrijzing. De vraag naar nultredenwoningen groeit daarnaast in dezelfde periode met 800 woningen. Dit komt neer op 1.600 nultredenwoningen, waarvan ca. 800 geclusterd. Ter vergelijking: de totale groei van de woningbehoefte is voor de regio Alblasserwaard in het woonbehoefteonderzoek geraamd op 4.350 woningen tot 2032. Hiervan zal circa de helft in Gorinchem landen. Na 2032 groeit de woningbehoefte nog iets door. De totale groei van 2023 tot 2040 ligt op basis van verschillende prognoses tussen 1.800 en naar schatting circa 3.000 woningen. Een substantieel deel van die groei is een nultreden- / geclusterde- / zorggeschiktewoning. De behoefte richt zich ook op andere segmenten, bijvoorbeeld ook substantieel op betaalbare koopwoningen voor middeninkomens. De schaarste op de woningmarkt voor verschillende groepen vraagt dus keuzes.

Toetsing

In dit geval worden nultredenwoningen aan de voorraad toegevoegd. Een segment waar veel vraag naar is.

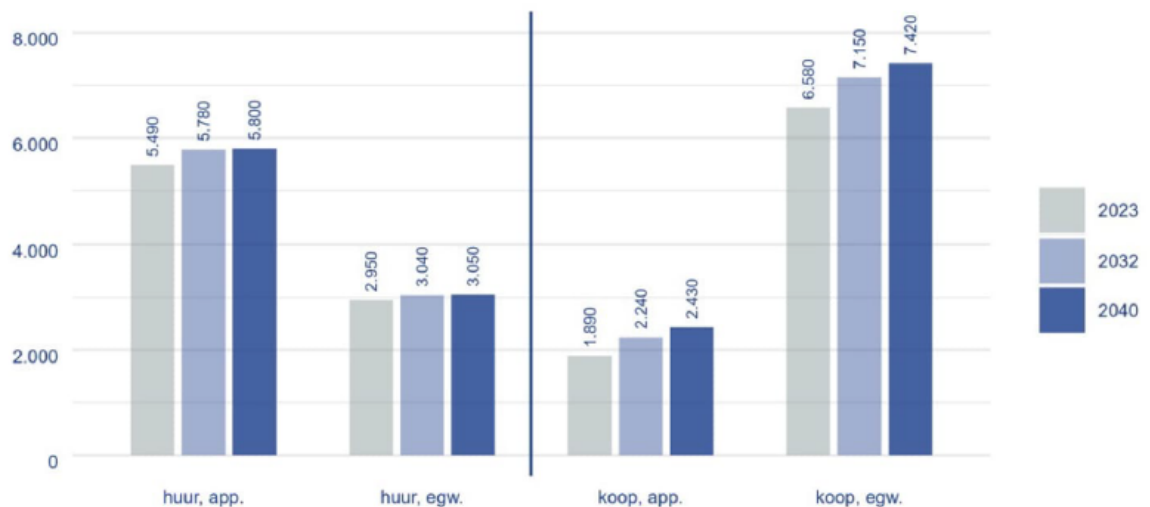
Woningmarktonderzoek Gorinchem (oktober 2024)

De gemeente Gorinchem heeft de ambitie om de woningvoorraad uit te breiden en de stad verder te ontwikkelen en daarmee de positie in de regio te verstevigen. Uitgangspunt blijft het streven naar een meer evenwichtiger samenstelling van de stad.

De druk op woningmarkt blijft groot. Dagelijks is het tekort aan woningen en de stagnerende woningbouw in het nieuws. Het Rijk pakt meer regie vanuit de behoefte aan meer tempo, meer spreiding en meer betaalbare woningen. Het Rijk en provincie stellen kaders vast met betrekking tot de woningbouwprogrammering. De urgentie van de uitbreidingsopgave wordt breed gedeeld, niet alleen landelijk, maar ook in Gorinchem. Om een zo actueel mogelijk beeld te krijgen van de lokale woningmarkt laat de gemeente Gorinchem periodiek een woningmarktonderzoek uitvoeren. Eind 2024 is het meest recente woningmarktonderzoek afgerond.

Volgens de Primosprognose zal het aantal huishoudens in de gemeente Gorinchem tot 2032 met ongeveer 1.280 huishoudens toenemen en tot 2040 met 1.785 huishoudens. Door de vergrijzing neemt het aantal alleenstaande ouderen flink toe. Het aantal huishoudens met kinderen blijft ongeveer gelijk. Volgens de provinciale prognose ligt de huishoudensontwikkeling tot 2040 in Gorinchem hoger. Ook in de recent gepubliceerde Primosprognose 2024 (nog niet beschikbaar op het moment van dit onderzoek) is de toename van huishoudens tot 2040 verhoogd.

