



Plan

BESTEMMINGSPLAN LAAG DALEM GEMEENTE GORINCHEM

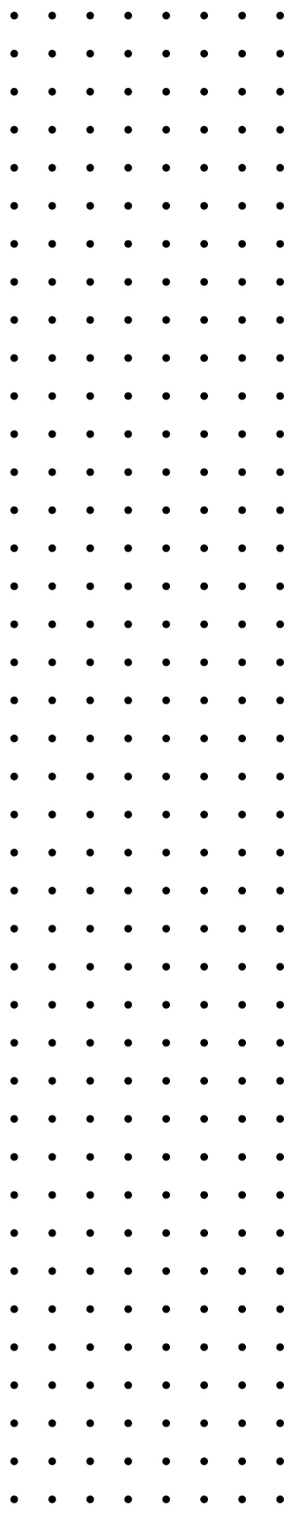
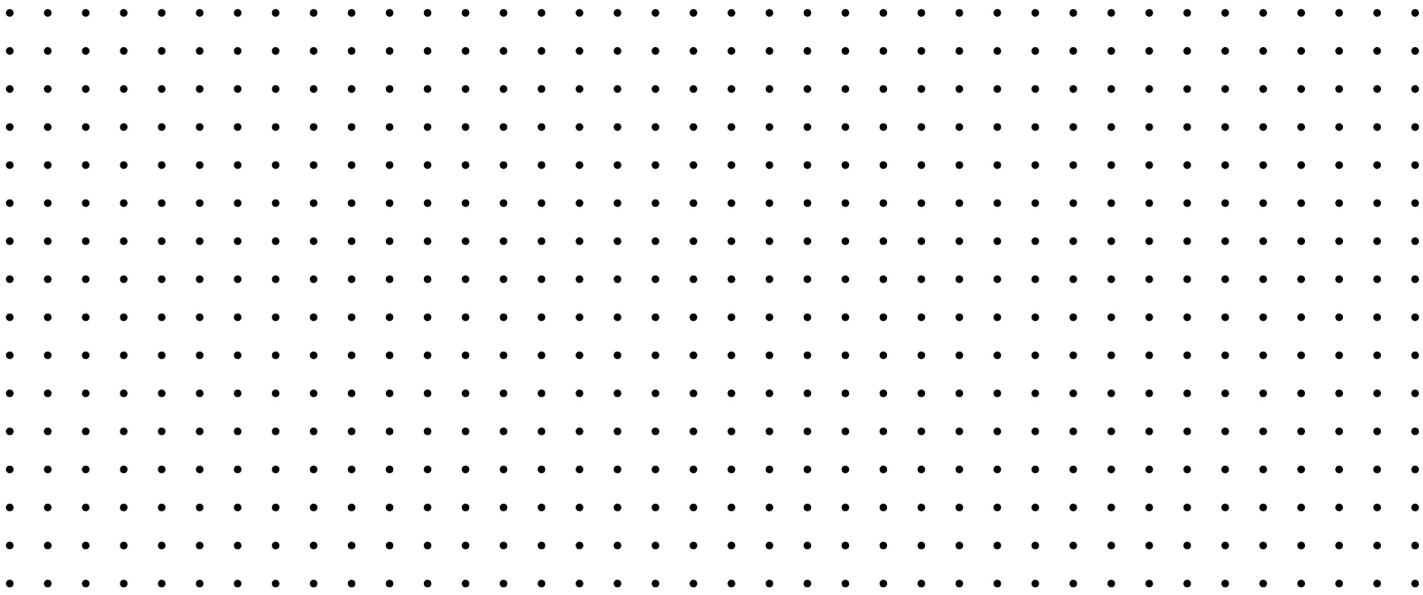
vastgesteld 27 juni 2013



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	April 2012
02	Voorontwerp	Mei 2012
03	Ontwerp	Februari 2013
04	Ter vaststelling	Juni 2013
05	Vastgesteld Raad	27 juni 2013

ruimtelijke
denkers



Bestemmingsplan

Laag Dalem

Opdrachtgever

Gemeente Gorinchem

IMRO-Code

NL.IMRO.0512.BP2012117-4001

Documentnaam

545_Laag Dalem_2013-07-10_RCK_VG BP.doc

Datum

10-7-2013

Planbegeleiding

Dhr. R.C. Krul

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Planproces	2
1.5	Planvorm	2
1.6	Leeswijzer	3
hoofdstuk 2	Planbeschrijving	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke Structuur	5
2.3	Functionele structuur	8
hoofdstuk 3	Beleid	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Nationaal beleid	11
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Regionaal beleid	15
3.5	Gemeentelijk beleid	16
3.6	Overig sectoraal beleid	20
hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Verkeer en vervoer	21
4.3	Flora en Fauna	22
4.4	Waterparagraaf	23
4.5	Bodem	26
4.6	Luchtkwaliteit	28
4.7	Geluid	29
4.8	Bedrijven en milieuzonering	30
4.9	Externe veiligheid	31
4.10	Cultuurhistorie	35
4.11	Archeologie	37
hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	39
5.1	Economische uitvoerbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	41
6.1	Plansystematiek	41
6.2	Bestemmingsregeling	41
hoofdstuk 7	Overzicht Bijlagen	47



Figuur 1.1 Ligging plangebied bestemmingsplan

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 **Aanleiding**

In dit hoofdstuk worden de aanleiding en leeswijzer van dit bestemmingsplan uiteen gezet. Daarnaast wordt specifiek ingegaan op de ligging van het plangebied evenals de begrenzingen van het plangebied. Ook wordt aangegeven wat de voorheen vigerende bestemmingsplannen zijn.

Het voorliggende bestemmingsplan Laag Dalem heeft betrekking op de woonwijken Laag Dalem, Laag Dalem Oost en Laag Dalem Zuid. De geldende bestemmingsplannen voor dit gebied zijn verouderd en aan vervanging toe. Het doel van het bestemmingsplan is het ontwerpen van een heldere beheerregeling voor de bestaande situatie. Dat wil zeggen dat beleidsmatig geen omvangrijke ruimtelijke en planologische veranderingen in het gebied worden mogelijk gemaakt.

In dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor minder ingrijpende ontwikkelingen. Dat kunnen ontwikkelingen zijn die voortkomen uit algemene maatschappelijke aspecten en die gewenst of althans toelaatbaar worden geacht. Te denken valt aan zaken als de uitbreiding van bestaande woningen en het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis.

1.2 **Ligging plangebied**

Laag Dalem is het oostelijke woongebied van de kern Gorinchem in de gelijknamige gemeente. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Lingsesdijk (dijkwoningen vallen buiten het plan), Newtonweg, Spijksesteeg, Dalem en de zuidelijke rand van de ontwikkeling Laag Dalem Zuid. Het overgangsgebied naar de Merwededijk valt hiermee buiten het plangebied.



Figuur 12 Plangrenzen Bestemmingsplan Laag Dalem

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan 'Laag Dalem' voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor de wijk Laag Dalem van de gemeente Gorinchem. Dit bestemmingsplan vervangt de bestemmingsplannen en een enkel uitwerkingsplan die in de onderstaande tabel staan opgesomd.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1977 Vuren' is in 1994 vervangen door bestemmingsplan 'Laag Dalem Oost', maar deze is in 1997 vernietigd door de Raad van State, daarom is voor Laag Dalem Oost het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997 Vuren' nog van kracht.

	Bestemmingsplan	Vastgesteld Gemeente
1	BP Laag Dalem I	26 september 1985
2	Uitwerkingsplan Laag Dalem 1	10 december 1990
3	BP Laag Dalem II	30 mei 1991
4	BP Laag Dalem zuid	30 oktober 2003
5	BP Buitengebied 1977 Vuren	14 februari 1977

1.4 Planproces

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de volgende bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen:

- 1 Vooraankondiging bestemmingsplan;
- 2 Voorontwerpbestemmingsplan
 - a. ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan;
 - b. mogelijkheid tot het indienen van inspraakreacties door een ieder bij het college van B&W;
 - c. (voor)overleg met diverse betrokken instanties, waaronder de Inspectie Ruimtelijke Ordening, Provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland;
 - d. verwerken van de inspraak- en overlegreacties en doorvoeren van eventuele aanpassingen in het bestemmingsplan.
- 3 Ontwerpbestemmingsplan
 - a. ter inzage leggen van ontwerpbestemmingsplan;
 - b. mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door een ieder bij de gemeenteraad;
 - c. horen van diegene die zienswijze hebben ingebracht;
 - d. verwerken van zienswijzen en doorvoeren van eventuele aanpassingen in het bestemmingsplan.
- 4 Vaststelling bestemmingsplan
 - a. de gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast;
 - b. vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd;
 - c. belanghebbenden mogen beroep indienen.
- 5 onherroepelijk bestemmingsplan
 - a. Bij geen beroep is het bestemmingsplan onherroepelijk;
 - b. Bij beroep is het bestemmingsplan na uitspraak onherroepelijk.