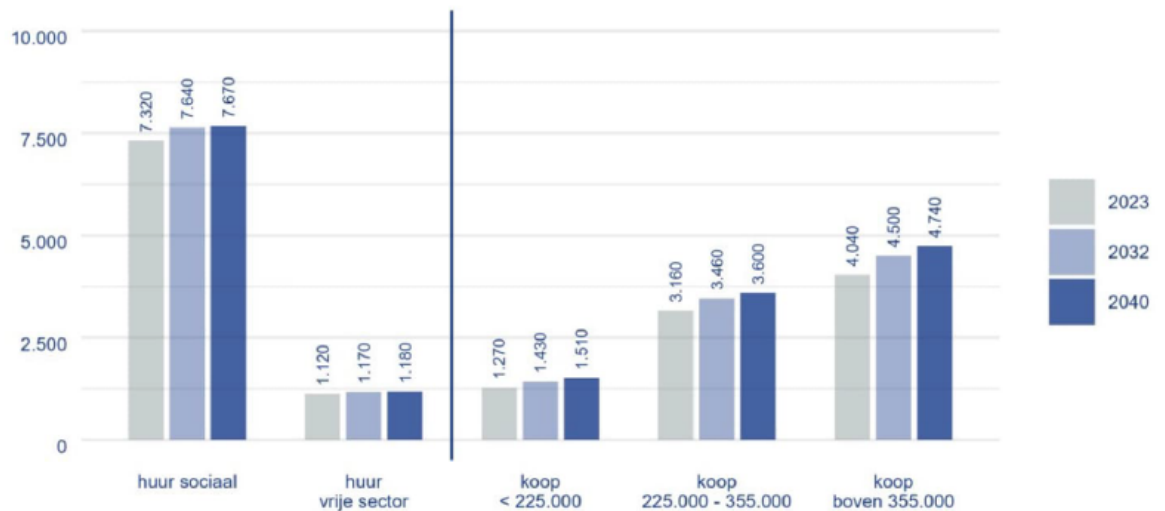
Door de bevolkingsgroei neemt de behoefte voor elk woonsegment toe. De behoefte aan koopwoningen neemt tussen 2023 en 2040 met 1.380 woningen toe, waarvan ongeveer 50% grondgebonden eengezinswoningen. De behoefte naar koopappartementen tot 2040 neemt relatief gezien het hardst toe. In absolute aantallen gaat het om een aantal van 540 extra koopappartementen tot 2040. Deze stijging is voor een groot deel te verklaren door de vergrijzingstrend. Het aantal oudere stellen en alleenstaanden zal toenemen – en die wonen voor een groot deel in koopappartementen. In absolute aantallen neemt ook de behoefte naar eengezinskoopwoningen met 840 woningen tot 2040 fors toe. Ook in de huursector zijn er meer woningen nodig volgens het trendscenario. In de huursector is de extra behoefte het grootst aan huurappartementen (310 woningen) tot en met 2040. De behoefte aan huureengezinswoningen neemt zowel absoluut als relatief het minst hard toe met 100 woningen.



Figuur 5.9.2 Behoefte naar segment en woningtype, 2023, 2032 en 2040. Bron: Woningmarktonderzoek Gorinchem)

De behoefte aan woningen in het duurste koopsegment neemt sterk toe met 700 woningen tot 2040. Ook de behoefte aankoopwoningen onder de betaalbaarheidsgrens van €355.000 neemt toe met ongeveer 700 woningen.

Afbeelding Schermafbeelding 2025-11-25 162521



Figuur 5.9.3 Behoefte naar prijssegment, 2023, 2032 en 2040. Bron: Woningmarktonderzoek Gorinchem)

In de huursector is de behoefte het grootst aan sociale huurwoningen, namelijk 350 woningen tot 2040. Het gaat om 20% van de totale behoefte. Het valt op dat de behoefte aan sociale huurwoningen grotendeels voor de korte termijn, in de periode tot 2032, geldt. Daarna vakt de verwachte toename af. Dat valt te verklaren door de vergrijzing in de sociale huursector.

Het trendscenario resulteert in een behoefte aan 20% sociale huurwoningen, 38% betaalbare koopwoningen en 39% koopwoningen boven €355.000. Er zijn echter redenen om af te wijken van de berekende woningbehoefteraming uit het trendscenario. Allereerst zijn er op basis van de huidige vraag in de markt, woonwensen en landelijke ambities redenen om in te zetten meer betaalbare (eengezins)woningen, dan uit het trendscenario naar voren kwam. Ook het Rijk stuurt aan op het toevoegen van woningen in het betaalbare segment, waarvan 30% door de corporaties. Aan de andere kant is er sprake van een veranderende bouwpraktijk. Bouwen wordt steeds complexer en duurder en dat kan dat leiden tot minder sociale huur en betaalbare koop. Bovendien, is het bouwen van appartementen aantrekkelijker door het karakter van binnenstedelijke locaties en de mogelijkheid tot verdichting. Daarbij komt de ambitie van de gemeente en de woningcorporatie voor een ongedeelde stad en veerkrachtige wijken. Het woningbouwprogramma is een manier om bij te dragen aan gemengde en gevarieerde wijken.

In het scenario gericht op doorstroming is gekeken naar type appartementen die doorstroming kunnen stimuleren. Daaruit blijkt dat oudere huishoudens eerder te verleiden zijn om te verhuizen naar een groter drie- of vierkamerappartement met buitenruimte, dan naar kleine één- a tweekamerappartementen. Grotere appartementen spreken een breder publiek aan en resulteren uiteindelijk in meer doorstroming in de woningvoorraad. De vraag blijft of in de huidige markt drie- of vierkamerappartementen nog betaalbaar gebouwd kunnen worden. Aan de andere kant sluiten grotere (middel)dure appartementen op de huidige ontwikkellocaties mogelijk wel aan op de doelstelling voor een ongedeelde stad.

Toetsing

De huishoudensprognoses leiden tot een opgave van circa 1.800 netto toe te voegen woningen in de periode 2023-2040, waarvan ongeveer 1.250 woningen in de periode 2023-2032. Volgens het trendscenario bestaat de behoefte iets minder dan de helft uit appartementen. Het trendscenario resulteert in een behoefte aan 46% betaalbare koopwoningen, waarvan circa 30% sociale huurwoningen en 54% koopwoningen boven €355.000. Beleidsmatig wordt ingezet op meer betaalbare woningen, maar ook woningen die de doorstroming kunnen bevorderen.

Conclusie

De voorgenomen woningbouw voorziet met maximaal 110 woningen zowel in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Er is sprake van een grote woningbehoefte in de regio en in Gorinchem. Er is behoefte aan appartementen in Gorinchem. Met het toevoegen van woningen op deze locatie in de stad Gorinchem wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

§ 5.9 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Toetsingskader

De Omgevingswet bundelt alle regels voor de fysieke leefomgeving en biedt gemeenten ruimte om integrale ambities zoals duurzaamheid en klimaatadaptatie te verankeren in het omgevingsplan. Klimaatadaptatie is een wettelijke opgave die voortvloeit uit artikel 2.1 van de Omgevingswet, waarin het tegengaan van klimaatverandering en het bevorderen van een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving centraal staan. Het omgevingsplan vormt het juridische kader waarin deze opgaven worden geborgd.