1.5 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Laag Dalem' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast is in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse aspecten met betrekking tot milieu, cultuurhistorie, archeologie, water, et cetera, beschreven.

Om de uitvoerbaarheid van het plan aan te kunnen tonen worden verschillende sectorale onderzoeken uitgevoerd. Omdat binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, heeft het bestemmingsplan een consoliderend karakter. Aangezien het om een bestaand gebied gaat zonder ontwikkelingen is uitvoerig onderzoek naar diverse sectorale aspecten niet noodzakelijk.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de relevante beleidsstukken behandeld op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarna wordt in hoofdstuk 4 de verschillende sectorale aspecten van het bestemmingsplan bekeken. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken zoals luchtkwaliteit, externe veiligheid, akoestische onderzoeken en dergelijke. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 biedt ten slotte een beschrijving van de juridische vertaling van het plangebied.

hoofdstuk 2 **Planbeschrijving**

2.1 **Historische ontwikkeling**

Gorinchem is ontstaan bij de uitmonding van de Linge in de (Boven) Merwede. De naam Gorinchem wordt voor het eerst genoemd in een document uit 1224. Op 11 november 1382 verleende Otto van Arkel aan Gorinchem stadsrechten. In de middeleeuwen werden de stad en haar inwoners regelmatig bedreigd, door het water, terwijl het land van de Heren van Arkel een gewilde prooi was voor de buurstaten Holland en Gelre. Aan het eind van de 13e eeuw werd de nederzetting een vesting door het opwerpen van versterkte wallen, maar dit kon niet voorkomen dat Gorinchem in 1417 definitief door Holland werd ingelijfd. Na de bloei in de Gouden Eeuw kwam in de 18e eeuw de teruggang. Na de economische recessie profiteerde Gorinchem van de opkomst van de industrie. Het aantal inwoners nam toe. De binnenstad raakte zo vol dat er buiten de wallen woningen moesten worden gebouwd.

Na de Tweede Wereldoorlog werden in hoog tempo woningen gebouwd in het noordwestelijke deel van de gemeente. In de jaren zeventig werd die uitbreiding voltooid, waarna de stad in oostelijke richting verder groeide. In 1985 begon de ontwikkeling van het stadsdeel Laag Dalem. Als eerste is Laag Dalem I ontwikkeld, waarna rond 1990 gestart werd met de ontwikkeling van Laag Dalem II. Aan het einde van de jaren 90 is verder gegaan met de ontwikkeling, door de realisatie van Laag Dalem Oost en ten slotte is begin van deze eeuw Laag Dalem Zuid ontwikkeld. Gorinchem telt tegenwoordig ongeveer 35.000 inwoners.

2.2 **Ruimtelijke structuur**

2.2.1 **Algemeen**

Het plangebied wordt begrensd door de Lingsedijk (dijkwoningen vallen buiten het plan), Newtonweg, Spijksesteeg, Dalem en de zuidelijke rand van de ontwikkeling Laag Dalem Zuid. De Merwededijk valt hiermee buiten het plangebied. Zoals al aangegeven, is Laag Dalem ontstaan door de ontwikkeling van vier buurten, Laag Dalem I, Laag Dalem II, Laag Dalem Oost en Laag Dalem Zuid. Centraal in de wijk ligt het wijkpark 't Haagje.

Wijkpark 't Haagje

In 1988 is begonnen met de aanleg van het wijkpark 't Haagje. Het park, dat is ontworpen door de landschapsarchitect W. J. A. Snelder uit het Limburgse Eys, ligt centraal tussen Laag-Dalem I en II.

Laag Dalem I

De bouw van Laag Dalem I is gestart halverwege de jaren 80 ten zuiden van het wijkpark. De ronding van het park is gedeeltelijk terug te zien in de stedenbouwkundige structuur van deze buurt. De woningen zijn over het algemeen seriematig gebouwd in rijen langs straten en rondom hoven. De woningen zijn eenvoudig vormgegeven, maar binnen de buurt zijn er wel verschillen in kleurstelling of vormgeving. De woningen bestaan over het algemeen uit 1 tot 2 bouwlagen met kap. Op de hoek bij het wijkpark 't Haagje ligt een zorgcomplex van 3 bouwlagen.

Laag Dalem II

De bouw van Laag Dalem II is gestart aan het begin van de jaren 90 ten noorden van het wijkpark. Laag Dalem II is te verdelen in drie delen, gescheiden door water en de entreeweg. De buurt heeft een meer rechtlijnige opbouw dan Laag Dalem I. Over het algemeen liggen de woningen met hun voorkant naar de straat in het principe van het open bouwblok. De buurt heeft een gemengd programma van rijen, tweekappers en geschakelde woningen. De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm met plaatselijk uitgesproken detaillering en kleurgebruik. Hierin is per straat of woonblok gevarieerd. De woningen zijn over het algemeen 2 bouwlagen met kap. Aan de noordrand bij de entree vanaf de Newtonweg liggen twee appartementenblokken van 4 tot 5 bouwlagen. In de plint van deze appartementen bevinden zich een fysiotherapeut en een kantoor van Rivas. Daarnaast bevindt zich een appartementencomplex bovenop het winkelcentrum Nieuw Dalem. Binnen deze buurt liggen naast het winkelcentrum nog enkele maatschappelijke voorzieningen.

Laag Dalem Oost

Eind jaren '90 is in Gorinchem begonnen met de ontwikkeling van Laag Dalem Oost. De conceptuele thematiek van de vestingwerken is uitgewerkt in de stedenbouwkundige hoofdstructuur en architectuur. Tevens zijn er diverse ruimtelijke relaties tot stand gebracht met herkenningstekens uit het landschap en de omgeving, die als landmarks zijn gekozen. Hierdoor wordt de buurt in drie delen verdeeld. Belangrijke hoek- en snijpunten in deze structuur zijn geaccentueerd met bijzondere bebouwing door hun architectonische verschijning, massaopbouw of hoogte.

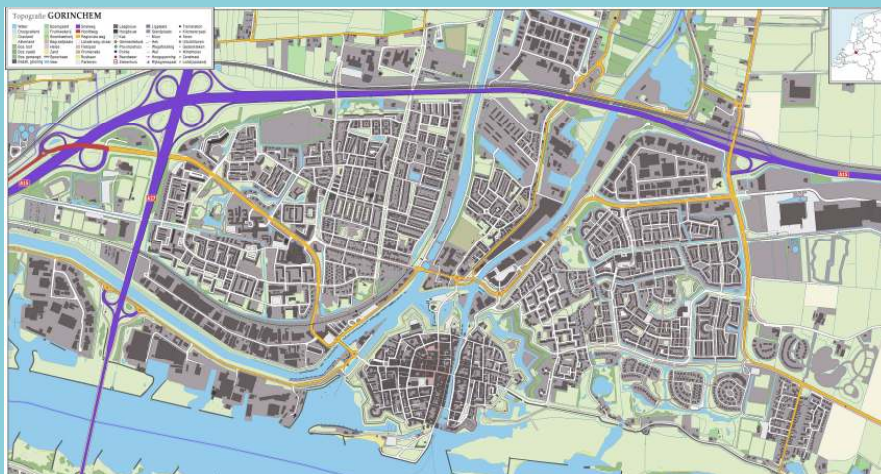
In de uitwerking van de historische thematiek is Laag Dalem Oost beschouwd als metafoor van een formele kasteeltuin met assen, hoven en binnenplaatsen. De hoofdas van Laag Dalem Oost wordt gevormd door de Muzenlaan en de Annie M.G. Schmidtdlaan. De as is het bindende formele, ruimtelijke element van de stedenbouwkundige structuur en als belangrijkste stedenbouwkundige ruimte de drager voor de woonhoven en binnenplaatsen. Daarnaast zijn referenties in vorm en beeld ingezet om de nieuwe oostelijke stadsrand van Gorinchem te verbeelden. De beeldreferenties hierbij zijn vesting, ravelijnen, bastions, torens en poortgebouwen.

Het woningbouwprogramma is ook hier gevarieerd met rijwoningen, tweekappers en geschakelde woningen en enkele vrijstaande woningen aan de rand. De woningen zijn over het algemeen qua uitstraling erg divers. In de noordoostelijke hoek van de buurt ligt een sportschool, interieurwinkel, garage, tankstation, wasstraat en het kantoor van een baggerbedrijf.

Voor het perceel van de garage, tankstation en de wasstraat is aansluiting gezocht met de bestemmingsregeling zoals die ook voor een vergelijkbare LPG-tankstation in Gorinchem is toegepast. Op het terrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na de stopzetting van de LPG-verkoop een gebouw met een hogere bouwhoogte te realiseren. Dit mag pas na de stopzetting gebeuren in het kader van externe veiligheid en onder een aantal voorwaarden. Voorts wordt bij het baggerbedrijf in dit bestemmingsplan rekening gehouden met een aanpassing van de toegestane bouwhoogte bij het kleinste bouwvlak op het perceel. Er zal hier een bouwhoogte van 7 meter worden toegestaan, in plaats van 3 meter. Deze hoogte past in de directe omgeving, waardoor geen sprake is van strijd met goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt tevens voldoende parkeerruimte geboden op eigen terrein. In het onderzoek naar externe veiligheid waren de aannames al ruimer opgenomen dan de feitelijke situatie, waardoor de uitbreiding past binnen de bestaande aannames. Tot slot is er een fietsverbinding planologisch mogelijk gemaakt tussen de Lyriekstraat over het water richting de Spijksesteeg.

Laag Dalem Zuid

De laatste uitbreiding die in dit plangebied heeft plaatsgevonden dateert van halverwege 2000. De ruimtelijke hoofdstructuur van het plan is gebaseerd op het fenomeen, van krekens en donken. De buurt bestaat uit drie artificiële donken met daartussen open groene ruimten. In de donken zijn woningen gesitueerd. In de noordoost hoek is een basisschool gelegen. De ligging van de open ruimten tussen de donken is gebaseerd op het gewenste behoud van de zichtlijnen. De donken bestaan uit een binnen- en buitenring met uitzondering van de meest westelijke donk. Deze heeft een andere vormgeving gekregen naar aanleiding van een zeer waardevolle archeologische vindplaats ter plaatse van de donk. De verkaveling is erop gericht om een groene sfeer te realiseren met een argeloze bebouwing. Dit betekent diepe voortuinen, groene erfafscheidingen en veel ruimte tussen de huizen waardoor uiteindelijk het groen de overhand zal krijgen. De drie woonbuurten hebben dan ook een lage dichtheid, met tweekappers en vrijstaande woningen. De woningen zijn allemaal 2 bouwlagen met kap.



Figuur 2.1 Topografische kaart Gorinchem.

2.2.2 Verkeersstructuur

De Newtonweg en Spijksesteeg aan de rand van het plangebied vormen voor Laag Dalem de hoofdontsluitingswegen. Via de Spijksesteeg is er een directe aansluiting op de snelweg A15. Vanaf deze hoofdontsluitingswegen vindt de ontsluiting van de verschillende buurten plaats. Binnen de buurten lopen er nog enkele ontsluitingswegen, maar grotendeels bestaan de buurten uit erftoegangswegen. Voor het langzaam verkeer zijn enkele routes door de buurten vrij gehouden van autoverkeer. Deze lopen richting het park 't Haagje en de voorzieningen en verbinden de verschillende wijken. Een uitgebreidere beschrijving van de verkeersstructuur is opgenomen in paragraaf 4.2.2. In de voorgaande afbeelding zijn de ruimtelijke structuren van Gorinchem en het plangebied weergegeven.

2.2.3 Groen- en Waterstructuur

De groen en waterstructuur in het plangebied is helder. De watergangen zijn vormgegeven als groene singels en scheiden de verschillende buurten. Centraal in de wijk ligt het wijkpark 't Haagje. Naast de watergangen tussen de buurten lopen er ook verschillende watergangen door de buurten heen, maar deze zijn minder groen vormgegeven. De groenstructuur rondom en binnen Laag Dalem Zuid is hierop een duidelijke uitzondering. De vormgeving van de buurt als drie donken, maakt de groenstructuur hier veel robuuster en landelijker. Naast de grootschalige groenstructuur liggen er binnen de buurten op diverse plaatsen kleinere en grotere groengebieden die ook ingericht zijn als speelplek. De hoofd groen- en waterstructuren zijn in het bestemmingsplan ook als zodanig bestemd.

Wijkpark 't Haagje

De architect van het wijkpark 't Haagje heeft een opzet gemaakt waarbij de bestaande bijzondere kenmerken van het landschap zoveel mogelijk in stand gehouden worden en ingepast worden in het park. Zo zijn de waterlopen gehandhaafd. Ook maakt het park deel uit van een loopverbinding tussen de wijken. In het park is ook een schoolsportveld opgenomen. Door middel van watergangen ligt dit park gescheiden van Laag Dalem I en II.

Laag Dalem I

De randen van Laag Dalem I zijn groen door singels langs de ontsluitingswegen en het park. In de buurt is verder geen water aanwezig. In de buurt liggen drie groene gebieden tussen de woonblokken die deels ingericht zijn als speelplekken. Naast grotere speeltoestellen is hier ook de ruimte om bijvoorbeeld te voetballen. Binnen enkele woonblokken bevinden zich kleinere groengebieden.

Laag Dalem II

De randen van Laag Dalem II zijn groen door singels langs de ontsluitingswegen en het park en de groene ruimte langs de Newtonweg. Binnen de buurt plangebied vormt de Middelwetering een scheiding tussen twee delen. De Middelwetering is een oost-west gerichte historische waterloop en deze waterloop voert richting het winkelcentrum van Laag Dalem en de binnenstad van Gorinchem. Centraal in de noordelijke twee delen van de buurt liggen twee grotere groengebieden. In het zuidelijke deel is weinig ruimte voor groen opgenomen, maar het park ligt in de nabijheid. Naast de grote groengebieden zijn er binnen de deelgebied enkele kleinere groengebieden.

Laag Dalem Oost

Ook hier vormen groene singels de randen van de buurt. Daarnaast maakt het water de verdeling tussen de drie delen, in het noorden de Middelwetering en centraal de watergang langs de Van Andel-Spruytlaan. Deze scheiding tussen twee delen wordt ruimtelijk geaccentueerd door een wigvormige ruimte, begeleid door wandvormige bebouwing, die in oost-west richting tevens de overgang vormt naar de nieuw te bouwen woonwijk Hoog Dalem en andersom. Binnen de drie delen liggen enkele kleinere en grotere groenplekken die ingericht zijn als speelplekken. De stedenbouwkundige structuur maakt hier duidelijke ruimtes.

Laag Dalem Zuid

Als gevolg van de structuur van donken en groene ruimten daartussen ontstaat een groot langgerekt raakvlak tussen de stad en de aangrenzende open ruimte. Op deze wijze wordt vormgegeven aan de overgang tussen het stedelijk gebied en het rivierenlandschap van de Merwede. Ten zuiden buiten het plangebied ligt een groot landschappelijk park, waarin recreatief gebruik en sportvoorzieningen een belangrijke rol spelen. Tussen de donken is de groene ruimte landschappelijk ingericht met gras en water en beplanting. De watergangen tussen de donken worden ten noorden en ten zuiden met elkaar verbonden. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied ligt een sportpark.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

De wijk Laag Dalem bestaat voornamelijk uit woningen. Het betreft met name eengezinswoningen in de vorm van rijen, tweekappers, geschakelde en vrijstaande woningen. Binnen de buurten liggen enkele kleinschalige appartementengebouwen of zorggebouwen, maar dit is minimaal.

Het woongebied Laag Dalem Oost (oostelijke gedeelte plangebied) valt te karakteriseren als een gebied met modernistische bebouwing. Bij de ontwikkeling van de modernistische woongebieden is veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor, maar de woningen en woonblokken onderling vertonen een grote mate van herkenbaarheid en vormen een samenhangend ensemble. Er zijn hier weer echte woonstraten en bouwblokken gerealiseerd, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen. Op dit aspect vertonen de wijk een duidelijke gelijkenis met de woonwijken in traditionele blokverkaveling.

Daarnaast is een groot gedeelte van het plangebied Seriele bebouwing, oftewel grootschalig uitbreidingsgebied. Gebieden met een overwegend seriële bebouwing worden gekenmerkt door een relatief geringe samenhang tussen stedenbouwkundige opbouw en de bebouwingskarakteristiek (architectuur). De bebouwingsclusters onderling vertonen doorgaans een geringe samenhang en de individuele panden zijn repeterend. Hetzij geformeerd in een rij, hetzij vrijstaand of als twee-onder-één-kap gesitueerd. De verscheidenheid tussen de bouwblokken of clusters wordt bepaald door specifiek kleur en materiaalgebruik en door toevoegingen aan de gevel of de hoofdbouwmassa.

Enkele gedeeltes in het plangebied zijn individueel gebouwd. Gebieden met individueel ontworpen, vooral vrijstaande gebouwen, hebben een beperkte samenhangende karakteristiek tussen cultuurhistorie, stedenbouwkundig concept en architectuurstijl. De individueel ontworpen woningen in de woongebieden kennen doorgaans een hoofdbouwmassa van één of twee bouwlagen met kap.

Binnen het bestemmingsplan is voor woonfuncties in Laag Dalem Oost de bestemming 'Wonen – 1' toegepast en in de rest van het plangebied 'Wonen – 2'.

2.3.2 Maatschappelijk

Binnen de verschillende buurten liggen enkele maatschappelijke voorzieningen. Binnen het plangebied zijn 3 basisscholen gelegen, de Regenboogschool (twee gebouwen) en de Graaf Reinaldschool nabij het Wijkpark en OBS de Merwedonk in Laag Dalem Zuid, allen basisonderwijs. Aan de Henri Knapstraat bevindt zich binnen de maatschappelijke bestemming ook een speeltuin. Daarnaast zijn er enkele medische voorzieningen zoals een huisarts, apotheek, tandarts en fysiotherapeut gelegen binnen het plangebied. Daarnaast is een locatie binnen Laag Dalem aanwezig dat als ontmoetingsplaats fungeert voor de protestantse kerk. Alle bovenstaande voorzieningen zijn bestemd als Maatschappelijk.