Voor Gorinchem sluit het toetsingskader aan bij de Lokale Adaptatiestrategie en de ambitie om in 2050 een klimaatbestendige stad te zijn. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het beperken van hittestress, het opvangen van piekbuien, het vasthouden van water en het versterken van de groenblauwe structuur. Duurzaamheid wordt ingevuld door het stimuleren van energie-efficiëntie, het toepassen van circulaire principes en het realiseren van natuurinclusieve maatregelen.

Toetsing

Binnen het omgevingsplan wordt klimaatadaptatie benaderd als een integraal thema dat samenhang vertoont met ruimtelijke inrichting, energievoorziening, waterhuishouding en sociale kwaliteit van de leefomgeving. De uitgangspunten die zijn geformuleerd dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting van het gebied en versterken de veerkracht van de fysieke leefomgeving.

De inrichting van de oeverzone met een brede ecologische strook en een publiek toegankelijk pad draagt bij aan verkoeling, waterberging en het beperken van hittestress. Door deze zone groen en ecologisch vorm te geven, ontstaat een buffer die niet alleen biodiversiteit ondersteunt, maar ook functioneert als klimaatadaptieve ruimte. De keuze om bomen aan te planten binnen de molenbiotop, met een beperking op hoogte en zichtlijnen, sluit aan bij het streven naar schaduwrijke plekken zonder negatieve effecten op cultuurhistorische waarden of windvang.

Groen krijgt een multifunctionele rol in het gebied. Het wordt niet alleen ingezet als visueel en ecologisch element, maar ook als drager van sociale en klimatologische functies. In de groenblauwe structuur wordt gestreefd naar kwaliteit: plekken die uitnodigen tot ontmoeten, spelen en bewegen, en die bijdragen aan verkoeling, waterinfiltratie en het vasthouden van neerslag. Dit sluit aan bij de principes van klimaatadaptief ontwerpen.

De ambitie om bij elk bouwplan voorzieningen te treffen voor doelsoorten zoals bijen, sluit aan bij natuurinclusief bouwen, maar heeft ook een raakvlak met klimaatadaptatie. Biodiverse beplanting draagt bij aan robuuste ecosystemen die beter bestand zijn tegen klimaatverandering. Het streven naar een minimum van dertig procent groenoppervlak per ontwikkeling ondersteunt de waterhuishouding, vermindert hittestress en vergroot de leefkwaliteit.

Op het vlak van energie wordt aangesloten bij de warmteladder, waarbij collectieve warmtevoorzieningen worden geprefereerd. Dit draagt bij aan een efficiënte en toekomstbestendige energie-infrastructuur. Tegelijkertijd wordt rekening gehouden met netcongestie, wat vraagt om slimme ruimtelijke keuzes en het benutten van lokale energieopwekking en buffering. Groene daken worden gestimuleerd als maatregel die zowel verkoeling als waterberging biedt.

Bij de inrichting wordt ook aandacht besteed aan de afvoer van hemelwater en mogelijke knelpunten in de riolering. Klimaatadaptieve maatregelen zoals infiltratiezones, wadi's en waterdoorlatende verharding worden waar mogelijk toegepast. Het convenant 'Toekomstbestendig Bouwen' biedt hierbij een kader voor het integreren van deze principes in bouwprojecten.

Conclusie

Op basis van de uitgewerkte uitgangspunten kan worden geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is en niet op ruimtelijke of technische belemmeringen stuit. De maatregelen sluiten aan bij bestaande beleidskaders en zijn goed inpasbaar binnen de planvorming. Er is geen noodzaak om aanvullende planregels op te nemen, omdat de uitgangspunten richtinggevend zijn en binnen de huidige kaders kunnen worden gerealiseerd.

§ 5.10 Mobiliteit en parkeren

Toetsingskader

Bij mobiliteit en ruimtelijke planvorming dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Nieuwe ontwikkelingen mogen namelijk niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Mobiliteit speelt op alle schaalniveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente). Zo bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. In de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan komt het aspect mobiliteit ook terug. Op het moment dat de gemeente of provincie specifieke ambities heeft voor mobiliteit kan dit uitgewerkt worden in een programma, zoals bijvoorbeeld een Regionaal mobiliteitsprogramma (RMP). In deze RMP's wordt hoofdzakelijk gefocust op verbetering van de duurzame mobiliteit middels een regionale aanpak.

Provinciale omgevingsverordening

De instructieregel van artikel 4.1 gaat in op de bereikbaarheid van nieuwe ontwikkelingen: "Een omgevingsplan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, waarborgt dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen bij voorkeur afnemen."

Uitgangspunt bij beoordeling: STOMP principe

In beginsel worden de aspecten verkeer en parkeren beoordeeld conform het STOMP principe. STOMP staat voor: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as a Service (MaaS) en ten slotte de Privéauto. Het STOMP principe gaat ervan uit dat de voetgangers en fietsers de belangrijkste verkeersdeelnemers zijn die binnen de ontwikkeling gefaciliteerd dienen te worden, daarna volgt het openbaar vervoer en de deelmobiliteitsvoorzieningen en als laatste wordt de privéauto gefaciliteerd. Het toepassen van het STOMP principe draagt bij aan een duurzame gebiedsontwikkeling, daarom is dit principebelangrijk om mee te nemen in de beoordeling.

Toetsing

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er een mobiliteitsuitwerking opgesteld door XTNT, zie Bijlage H Mobiliteitsuitwerking. Onderstaand is hier een beknopte samenvatting/uitwerking van gemaakt.

Bereikbaarheid

Het plangebied ligt op loopafstand van het centrum van Gorinchem (10–15 minuten) en sluit aan op het recreatieve wandelnetwerk. Voor fietsers is het centrum en het station binnen 5 minuten bereikbaar, en heel Gorinchem binnen 15 minuten. De Spijksedijk maakt deel uit van het recreatieve fietsknooppunten-netwerk. Het plan voorziet in een nieuwe hellingbaan voor fietsers om een directe en veilige route naar het centrum te realiseren, gecombineerd met een looppad. Goede fietsenstallingen voor bewoners en bezoekers zijn noodzakelijk.