2.3.3 Detailhandel

De detailhandel van Laag Dalem bevindt zich in het winkelcentrum Nieuw Dalem in Laag Dalem II. Dit winkelcentrum huisvest naast een supermarkt diverse dagwinkels. In totaal is in het winkelcentrum een BVO toegestaan van 3.394 m². Eveneens is in het winkelcentrum één horecavoorziening aanwezig. In de noordoostelijke hoek van het plangebied ligt 'Het open huis' designcenter met zes verschillende detailhandelszaken op het gebied van kwalitatief wonen, met keukens, bedden, interieur en woontextiel. Het winkelcentrum Nieuw Dalem is bestemd als 'Gemengd'. Het designcenter heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen, samen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – meubelwinkel'.

2.3.4 Horeca

De enige horecavoorziening in het plangebied is gelegen in het winkelcentrum Nieuw Dalem. Het gaat hier om een Chinees / Indisch restaurant. Deze horecavoorziening ligt binnen bestemming 'Gemengd'. Hier is maximaal 1 horecavoorziening in ten hoogste categorie 2 van de Staat van Inrichtingen (horeca) toegestaan. Tevens is in de sporthal een horecavoorziening aanwezig, deze is ondergeschikt aan de functie sport.

2.3.5 Bedrijven

Binnen het plangebied liggen enkele bedrijven. Binnen de bestemming 'Bedrijf' gaat het om een garagebedrijf, een tankstation en een carwash. In het noordoostelijke deel van het plangebied, langs de Spijksesteeg, bevindt zich een kantoorpand van het baggerbedrijf Van Oord. Het kantoor is echter wel opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf'. Met een aanduiding 'kantoor' is dit gebruik hier toegestaan.



Figuur 2.2 Aanduiding van functies in de noordrand.

2.3.6 Sport

Binnen het plangebied ligt een aantal sportvoorzieningen. De sporthal Oosterblik ligt centraal in de wijk, naast het winkelcentrum. In de noordoost hoek, aan de Newtonweg, ligt een sportschool. In de zuidoosthoek, naast het dorp Dalem, ligt een sportpark voor de voetbalvereniging Gorkumse Jonge Spartanen. Omdat de diverse sportvoorzieningen niet met elkaar uitwisselbaar zijn, is voor elke locatie een specifieke aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan, te weten 'sporthal', 'sportcentrum' en 'sportveld'. Ondergeschikte horecavoorzieningen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Sport'.

hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven op de invloed van het van toepassing zijnde beleid. In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening is gehouden. Er wordt inzicht gegeven in de beleidsstukken op verschillende niveaus. Allereerst wordt het relevante nationale beleid benoemd. Vervolgens worden het provinciale en regionale beleid beschreven en tot slot de gemeentelijke beleidsstukken.

3.2 **Nationaal beleid**

3.2.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

Nederland moet concurreren en daarnaast bereikbaar, leefbaar en veilig zijn, dat is het streven van het Rijk. Het Rijk voorziet dit met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk behouden, laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarbinnen de mainports als belangrijke knooppunten is de basis voor die internationale concurrentiepositie. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- ▶ Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- ▶ Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn;
- ▶ Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Nationale Landschappen

In de gemeente Gorinchem zijn twee Nationale Landschappen gelegen. De noordkant van de bebouwde kom van Gorinchem grenst aan het Groene Hart en ligt daarmee op enkele kilometers van het plangebied. Daarnaast behoort een groot gedeelte van het plangebied van dit bestemmingsplan tot het Nationale Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is van oorsprong een militaire verdedigingslinie ter bescherming van de grote steden in het westen. De Linie is 85 kilometer lang en loopt van noord naar zuid van Pampus/Muiden tot in de Brabantse Biesbosch. Bij de uitwerking van ruimtelijke plannen zal invulling worden gegeven aan de drie ambities van het 'linieperspectief Panorama Krayenhoff'. Als deel van het nationale geheugen moet de linie weer bijdragen aan het historisch besef en de regionale identiteit. De ecologische functie van de linie moet, in samenhang met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden, worden versterkt. In het bestemmingsplan dient het 'linieperspectief Panorama Krayenhoff' een goede vertaling te krijgen.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie door het rijk op de voorlopige lijst voor UNESCO werelderfgoedgebied geplaatst. In het provinciale beleid wordt dieper ingegaan op de ook als Nationaal Landschap aangewezen Nieuwe Hollandse Waterlinie.

3.2.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, heeft medio 2009 als ontwerp ter inzage gelegen, destijds nog als AMvB Ruimte. Begin 2012 is de SVIR vastgesteld, de basis waarop de regelgeving van het Barro gebaseerd is. Het Barro is op 30 december 2011 in afgeslankte vorm in werking getreden, niet alle onderwerpen uit het ontwerp waren hierin opgenomen. Op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld en volledig in werking getreden.

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

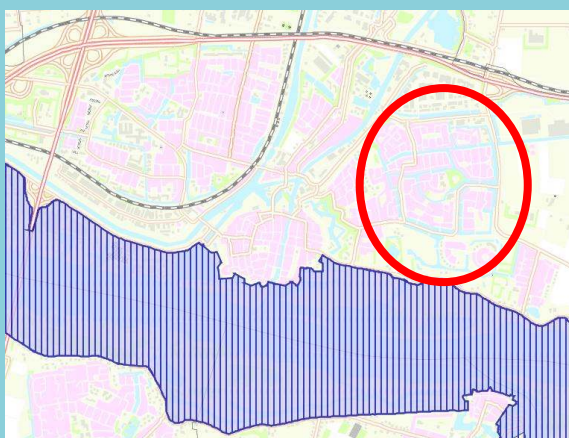
De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijkswegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Daarnaast bevat het besluit om het Barro aan te vullen een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit is de volgende wijziging: Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Met dit bestemmingsplan worden echter geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor de ladder niet verder uitgewerkt hoeft te worden.

Op dit bestemmingsplan is het thema 3 'Grote Rivieren' van toepassing. Laag Dalem ligt ten noorden van de Merwede. Op de kaart met Grote Rivieren is de Merwede aangegeven als rivierbed. Het plangebied ligt buiten het rivierbed van de Merwede. Het Barro stelt geen regels aan grensgebieden, alleen het gebied wat daadwerkelijk binnen de rivierbed is gelegen. Het plangebied is wel gedeeltelijk gelegen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit staat aangegeven op de kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, zie figuur 3.1. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn culturele of natuurlijke objecten of gebieden die vanuit mondiaal perspectief uniek zijn. Er zijn vier erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde in Nederland, waarvan twee op de Voorlopige Lijst Werelderfgoed Nederland 2011 staan. De Nieuwe Hollandse Waterlinie staat op de voorlopige lijst, die Nederland in 2011 bij het werelderfgoedcentrum van Unesco indiende.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (bewerkt).



Figuur 3.2 Uitsnede grote rivieren kaart ingezoomd (bewerkt).

In het besluit over de Nieuwe Hollandsche Waterlinie moeten de omschreven kernkwaliteiten worden uitgewerkt. De uitwerking moet dusdanig zijn, dat de uitgewerkte kernkwaliteiten sturend kunnen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen op het niveau van bestemmingsplannen. Het uitgangspunt is, dat ruimtelijke ontwikkelingen in erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde mogelijk zijn, mits de uitgewerkte kernkwaliteiten van de erfgoederen worden behouden of versterkt ('ja, mits'-principe). Ontwikkelingen die de uitgewerkte kernkwaliteiten niet aantasten zijn in beginsel toegestaan. Ruimtelijke

projecten kunnen door de schaal van hun functionele en visuele uitstraling een grote impact hebben op behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Het gaat niet alleen om ontwikkelingen die een visuele impact hebben op de kernkwaliteiten. Het gaat ook om ontwikkelingen die effect hebben op de kernkwaliteiten in de ondergrond zoals graven en grondwaterpeilverlagingen. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor het voorgaande niet verder hoeft worden uitgewerkt.

3.2.3 Linieperspectief panorama Krayenhoff

'Behoud door ontwikkeling' is het devies van het rijksbeleid voor cultuurhistorie en ruimtelijke ontwikkeling. De militaire noodzaak van de Linie, die voorheen als verdediging van het westelijke gedeelte van Nederland diende, is verdwenen. Historische belangrijke gebouwen en structuren en gebouwen kunnen behouden blijven door eigentijdse gebruiksvormen en functies aan toe te kennen. Dit linieperspectief geeft drie eigentijdse ambities aan de linie:

- ▶ als deel van het 'nationaal geheugen draagt de linie bij aan het historische besef en de regionale identiteit;
- ▶ als 'megasingel door de Deltametropool' is de Linie een rustige en groene tegenhanger van het stedelijke netwerk;
- ▶ als hydrologische machinerie kan de Linie wezenlijk bijdragen aan het gemoderniseerde waterbeheer van de 21^e eeuw.

De linie strekt tientallen kilometers uit in noord – zuidelijke richting. In het linieperspectief is de linie verdeeld in verschillende clusters. Het plangebied behoort tot het toeristisch-recreatieve cluster Vestigingsdriehoek. In deze clusters is Intensieve, direct aan de Linie gerelateerde recreatie mogelijk rond de vestingen. Over de lengte van de Linie kunnen langs en haaks op de hoofdverdedigingslijn recreatieve routes worden gelegd.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

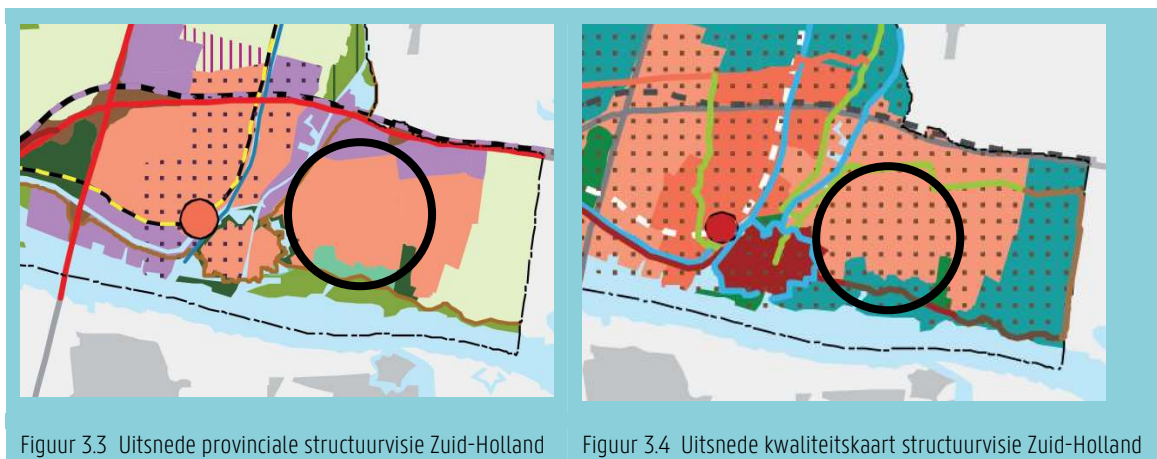
De provincie heeft een integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening in Zuid-Holland ontwikkeld. In deze Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De structuurvisie geeft de visie tot 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie en een doorkijk naar 2040.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpunten, namelijk:

- ▶ aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- ▶ duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- ▶ divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- ▶ vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- ▶ stad en land verbonden.

Functiekaart

De functiekaart, zie figuur 3.3, geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de functiekaart van Visie op Zuid-Holland is het grootste gedeelte van het plangebied aangeduid als 'stads- en dorpsgebied'. Binnen deze functie streeft de provincie naar gedifferentieerdheid van gebruik om een prettig woon- en vestigingsklimaat te realiseren. De hoofdfunctie is wonen, maar ook functies als bedrijvigheid, kantoren en andere stedelijke voorzieningen vinden hierin plaats. Andere functies binnen het plangebied zijn stedelijk groen (sportvelden in het zuid oosten van het plangebied) en bedrijventerreinen (ten noorden van het plangebied).



Kwaliteitskaart

Naast het sturen op functies, 'wat en waar', wil de provincie ook sturen op kwaliteit, 'waar en welke'. Op de kwaliteitskaart, zie uitsnede in figuur 3.4, zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. Op de kwaliteitskaart van Visie op Zuid-Holland is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk netwerk'. Hiermee wordt stads- en dorpsgebied bestaande uit samenhangende stedelijke agglomeraties en kernen die gekoppeld zijn aan het Zuidvleugelnets benoemd. Daarnaast staat het gehele plangebied aangewezen als kroonjuweel cultureel erfgoed. Dit zijn gebieden waar cultuurhistorische en landschappelijke waarden in zeer sterke mate en in onderlinge samenhang bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van een plek. De aanwijzing betreft de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

In het Nationaal Landschap Groene Hart ligt een belangrijk deel van de Hollandse Waterlinie, een verdedigingssysteem uit de 17e en 18e eeuw, waarmee het lage land bij vijandelijke dreiging onder water gezet kon worden. Van deze waterlinie zijn nog restanten waarneembaar in de vorm van versterkingen, civieltechnische werken en inundatievelden. Ook resten van andere verdedigingslijnen, zoals de Atlantikwall, zijn van cultuurhistorische waarde en zijn opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

Stedelijk gebied

Het motto voor het stedelijke gebied is het Intensief benutten, meervoudig ruimtegebruik, herstructurering en transformatie van de gronden. De provincie Zuid-Holland hanteert het uitgangspunt dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: 'eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden'. Intensiveren betekent in de praktijk vaak het combineren van verschillende functies. Dit kan door stapeling of door bestaande bebouwing voor meerdere functies geschikt te maken.

Conclusie

De weergegeven kaarten duiden beide de bestaande situatie binnen het plangebied en derhalve is het bestemmingsplan passend in de provinciale visie. Het bestemmingsplan maakt daarnaast geen ontwikkelingen mogelijk die de waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aantasten.

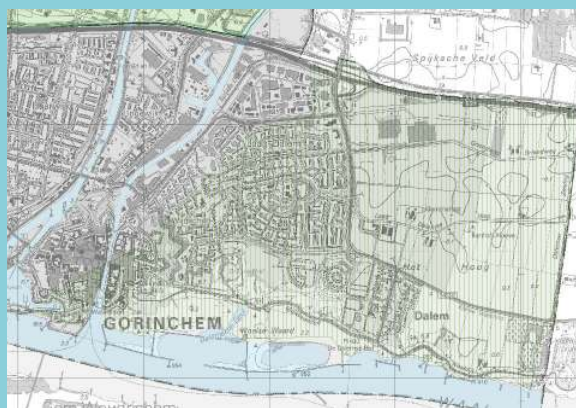
3.3.2 Provinciale Verordening ruimte

In samenhang met de structuurvisie is de Verordening Ruimte vastgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De Verordening is een beleidsmatige vertaling van de structuurvisie, die regels stelt aan de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wro, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Zuid-Holland. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour, zie figuur 3.5.



Figuur 3.5 Bebouwingscontouren Gorinchem (bron: Geo Atlas Zuid Holland)



Figuur 3.6 Kaart 4 Verordening Ruimte Nationale Landschappen en Nieuw Hollandse Waterlinie (bron: Geo Atlas Zuid Holland)

Bepaalde gedeelten van de gronden van het Bestemmingsplan Laag Dalem maken onderdeel uit van De Nieuwe Hollandse Waterlinie. In figuur 3.6 is een kaart weergegeven, waarop de Nieuwe Hollandse waterlinie middels het groene gebied aangegeven staat. Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de begrenzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie mogen alleen ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van deze gebieden behouden of versterken. De kernkwaliteiten zijn van de Nieuwe Hollandse waterlinie zijn in de Verordening als volgt beschreven:

- ▶ Samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- ▶ Groen en overwegend rustig karakter;
- ▶ Openheid.

Conclusie

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de bebouwingscontouren en is gelegen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit bestemmingsplan maakt geen grote ontwikkelingen mogelijk en heeft daarom geen invloed op het culturele erfgoed. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de Provinciale Verordening Ruimte.

3.3.3 Actualisaties Structuurvisie en Verordening Ruimte

Na de in werking treding van de Structuurvisie en Verordening Ruimte in 2010 heeft de Provincie besloten om ieder jaar een herziening of actualisatie op beide documenten vast te stellen. Inmiddels is de eerste herziening en de actualisatie 2011 vastgesteld en wordt de actualisatie 2012 op 30 januari 2013 vastgesteld. In de actualisaties staan onderwerpen als herijking EHS, nieuwe glastuinbouwlocaties en bebouwing in het buitengebied. Daarnaast zijn de regels voor wat betreft detailhandelsmogelijkheden versoepeld. Het ontwerpbestemmingsplan is ten aanzien van detailhandel aangepast om in hiermee lijn te komen met het provinciaal beleid. Dit heeft betrekking tot de geboden mogelijkheden voor perifere detailhandel.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Transformatievisie Merwede

De transformatievisie Merwedezone is een in 2009 vastgestelde regionale visie die gedragen wordt door de gemeenten en de provincie, die moet leiden tot verbetering van de woon-, werk- en leefomgeving van de Merwedezone.

In de Merwedezone treffen het Groene Hart, de mainport en de Zuidvleugel elkaar. De dynamiek in elk van deze gebieden werkt op elkaar in. Zonder afstemming en samenwerking kan verrommeling ontstaan, bijvoorbeeld waar stadsranden elkaar raken, waar gebieden omsloten raken door infrastructuur of waar bedrijventerreinen verouderen. Dat proces is op een aantal locaties in de Merwedezone al waar te nemen. Om gefragmenteerd ruimtegebruik en verdere verrommeling te voorkomen, is een

duidelijke keuze over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling gewenst. Met een regionale samenwerking en afstemming van gemeentelijke programma's, is het mogelijk om integrale kwaliteitsslagen te maken. Onderstaande punten geven de gewenste kwaliteitsslag weer:

- ▶ Woonmilieu
 - handhaven en versterken identiteit dorpen en steden;
 - benutten specifieke gebiedskwaliteiten voor bijzondere woonmilieus.
- ▶ Bedrijvigheid en milieukwaliteit
 - afstemmen ontwikkeling woongebieden op milieu-invloeden infrastructuur en bedrijvigheid;
 - herstructureren van bedrijventerreinen en concentreren van bedrijvigheid;
 - bedrijventerreinen langs de rivier beter benutten voor watergebonden bedrijvigheid.
- ▶ Regionale infrastructuur
 - verbeteren verbindingen tussen de kernen;
 - intensiveren van woningbouw rond halteplaatsen van hoogwaardig openbaar vervoer.
- ▶ Zone rond de hoofdinfrastructuur
 - verminderen barrièrewerking Betuweroute en A15.
- ▶ Natuur en recreatie
 - intensiveren van natuur en recreatie in het landelijk gebied, waaronder de realisatie van de Natte As door de Merwedezone;
 - verbeteren landschap en tegengaan verrommeling in overgangszone tussen stad en land.
- ▶ Watersysteem
 - waterberging (in het licht van de klimaatverandering) en verbetering van de waterkwaliteit in het stedelijk gebied.