Het openbaar vervoer is goed bereikbaar: het R-NET station ligt op 18 minuten lopen of 5–6 minuten fietsen, en er zijn diverse bushaltes op loopafstand. Het OV biedt verbindingen naar Dordrecht, Rotterdam en Utrecht, maar reistijden naar steden kunnen oplopen tot een uur, waardoor veel forenzen de auto kiezen. Voor autoverkeer is de ontsluiting naar A27 en A15 gunstig; steden als Utrecht, Dordrecht en Breda zijn binnen circa 30 minuten bereikbaar. Dit maakt de auto aantrekkelijk voor forenzen. Deelauto's (MyWheels, Greenwheels) en deelfietsen (Donkey Republic) zijn beschikbaar in Gorinchem, maar niet direct in het plangebied. Het toevoegen van deelmobiliteit wordt aanbevolen om autogebruik en parkeerdruk te beperken.

Autoverkeersgeneratie en ontsluiting

Voor de ontwikkeling aan de Spijksedijk is inzicht verkregen in de te verwachten verkeersgeneratie op basis van de CROW kengetallen (publicatie 744). De ontwikkeling omvat, uitgaande van een worst-case aanname, maximaal 110 appartementen, waarvan een deel sociale huurwoningen en een deel koopwoningen. De verkeersgeneratie is berekend op basis van het woningtype, de grootte van de woningen en de stedelijkheidsgraad van de locatie. De planlocatie bevindt zich in Gorinchem, dat volgens de Nota parkeernormen en CROW-classificatie valt onder sterk stedelijk gebied, met een ligging in de schil van het stedelijk centrum. Voor de berekening is uitgegaan van de gemiddelde bandbreedte.

Uit gaande van 5,0 motorvoertuigbewegingen (mvt) per woning per etmaal voor het woonmilieutype centrum-stedelijk overig, bedraagt de totale verkeersgeneratie:

- 110 woningen × 5,0 mvt = 550 mvt/etmaal

Tijdens het drukste uur (ochtendspits) wordt 10% van de etmaalintensiteit gegenereerd:

- 550 × 10% = 55 mvt tijdens ochtendspits

De bestaande aansluiting van het plangebied op de Spijksedijk kent twee problemen: beperkt zicht op naderend verkeer vanuit het centrum en een scherpe bocht voor rechtsafslaand verkeer. Deze situatie is niet nieuw, maar de ontwikkeling van 110 woningen zorgt voor extra verkeersstromen (circa 550 mvt/etmaal, waarvan 55 mvt in de ochtendspits). De capaciteit van de aansluiting is voldoende, maar de complexiteit verhoogt het verkeersveiligheidsrisico.

Er zijn verschillende alternatieven onderzocht, zoals verplaatsen van de hellingbaan, haaks aansluiten op de Spijksedijk, een nieuwe aansluiting op de rotonde en een volwaardige kruising met De Flank. Elk alternatief lost weliswaar knelpunten op, maar brengt grote ruimtelijke beperkingen of conflicten met zich mee.

Daarom worden kleinschalige maatregelen aanbevolen: het plaatsen van een verkeersspiegel voor beter zicht, het realiseren van een vlakke opstelplaats bovenaan de hellingbaan en het invoeren van een verbod op rechtsaf slaan vanuit het plangebied. Daarnaast wordt een reconstructie van de kruising Spijksedijk/De Flank voorgesteld om de doorstroming en verkeersveiligheid te verbeteren. Deze aanpassing verlaagt de snelheid op de Spijksedijk en vergroot de zichtlijnen, waardoor invoegen vanuit het plangebied veiliger wordt.

Fietsverbindingen in het plangebied

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een nieuwe hellingbaan voor fietsers, die een directe en veilige route naar het centrum biedt. Deze hellingbaan is essentieel om fietsverkeer te stimuleren en verkeersveiligheid te verbeteren, omdat de bestaande aansluiting op de Spijksedijk ongunstig is. De hellingbaan kan worden gecombineerd met een looppad, zodat ook voetgangers profiteren van een betere verbinding. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om actieve mobiliteit te bevorderen.

De nieuwe fietsontsluiting speelt in op een bestaande behoefte: in het gebied is nu al een informeel pad aanwezig, en door de ontwikkeling zal die behoefte toenemen. Bovendien herstelt de hellingbaan een verbinding die in het verleden aanwezig was. Voor een veilige en comfortabele route is het belangrijk om de kwaliteit van de oversteek naar de overzijde van de Spijksedijk te verbeteren, bijvoorbeeld door opstelvakken of een middeneiland toe te voegen.

Binnen het plangebied wordt fietsverkeer gemengd met bestemmingsverkeer. Daarom is het raadzaam om het gebied in te richten als fietsstraat of shared space, zodat snelheden laag blijven en auto's zich als 'te gast' gedragen. Dit vermindert risico's bij het in- en uitrijden van parkeervakken. Daarnaast moet voldoende ruimte worden gereserveerd voor fietsenstallingen, zowel inpandig als in de openbare ruimte, om het gebruik van de fiets aantrekkelijk te maken.

Parkeren

Voor het plangebied Spijksedijk is een parkeerbalans opgesteld waarbij de Parkeernormen Gorinchem 2019 als uitgangspunt zijn gehanteerd. Het plan omvat 110 appartementen maar op basis van een realistische invulling van 97 appartementen is een parkeerbalans gemaakt. De locatie ligt in het gebied 'centrum' en kent een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk'.

Afwijkende norm sociale huur appartementen

31 appartementen van de in totaal 97 appartementen zijn sociale huur appartementen. De parkeernormen Gorinchem 2019 hanteren één norm voor sociale huur. Hierin is geen onderscheid gemaakt tussen sociale huur appartementen en sociale huurwoningen. Onder deze norm vallen dus ook sociale huurwoningen waar gezinnen in wonen. De 31 sociale huur appartementen die met deze ontwikkeling mogelijk worden gemaakt zijn relatief klein. 29 daarvan hebben namelijk een bvo van <75 m² en 2 appartementen hebben een bvo van 750 -100m². Daarmee zijn de appartementen in de praktijk veelal geschikt voor kleinere huishoudens van 1 of maximaal 2 personen. De norm van 1,2 uit de parkeernormen Gorinchem 2019 kan dan ook als onrealistisch hoog beschouwd worden. Een meer realistische norm sluit aan bij de CROW kencijfers van publicatie 744.

Afwijkende bezoekersnorm

In de parkeernormen Gorinchem 2019 wordt rekening gehouden met 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers per woning. Het CROW heeft in 2024 nieuwe parkeerkecijfers gepubliceerd. Daarin zijn ook de parkeerkecijfers voor bezoekers opgenomen. Het CROW geeft als richtlijn in een 'sterk stedelijk' omgeving in het gebied 'centrum' dat per woning 0,1 parkeerplaatsen voor bezoekers moeten worden gerealiseerd. Omdat CROW na vaststelling van de parkeernormen van Gorinchem in 2019 met nieuwe inzichten is ge-

komen, kan verantwoord worden afgeweken van de bezoekersnorm van 0,3 en kan een bezoekersnorm van 0,1 per woning worden aangehouden.

Deelmobiliteit

In lijn met het gemeentelijke mobiliteitsbeleid wordt in toenemende mate ingezet op een mobiliteitstransitie. Deze transitie betreft het verminderen van autobezit/gebruik en het stimuleren van duurzame alternatieven. In lijn hiermee wordt in soortgelijke gebieden (zoals Lingeoever in Gorinchem) ook deelmobiliteit toegevoegd om de parkeerbehoefte te verlagen. Een veelgebruikte vuistregel hierbij is: 1 deelauto vervangt 4 privéauto's. In soortgelijke gemeentes en projecten geldt daarbij dat de parkeervraag maximaal 10-25% kan worden gereduceerd. Voor deze ontwikkeling is uitgegaan van een conservatief scenario waarbij een reductie geldt van 10% op de parkeervraag van bewoners. Met de inzet van 2 deelauto's levert dit een bruto reductie op van 8 parkeerplaatsen. Echter dienen deze deelauto's ook geparkeerd te worden in het plangebied, waardoor de netto reductie van de inzet van 2 deelauto's uitkomt op $8 - 2 = 6$ parkeerplaatsen.

Parkeerbalans

De totale parkeerbehoefte van het plan inclusief de inzet van deelmobiliteit komt uit op afgerond 92 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de realisatie van 99 parkeerplaatsen. Daarmee wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte van het plan.

woontype	aantal	categorie	norm			aantal pp
			bewoners	bezoekers	functie norm/kencijfer	bron
Huur, appartement, sociale huur	29	< 75 m2	0,4	0,1	Huur, appartement, sociale huur < 75 m2	CROW 744 14,5
Huur, appartement, sociale huur	2	75 - 100 m2	0,5	0,1	Huur, appartement, sociale huur 75 - 100 m2	CROW 744 1,2
Koop, appartement	37	76 - 100 m2	1,1	0,1	appartement middel	Nota 44,4
Koop, appartement	29	>100	1,2	0,1	appartement duur	Nota 37,7
subtotaal						97,8
reductie deelmobiliteit (10%)						8 -
noodzakelijk parkeerbehoefte deelauto's						2 +
Totaal parkeervraag						91,8

Figuur 5.11.1 Parkeerbalans

Conclusie

Het plangebied is goed bereikbaar: het centrum ligt op 10–15 minuten lopen, het station op 5–6 minuten fietsen. Het plan voorziet in een nieuwe hellingbaan voor fietsers, gecombineerd met een looppad, om een directe en veilige route naar het centrum te realiseren. Fietsenstallingen zijn noodzakelijk. OV is aanwezig, maar lange reistijden maken de auto aantrekkelijk. Deelauto's en deelfietsen zijn beschikbaar in de stad; toevoeging van deelmobiliteit in het plangebied wordt aanbevolen.

De verkeersgeneratie bedraagt circa 550 mvt per etmaal, waarvan 55 in de ochtendspits. De bestaande aansluiting op de Spijksedijk heeft voldoende capaciteit, maar beperkt zicht en een scherpe bocht verhogen het veiligheidsrisico. Grote alternatieven voor de aansluiting zijn ruimtelijk onhaalbaar. Aanbevolen maatregelen: verkeersspiegel, vlakke opstelplaats en verbod op rechtsaf slaan. Een reconstructie van de kruising Spijksedijk/De Flank kan de doorstroming en veiligheid verbeteren.

Voor parkeren is een behoefte van circa 92 plaatsen berekend na reductie door deelmobiliteit. Het plan voorziet in 99 plaatsen, waarmee aan de norm wordt voldaan. Handhaving is nodig om ongewenst parkeren te voorkomen.