Conclusie

Specifiek voor het plangebied heeft de regionale visie geen doelstellingen. Bij ontwikkelingen in en rondom het plangebied is het echter wel wenselijk om de regionale ambities mee te nemen in de planvorming.

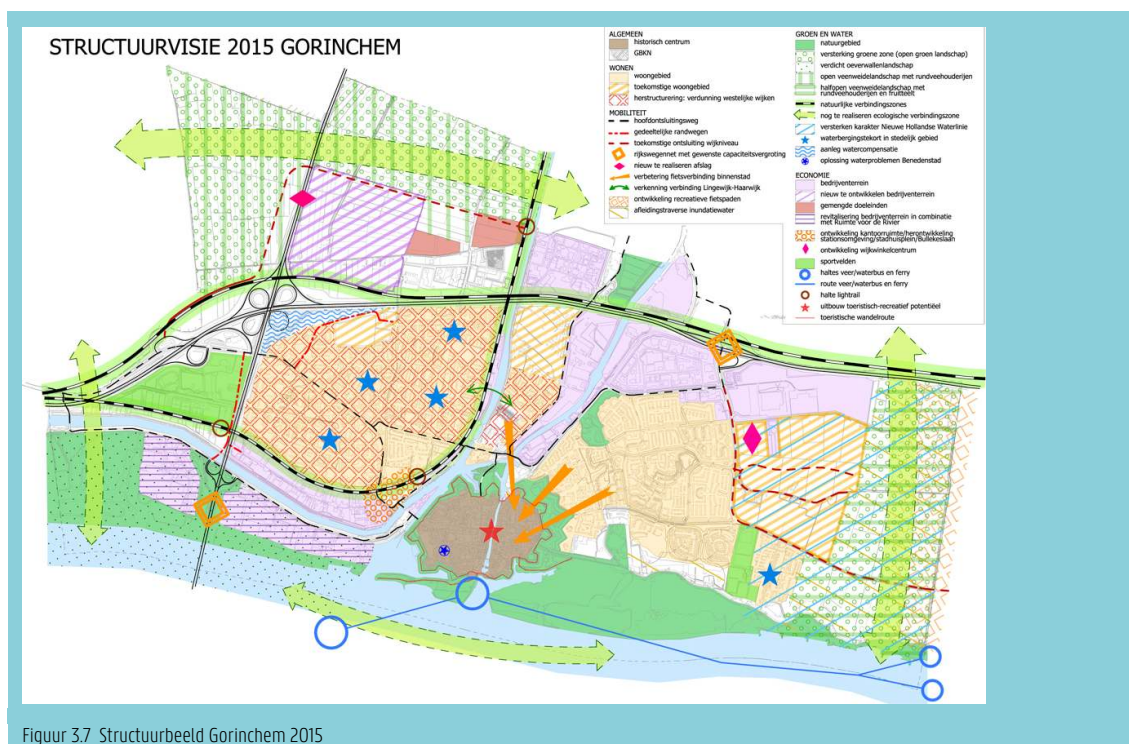
3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Gorinchem 2015

Belangrijk uitgangspunt van de in 2009 vastgestelde structuurvisie is dat Gorinchem een oude vestingstad is van beperkte omvang en dat graag wil blijven. De aandacht gaat voornamelijk uit naar het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de huidige wijken van de gehele gemeente en voor de huidige bewoners. De focus ligt daarbij op herstructurering van de westelijke stadsdelen. Voor de benodigde groei van de woningvoorraad is uitbreidingsruimte gevonden om het gebied ten oosten de stad: Hoog Dalem, direct ten oosten van het plangebied.

Het gebied ten oosten van de binnenstad, ook het plangebied, maakt deel uit van het 'Belvédère gebied' De Hollandse Waterlinie, dat een cultuurhistorische waarde heeft voor Gorinchem en voor de regio. Deze aanwijzing is belangrijke voorwaarde voor de inrichting van Hoog Dalem, maar heeft voor het bestaande plangebied Laag Dalem geen directe gevolgen. In het buitengebied wordt ingezet op transformatie naar extensieve landbouw en de ontwikkeling van groenvoorzieningen door middel van het stimuleren van combinaties tussen natuur, landbouw en recreatie. Speciaal aandachtsgebied is in dit kader de groene verbinding aan de oostzijde van de gemeente buiten de contour. Een bijzonder punt van aandacht vormt de waterhuishouding. Bij alle ruimtelijke plannen speelt water een steeds grotere rol. Er zullen diverse nieuwe doorgangen worden gerealiseerd om het watersysteem beter te laten functioneren. Bij de conserverende insteek van dit bestemmingsplan zal dit echter geen rol spelen.

Het plangebied staat op de kaart van de structuurvisie aangeduid als woongebied, met als uitzonderingen de sportvelden in het zuid oosten en de bedrijven in het noordoosten. In oost – westelijk richting is een belangrijke fietsverbinding gelegen. Dit is opgenomen op de verbeelding als Verkeer- langzaam verkeer, dit past binnen dit beleid. Het fietspad is langs het water gelegen ter hoogte van het Jacques Bloempad.



Figuur 3.7 Structuurbeeld Gorinchem 2015

Conclusie

De structuurvisie stelt geen specifieke eisen aan het plangebied en derhalve is het bestemmingsplan niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

3.5.2 Integraal huisvestingsplan Onderwijs (IHP)

Het efficiënt omgaan met de bestaande onderwijsgebouwen om leegstand zo veel als mogelijk te voorkomen is hét uitgangspunt van dit IHP.

In deze geactualiseerde visie neemt de gemeente afscheid van de brede school als enkel een fysiek gebouw. Veel meer dan voorheen wordt de brede school gedragen als gedachte uit een netwerkconcept met voorzieningen voor kinderen, ouders en de buurt, met scholen als centraal punt. Het kan dan nog steeds gaan om één fysiek gebouw, maar ook om voorzieningen die in een zelfde wijk of stadsdeel liggen en samenwerkingsafspraken met elkaar hebben. De regiefunctie brede scholen wordt met name in het leven geroepen om het (niet-fysieke) brede school concept handen en voeten te geven. Hiermee denkt Gorinchem tevens een beter antwoord te hebben op de landelijke, neerwaartse trend van het leerlingenaantal in de komende jaren. In Gorinchem is deze tendens nu reeds merkbaar in het primair onderwijs en in het voortgezet onderwijs vanaf 2017-2018.

De volgende doelstellingen spelen een belangrijk rol in het IHP:

- ▶ Behoefteraming versus capaciteit primair onderwijs, mocht er sprake zijn van overcapaciteit dan worden de medegebruiksmogelijkheden van de verschillende scholen bekeken;
- ▶ Meerjarenonderhoud, enkele gebouwen hebben onderhoudsaandacht nodig. Hiertoe behoort de in het plangebied gelegen schoolgebouw van De Regenboog aan de Top Naeffstraat;
- ▶ Welzijn en sport integreren in en nabij de schoolgebouwen;
- ▶ Nieuwe huisvesting voor enkele scholen.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn 3 basisscholen gelegen, de Regenboogschool, de Graaf Reinold school en OBS de Merwedonk, allen basisonderwijs. De school op de Merwedonk is vrij recent gebouwd en blijft bestaan in de huidige vorm, ook voor de Graaf Reinold School staan geen nieuwe doelstelling opgenomen. Voor de Regenboogschool is meerjarenonderhoud opgenomen als doelstellingen in het IHP. Dit heeft verder geen consequenties voor het bestemmingsplan.

3.5.3 Welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota richt zich op de lokale karakteristieken in het stedelijke gebied en haar randen. Voorafgaand aan het opstellen van een gemeentelijke nota zijn regionale karakteristieken van de regio 'Ablasserwaard-Vijfheerenlanden' benoemd. Deze zijn vastgelegd in de regionale welstandsnota: 'Welstandskader Ablasserwaard-Vijfheerenlanden', (november 2001).

Deze gemeentelijke welstandsnota is een verfijning van de algemeen gehanteerde uitgangspunten en karakteristieken van de regionale welstandsnota en richt zich op de relatief kleine bouwopgaven van één of enkele gebouwen, uitbreidingen van bestaande bebouwing en veel voorkomende kleine bouwwerken in bestaand stedelijk en buitengebied (beheergebieden).

De gemeentelijke welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouw aanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn. Naast de algemene welstandscriteria onderscheid Gorinchem drie niveaus van Welstand. Het BASIS niveau van welstand en de bijzondere welstandscriteria 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' zijn van toepassing op het plangebied.

Basis-niveau

De bestaande ruimtelijke structuur kan relatief veel verdragen. Afwijkingen en ingrepen hebben hier minder grote gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. De toets wordt beperkt tot die aspecten die te maken hebben met de situering van het bouwwerk (rooilijn, zijdelingse afstand, oriëntatie), de hoofdvormen van het bouwwerk (bouwmassa, bouwhoogte, kapvorm en kaprichting), de schaal en geleding van het gebouw, het overwegende materiaalgebruik en de gebruikte kleurtoon. De toets is vooral gericht op het gebouw als geheel in relatie tot zijn omgeving. Het welstandstoezicht is in deze gebieden beperkt tot het handhaven van de basiskwaliteiten.