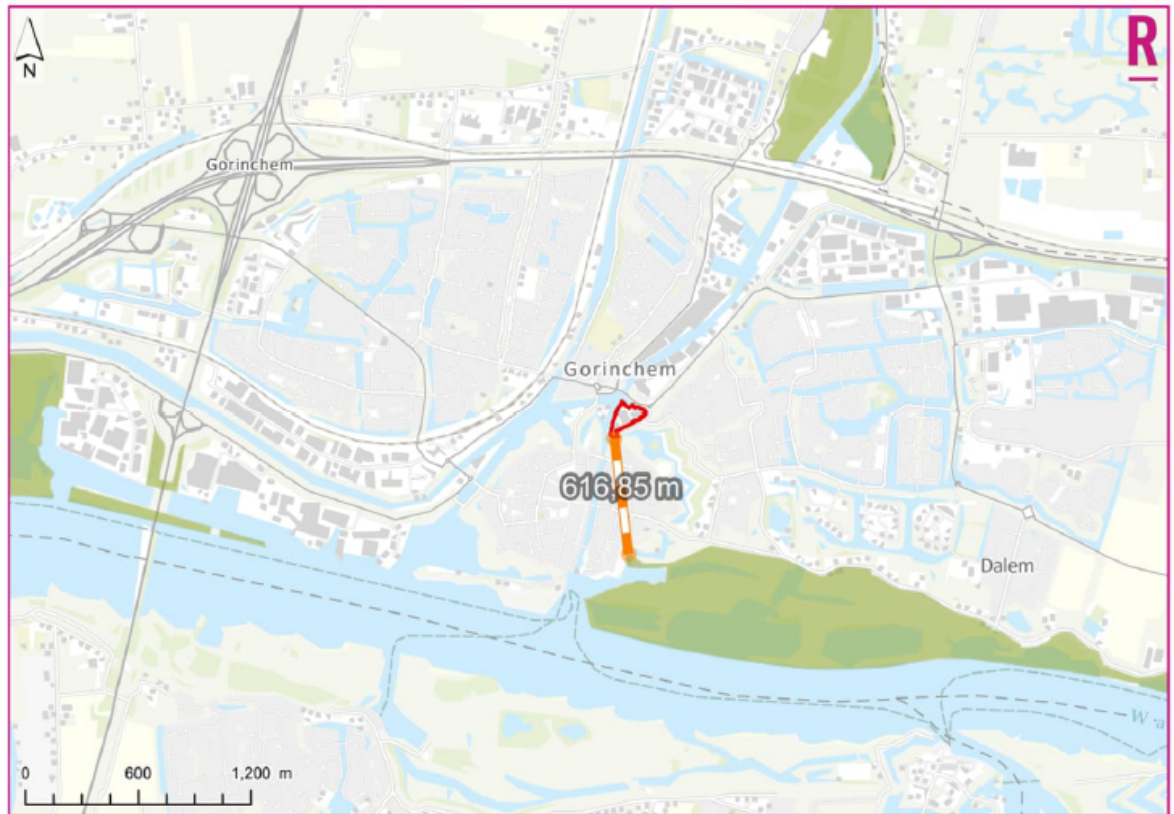
§ 5.11 Ecologie: gebiedsbescherming

Toetsingskader

Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling dient met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond te worden wat het effect is op natuurgebieden (zoals Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland, houtopstanden). Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor de natuur. Verder dient op basis van hoofdstuk 10 Bkl artikel 10.24 aangetoond te worden dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten.

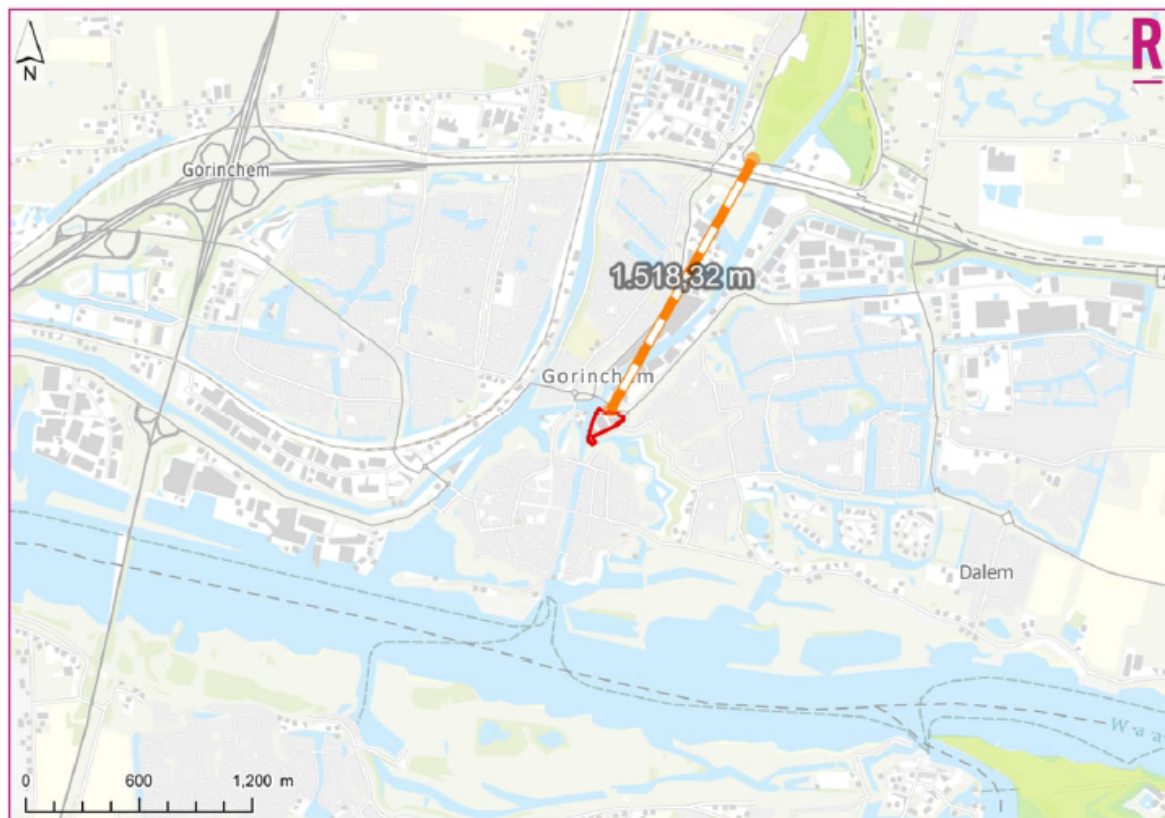
Toetsing

De planlocatie ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en ook niet in een verbindingszone. Negatieve effecten op NNN-gebieden zijn uitgesloten. Evenmin is het gebied aangewezen als weidevogelleefgebied of ander provinciaal beschermd landschap. Voor houtopstanden geldt dat de locatie binnen de bebouwde kom ligt; er is geen kapvergunning op grond van de Omgevingswet vereist, maar mogelijk wel een gemeentelijke vergunning.



Figuur 5.11.1 Ligging planlocatie ten opzichte van beschermde Weidevogelleef-gebieden, natuurverbindingen en het NNN

De projectlocatie ligt op circa 1,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid. Gezien deze afstand, de afscherming door stedelijke bebouwing en de aard van de werkzaamheden, worden directe negatieve effecten zoals verstoring door licht, geluid of optische hinder uitgesloten. Wel kan sprake zijn van indirecte effecten door stikstofdepositie.



Figuur 5.11.2 Ligging planlocatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is gekeken naar de effecten op Natura 2000-gebieden. Om dit aan te tonen is stikstofonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage C Stikstofonderzoek). Zo zijn er stikstofberekeningen uitgevoerd voor de aanleg- en sloopfase en voor de gebruiksfase. In de memo zijn de berekeningen nader toegelicht. Hieruit blijkt dat in beide berekeningen sprake beperkt sprake is van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden (beide berekeningen 0,02 mol/ha/jaar). Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een ecologische beoordeling opgesteld (zie Bijlage D Voortoets stikstof), waarin aangetoond is dat ondanks er sprake is van stikstofdepositie er geen sprake is van significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden.

Uit deze ecologische toets blijkt dat de extra stikstofdepositie door het plan verwaarloosbaar is en leidt niet tot negatieve effecten op Natura 2000. De berekende toename is vele malen kleiner dan de onzekerheidsmarge van achtergrond- en kritische deposities en heeft geen invloed op groeisnelheid, concurrentie of soortensamenstelling. Het reguliere beheer (maaien en begrazen) verwijdert jaarlijks honderden tot duizenden keren meer stikstof dan het plan toevoegt. Bovendien zijn de kalkrijke groeiplaatsen fosfaatge-limiteerd, waardoor stikstof geen ecologisch effect heeft. De Natuurdoelanalyse (2023) bevestigt dat stikstof geen probleem vormt voor de boshabitats. De minimale toename (0,01 mol/ha/jr) treft vooral bomenlanen en niet het grasland.

Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Lingegebied & Diefdijk-Zuid kunnen daarom met zekerheid worden uitgesloten, ook in cumulatie met andere projecten.

Conclusie

Gezien de aard en omvang van het plan en de ligging van het projectgebied ten opzichte van beschermde gebieden, kunnen directe negatieve effecten op Natura 2000, het Natuurnetwerk Nederland en andere provinciaal beschermde gebieden op voorhand worden uitgesloten. Uit de stikstofberekeningen blijkt dat de depositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zeer gering is (0,02 mol/ha/jaar) en op basis van de ecologische toets leidt deze niet tot significante negatieve effecten. Daarmee is aangetoond dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet aantast en dat het project ecologisch uitvoerbaar is binnen de kaders van de Omgevingswet.

§ 5.12 Ecologie: soortenbescherming

Toetsingskader

Onder de Omgevingswet maakt natuur integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Bestuursorganen zijn verplicht zorg te dragen voor de bescherming van natuurwaarden bij het uitvoeren van hun taken. Deze verplichting vloeit voort uit Europese regelgeving, waaronder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn, en is vertaald naar nationale wetgeving via de Omgevingswet en de bijbehorende uitvoeringsregels. De bescherming richt zich zowel op soorten als op gebieden. Soortenbescherming betreft nationaal en internationaal beschermde planten- en diersoorten. Voor deze soorten geldt een verbod op schadelijke handelingen, zoals het verstoren, beschadigen of vernietigen van voortplantingsplaatsen, rustplaatsen en nesten. Indien negatieve effecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, is een omgevingsvergunning vereist of moet gewerkt worden conform een goedgekeurde gedragscode.

Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, worden aangetoond wat het effect is op flora en fauna. Een ontwikkeling kan immers hinder of schade veroorzaken voor beschermde soorten. Om dit te beoordelen is het noodzakelijk een ecologische quickscan uit te voeren. Deze quickscan brengt in beeld of beschermde soorten aanwezig zijn en welke effecten de voorgenomen werkzaamheden kunnen hebben. Indien aanwezigheid niet kan worden uitgesloten, volgt vervolgonderzoek en – indien nodig – een vergunningsprocedure.

Toetsing

Het onderliggende ecologisch onderzoek betreft een quickscan uitgevoerd onder het regime van de voormalige Wet natuurbescherming (Wnb). Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, waardoor de bepalingen uit de Wnb zijn geïntegreerd in het stelsel van de Omgevingswet en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelgeving. In deze motivering zijn alle verwijzingen naar de Wnb geïnterpreteerd conform de vigerende wetgeving. Waar in het onderzoek wordt gesproken over Wnb-verbodsbepalingen, dient dit te worden gelezen als de huidige regels voor soorten- en gebiedsbescherming onder de Omgevingswet.

De quickscan (ATKB, 12 oktober 2023, Bijlage F Ecologische quickscan) is uitgevoerd voor het plangebied Spijksedijk 2, 2A, 4 en 6 te Gorinchem. Het onderzoek had tot doel te bepalen of voorgenomen werkzaamheden (sloop van bebouwing en mogelijk verwijderen van groen) leiden tot overtreding van natuurwetgeving.

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied mogelijk vaste rustplaatsen van kerkuil en steenmarter aanwezig zijn, terwijl het gebied tevens geschikt is voor algemene broedvogels en mogelijk voor niet-jaarrond beschermde broedvogels. De gebouwen zelf zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, maar de rivier De Linge vormt een essentiële vliegroute. Om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen, is aanvullend onderzoek naar rustplaatsen van kerkuil en steenmarter noodzakelijk. Werkzaamheden dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen, globaal van half maart tot half juli, plaats te vinden of voorafgaand te worden getoetst door een ecooloog. Indien verlichting wordt toegepast, moet deze zodanig worden ingericht dat geen licht op de watergang wordt gericht.