Welstandscriteria Nieuwe Hollandse Waterlinie

Bij ontwikkelingen rond de Hollandse Waterlinie is het van belang om bij de situering rekening te houden met de oorspronkelijke militaire randvoorwaarden, zoals het open houden van de schootsvelden. Ook in de architectuur kunnen de militaire randvoorwaarden als inspirator dienen, bijvoorbeeld door houtbouw te gebruiken. Vroeger werden namelijk huizen binnen de schootsvelden (gedeeltelijk) van hout gebouwd, om in tijden van oorlog makkelijk te kunnen worden gesloopt.

Beeldkwaliteitsplan De Dalemse Donken

Voor de ontwikkeling van de Dalemse Donken is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het verlengde van de gewenste integratie van landschap, stedenbouw en milieu is in het beeldkwaliteitsplan gekozen voor een sfeer en een architectuurstijl die zich voegt bij het landschap. Daarbij is gedacht aan eigentijdse traditionele woningbouwarchitectuur met een verwijzing naar de bewezen kwaliteiten uit de 1^e helft van de vorige eeuw, waarin zorgvuldigheid af te lezen is aan de eenheid in verscheidenheid, maar ook een architectuur die in zijn sfeer, vorm, materiaalgebruik en kleur een relatie aangaat met de natuurlijke omgeving. Belangrijk in dit plan was dan ook de overgangen tussen bebouwd en onbebouwd gebied. De zorg die bestaat wanneer private domeinen aan openbare gebieden grenzen zal die aandacht moeten krijgen zodat ook hierin de zorgvuldigheid afleesbaar is. Zowel op architectonisch als op stedenbouwkundig-landschappelijk niveau is gestreefd naar eenheid in verscheidenheid. Hierbij is onder andere uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- ▶ de drie donken dienen als een eenheid te worden vormgegeven;
- ▶ eenheid van de donken in het landschap door gebruik te maken van natuurlijke materialen en geen grote contrasten in kleurstelling;
- ▶ op specifieke plekken zijn bijzondere woningen toegevoegd;
- ▶ er is in de architectuur eenheid toegepast in de materialisering en kapvorm. Hierbij is de vrijheid gegeven om middels een aantal typen woningen met mogelijkheden voor aan- en bijgebouwen per kavel een eigen identiteit te creëren.

Beeldkwaliteitsplan dakopbouwen Laag Dalem Oost

De beeldkwaliteit van Laag Dalem Oost laat zich niet vangen in een algemeen net van regels. De uitgesproken architectonische beeldtaal is gebaseerd op een concept, waarin vormtypologieën ontworpen zijn op historische verwijzingen. De diversiteit aan vormtypologieën heeft de bestuurlijke wens opgeroepen, deze architectonische kwaliteit zo min mogelijk te laten aantasten.

Om te voorkomen dat de architectonische opbrengst van deze ontwikkeling negatief wordt beïnvloed door uiteenlopende aanvragen voor aanpassingen aan de woning is een catalogus opgesteld waarin de uiterste grenzen voor deze bouw aanvragen

zijn bepaald. Deze catalogus is destijds ter voorbereiding op het concept bestemmingsplan Laag Dalem Oost opgesteld. Voor het bestemmingsplan Laag Dalem Oost is de procedure nooit afgerond. Het beeldkwaliteitskader voor Laag-Dalem Oost is in 2001 wel door het college vastgesteld en fungeert als aanvulling de Welstandsnota.

Daar waar de beeldvorming van het woongebied voor een groot deel wordt bepaald door de diversiteit van dak- en kapvormen, handelt de catalogus voornamelijk over de maximale en gewenste opbouwmogelijkheden voor woningen met een zeer expliciete dakvorm. Om het gewenste beeldkwaliteit op langere termijn in stand te kunnen houden is hiervoor een systematiek ontworpen. In het plan zijn 3 categorieën woningen te onderscheiden, namelijk:

- ▶ de woningen waarvan in de catalogus de maximale opbouwmogelijkheden zijn weergegeven;
- ▶ de architectonisch meest aansprekende woningen waarvan uitgesproken is dat elke vorm van aan- en opbouw uitgesloten is. Derhalve geldt voor deze categorie woningen een conserverend beleid;
- ▶ Dit zijn woningen met een gangbare doorsnede. Voor deze woningen gelden de gebruikelijke regels van het bestemmingsplan, de bouwverordening en de welstandscriteria, welke als toetsingsuitgangspunten gehanteerd worden voor opbouwen.

Conclusie

Omdat de bestaande situatie conserverend wordt vastgelegd hoeft het bestemmingsplan niet getoetst te worden aan de welstandscriteria. Echter wanneer er ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden opgenomen, of bij ontwikkelingen na de vaststelling van het bestemmingsplan dienen de criteria wel getoetst te worden. Bij het aanvragen van een vergunning voor een dakopbouw binnen het gebied van Laag Dalem Oost, bestemd als 'Wonen – 1', dient rekening te worden gehouden met het beeldkwaliteitsplan Dakopbouwen.

3.5.4 Milieubeleidsprogramma 2008 – 2012

Met de Kadernota Milieu, heeft de gemeenteraad de kaders van milieubeleid voor de komende periode vastgelegd en de accenten die ze voor de periode 2008-2012 belangrijk vindt. Het milieubeleid concentreert zich op drie concepten, die een antwoord bieden op prominente milieuopgaven:

- ▶ Klimaatbestendige stad: Centraal in dit concept staat het bieden van een antwoord op de klimaatproblematiek. Het concept richt zich op het gebruik van energie en de daarmee gepaard gaande uitstoot van broeikasgas CO_2 . Daarnaast richt het concept zich op het klimaatbestendig maken van Gorinchem. Gewenste maatschappelijke effecten binnen dit concept zijn: energiebesparing en het vergroten van het aandeel duurzame energie en het behoud en vergroten van biodiversiteit;
- ▶ Leefbare stad: De leefbare stad legt het accent op het verbeteren van de leefbaarheid c.q. lucht en geluidskwaliteit van de stad door het benutten van mogelijkheden binnen het mobiliteitsbeleid en het gefaseerd ontwikkelen van een integraal geluid- en luchtbeleid. Gewenste maatschappelijke effecten binnen dit concept zijn: vermindering van het aantal ernstig geluidgehinderden en het realiseren van een passende geluidskwaliteit en het daar waar mogelijk verbeteren van de luchtkwaliteit;
- ▶ Verantwoordelijke stad: Binnen dit concept is er aandacht voor de mogelijkheden die de gemeente heeft om haar eigen verantwoordelijkheid te nemen en het goede voorbeeld te geven. De gemeente doet voor onderdelen van haar milieubeleid ook een beroep op de verantwoordelijkheid van ondernemers en projectpartners. Binnen dit concept is er aandacht voor de eigen bedrijfsvoering en aspecten van duurzaam ondernemen. Gewenste maatschappelijke effecten binnen dit concept zijn: vermindering van de milieubelasting van de gemeentelijke bedrijfsvoering en dat van haar samenwerkingspartners.

Conclusie

De drie concepten in de Kadernota Milieu en de moties zijn in het Milieubeleidsprogramma nader uitgewerkt en per concept zijn er doelstellingen opgesteld. Alle milieuaspecten zijn in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan uitgebreid toegelicht, waaronder ook geluid en lucht, waarbij voldaan wordt aan de doelstellingen uit het milieubeleidsplan.

3.6 Overig sectoraal beleid

3.6.1 Archeologiebeleid

De gemeente Gorinchem heeft als één van de acht gemeenten in de Alblasserwaard - Vijfheerenlanden een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. In de nota worden de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta onderschreven. Behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem) en het beginsel 'de verstoorder betaalt' zijn de belangrijkste uitgangspunten van het regionaal en gemeentelijk archeologiebeleid. Dat beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument. Een ander instrument is dat van de gemeentelijke monumenten- of erfgoedverordening.

Op de archeologische verwachtingskaart van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende kaartcategorieën:

- ▶ Terreinen en puntlocaties waar archeologische waarden zijn vastgesteld:
 - archeologische rijksmonumenten;
 - overige AMK-terreinen;
 - gemeentelijke archeologische monumenten;
- ▶ archeologische verwachtingslaag:
 - zones met een zeer hoge archeologische verwachting;
 - zones met een hoge archeologische verwachting;
 - zones met een middelhoge archeologische verwachting;
 - zones met een lage archeologische verwachting;
 - historische objecten met mogelijke archeologische waarde.

Aan elke categorie zijn bepaalde beleidsadviezen gekoppeld. De beleidsadviezen zijn verwerkt in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

3.6.2 Waterplan

Het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' is met ingang van 22 december 2009 bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

hoofdstuk 4 **Omgevingsaspecten**

4.1 **Inleiding**

Op grond van artikel 3.1.6 Bro moet de gemeente in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan betrokken zijn. Daarnaast moeten de gevolgen van het plan op de waterhuishouding worden beschreven. Naast deze aspecten worden in dit hoofdstuk ook nog de volgende aspecten beschreven: verkeer en vervoer, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

4.2 **Verkeer en vervoer**

4.2.1 **Beleidskaders**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De beleidsvorming voor verkeer en vervoer is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Hierin zijn de hoofdlijnen met betrekking tot het mobiliteitsstelsel van Nederland, waarin de reiziger centraal staat, als volgt benoemd. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's, inclusief de achterlandverbindingen, is van belang. Robuustheid en samenhang worden bereikt door de modaliteiten (weg, openbaar vervoer, vaarwegen) ieder voor zich vraaggericht te versterken, beter met elkaar te verknopen en de samenhang met ruimtelijke ontwikkelingen te vergroten. Een betere benutting van de capaciteit en het in stand houden van het bestaande mobiliteitssystemen van weg, spoor en vaarwegen is daarbij belangrijk. De fiets en het openbaar vervoer moeten in de toekomst een grote rol gaan spelen om de drukte in de stedelijke regio's op te lossen.