Daarnaast is het van belang om overtreding van de regels voor soortenbescherming door vernieling van vogelnesten te voorkomen. Dit kan door werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen van 15 februari tot en met 15 augustus uit te voeren. Omdat weersomstandigheden ertoe kunnen leiden dat ook buiten deze periode wordt gebroed, moet bij werkzaamheden in deze periode vooraf ecologisch advies worden ingewonnen. Indien werkzaamheden toch in het broedseizoen plaatsvinden, moeten bomen, struiken en andere beplanting bij voorkeur voorafgaand en buiten het broedseizoen worden verwijderd. Wanneer dit niet mogelijk is, moet voorafgaand een broedvogelcontrole plaatsvinden, waarbij eventuele broedgevallen worden gemarkeerd en tijdens de uitvoering worden ontzien. Bij langdurige werkzaamheden in het broedseizoen kan het noodzakelijk zijn om periodiek controles uit te voeren, met name in kleine groenzones zoals lage struiken, hagen en open gebieden.

Ecologische inrichting en kwaliteitsambities

Naast het voldoen aan wettelijke eisen wordt ingezet op een hoogwaardige ecologische inrichting. Langs de rivier wordt een ecologische zone van minimaal 12 tot 15 meter gerealiseerd, gecombineerd met een publiek toegankelijk pad. De oever krijgt een groene, biodivers ingerichte uitstraling en draagt bij aan klimaatadaptatie door schaduw en waterberging. Nieuwe bomen worden toegestaan, maar met een maximale hoogte om het molenbiotop en zichtlijnen te behouden. Groen in het plangebied krijgt een dubbele functie: het versterkt de groenblauwe structuur en nodigt uit tot ontmoeten, spelen en bewegen. Elk bouwplan voorziet in voorzieningen voor minimaal twee doelsoorten, zoals bijen of vleermuizen.

Daarnaast wordt gestreefd naar een groenpercentage van circa 30%, dat haalbaar is zonder ruimtelijke beperkingen. Dit groen wordt zichtbaar en functioneel ingepast in de programmatische invulling, zodat het niet alleen esthetisch, maar ookecologisch en sociaal betekenisvol is.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de geldende regels onder de Omgevingswet zijn negatieve effecten op beschermde soorten niet volledig uit te sluiten, met name voor kerkuil en steenmarter. Daarom is aanvullend onderzoek noodzakelijk om de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen vast te stellen. Indien dergelijke verblijfplaatsen worden aangetroffen, is een omgevingsvergunning vereist en moeten mitigerende maatregelen worden getroffen om de functionaliteit van het leefgebied te behouden. Voor broedvogels kan overtreding worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of voorafgaand ecologisch toezicht te organiseren. Voor vleermuizen geldt dat verstoring van de vliegroute langs de Linge moet worden voorkomen door werkzaamheden overdag uit te voeren en verlichting zorgvuldig te richten.

Met deze maatregelen en de uitvoering van het noodzakelijke vervolgonderzoek kan het plan ecologisch uitvoerbaar worden geacht. Er zijn geen onoverkomelijke belemmeringen voor soorten- en gebiedsbescherming, mits de genoemde voorwaarden worden nageleefd. Het plan voldoet daarmee aan de instructieregels van de Omgevingswet en draagt, door de voorgenomen groene inrichting en biodiversiteitsmaatregelen, bij aan versterking van natuurwaarden en klimaatadaptatie.

§ 5.13 Gezondheid

Toetsingskader

Algemeen

Doel van de Omgevingswet is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekeninggehouden moet worden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Toetsing en conclusie

Bij de herontwikkeling wordt sterk ingezet op beweging en een gezonde leefomgeving. Het gebied krijgt een fiets- en voetgangersvriendelijke inrichting met een klimaatadaptieve en groene infrastructuur die uitnodigt om buiten te zijn. De rivieroeveren worden openbaar en toegankelijk gemaakt voor recreatie en wandelen. Daarnaast stimuleert een nieuwe fietsroute tussen de binnenstad en de Lingeoeveren actief bewegen.

De groene inrichting van de openbare ruimte bevordert ontmoeting en biedt ruimte voor rust en ontspanning, wat het mentaal welzijn ondersteunt.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

§ 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

§ 6.2 Kostenverhaal

Indien de ontwikkeling nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. Een plan is financieel onuitvoerbaar als het kostenverhaal van door het plan mogelijk gemaakte kostenverhaalplichtige bouwactiviteiten en gebruikswijzigingen als aangewezen in artikel 8.13 Omgevingsbesluit niet is geregeld.

De ontwikkeling ziet onder andere toe op de realisatie woningen. Het realiseren van woningen is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de beoogde ontwikkeling van verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk is onderbouwd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het relevante beleidskader en de relevante omgevingsaspecten en andere thema's zijn onderzocht. In hoofdstuk 4 en 5 zijn de toetsing aan het beleidskader en de relevante beoordelingsregels beschreven. Hieruit volgt of de ontwikkeling bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis van de beleidstoets, de onderbouwing van het beoordelingskader en de daaruit voortvloeiende belangenafweging, zijn voor de aspecten en bodem, geluid, ecologie, cultuurhistorie aanvullende bepalingen opgenomen waarmee eventuele maatregelen worden genomen of waarmee voldaan wordt aan gestelde voorwaarden om te voldoen aan het beleid en de instructieregels.

Conclusie

Uit de integrale beoordeling van het beleid en instructieregels volgt dat er een balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die de locatie binnen het gebied kan vervullen. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt, want er wordt voldaan aan de instructieregels en de ontwikkeling draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bijlage A Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage B Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï

Bijlage: Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï

Bijlage C Stikstofonderzoek

Bijlage: Stikstofonderzoek

Bijlage D Voortoets stikstof

Bijlage: Voortoets stikstof

Bijlage E Memo transformatie bedrijventerrein

Bijlage: Memo transformatie bedrijventerrein

Bijlage F Ecologische quickscan

Bijlage: Ecologische quickscan

Bijlage G Mer-beoordeling

Bijlage: Mer-beoordeling

Bijlage H Mobiliteitsuitwerking

Bijlage: Mobiliteitsuitwerking