4.2.2 **Beschrijving verkeersstructuur**

De Newtonweg en de Spijksesteeg aan de rand van het plangebied vormen voor Laag Dalem de hoofdontsluitingswegen. Via de Spijksesteeg is er een directe aansluiting op de snelweg A15. Vanaf deze hoofdontsluitingswegen vindt de ontsluiting van de verschillende buurten plaats. Binnen de buurten lopen er nog enkele ontsluitingswegen, maar grotendeels bestaan de buurten uit erftoegangswegen. Voor het langzaam verkeer zijn enkele routes door de buurten vrij gehouden van autoverkeer. Deze lopen richting het park en de voorzieningen en verbinden de verschillende wijken.

Laag Dalem I

Een randweg om de buurt (Bachlaan, Gr Reinaldweg, Van Andelspruytlaan) zorgt voor de ontsluiting van de buurt met diverse inprickers en binnen de buurt enkele doorkoppelingen. Dwars door de buurt lopen twee vrijliggende langzaam verkeersverbindingen richting het park.

Het parkeren is binnen deze buurt grotendeels in de straat opgelost, maar er zijn ook enkele parkeerhoven aan de binnenzijde van een woonblok.

Laag Dalem II

Laag Dalem II heeft eigenlijk maar één echte entree, de Simon Carmiggeltstraat vanaf de Newtonweg. Vanaf deze entree wordt de buurt in verschillende richtingen ontsloten en heeft doorkoppelingen met de buurten Laag Dalem I en Laag Dalem Oost. Voor het langzaam verkeer zijn diverse doorsteken aanwezig. Dit brengt een directe verbinding met het park 't Haagje en de voorzieningen tot stand.

Het parkeren is binnen deze buurt grotendeels op straat opgelost. Het grote aandeel tweekappers en geschakelde woningen zorgt ervoor dat er in deze buurt meer op eigen terrein geparkeerd kan worden.

Laag Dalem Oost

De hoofdontsluiting vindt plaats vanaf de Spijksesteeg en de Newtonweg. Aan de noordzijde van het plangebied zorgt de Laurens Penningweg voor de aansluiting op de Newtonweg. En aan de oostzijde wordt de wijk met de Van Andel-Spruytlaan

ontsloten. Beide wegen takken aan op de hoofdas van Laag Dalem Oost. Haaks op de hoofdas liggen dwarsassen die de verbindingen leggen tussen de hoven en daarmee de drie delen ontsluiten. Ook deze snijpunten zijn gemarkeerd met stedenbouwkundige accenten in de bebouwing. In Laag Dalem Oost zijn niet veel vrijliggende langzaam verkeerroutes, maar specifieke langzaam verkeerverbindingen, richting het westen en het zuiden, maken Laag Dalem Oost onderdeel van een lang snoer dat alle woonbuurten van Laag Dalem aan elkaar rijgt. De centrale buurtruimten zijn daarbij aan of in relatie tot dit netwerk van langzaam verkeersroutes gerealiseerd. Op deze manier is ook Laag Dalem Oost direct verbonden met het park en de voorzieningen. Ter verdere verbetering van de langzaam verkeersverbindingen binnen Gorinchem zal in het verlengde van de Lyriekstraat een brug worden gerealiseerd. Hierdoor komt er door het plangebied een extra loop- en fietsverbinding naar de Spijksesteeg. Vanwege de maat en schaal van de wijk is het parkeren op straat verdeeld over verschillende parkeerplekken. Ook is er een belangrijk deel van de parkeerbehoefte opgelost op eigen terrein.

Laag Dalem Zuid

De ontsluiting van Laag Dalem Zuid geschiedt via de Strijpsesteeg en de Gr. Reinaldweg/Woelsedonk, deze twee wegen staan daarbij niet met elkaar in verbinding. Vanaf deze twee ontsluitingswegen zijn er drie inprikkers, voor elke donk één. Het langzaam verkeer heeft binnen deze buurt vele mogelijkheden. Als eerste is voor het langzaam verkeer wel een verbinding tussen de Spijksesteeg en de Gr. Reinaldweg via het Geldersepad. Daarnaast zijn er verschillende langzaam verkeersverbindingen vanuit de centrale plekken in de donken richting het ten zuiden liggende park en de ten noorden liggende buurten van Laag Dalem. Ook de verbindingen tussen de drie donken zijn enkel voor langzaam verkeer. Het parkeren binnen deze buurt vindt voornamelijk op eigen terrein plaats, met als overloop en voor bezoekers parkeren op straat.

4.2.3 Conclusie

De ontsluitingswegen krijgen binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer'. De overige verkeersgebieden zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Parkeren vindt, behalve binnen deze twee bestemmingen ook plaats op eigen terrein bij diverse andere bestemmingen.

4.3 Flora en Fauna

4.3.1 Beleidskaders

Vogel- en Habitatrichtlijnen

De vogelrichtlijn beschermt vogelsoorten die zijn genoemd in Bijlage I van deze richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat naast de bescherming van planten en dieren in gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000".

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft als doel de populatie van het in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar ook alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- ▶ door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen;
- ▶ kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving;
- ▶ een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

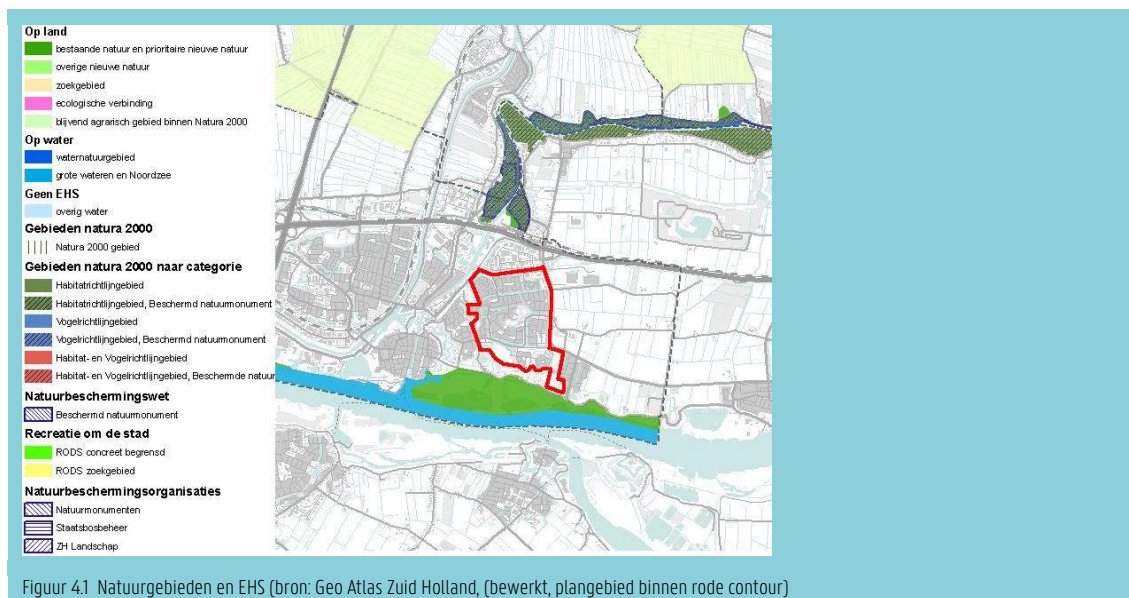
Ecologische Hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. De ecologische hoofdstructuur is vastgelegd door de Provincie en beschermd door de Provinciale Verordening Ruimte. Na de vaststelling van deze Verordening Ruimte heeft er door het rijk middels het Barro een herijking van de EHS plaatsgevonden. Dit heeft mede te maken met het zoeken van de juiste natuurgebieden en met de bezuinigingen wellicht leiden tot aanpassingen in EHS.

4.3.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied zijn geen natuurgebieden aanwezig. Aan de zuidzijde van het plangebied is de Merwede, en de oevers en uiterwaarden daarvan, gelegen. De Merwede is een waternatuurgebied en de uiterwaarden ten noorden van de Merwede zijn benoemd als bestaande natuur. De nabij gelegen natuurgebieden zijn weergegeven in figuur 4.1, het plangebied is weergegeven middels de rode contour.



Figuur 4.1 Natuurgebieden en EHS (bron: Geo Atlas Zuid Holland, (bewerkt, plangebied binnen rode contour)

Soortenbescherming

Het onderhavige bestemmingsplan is consoliderend van aard. Middels dit bestemmingsplan worden geen functiewijzigingen beoogd en worden ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Vaststelling van dit bestemmingsplan zal derhalve niet leiden tot verstoring van eventueel beschermde flora en fauna.

4.3.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die invloed kunnen hebben op de flora en fauna binnen het plangebied. Mocht een locatie binnen het plangebied (her-)ontwikkeld worden, zal een flora- en faunaonderzoek moeten plaatsvinden.

4.4 Waterparagraaf

4.4.1 Inleiding

Voor een bestemmingsplan geldt dat de watertoets dient te zijn doorlopen. De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel 'het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer'. Het beleid van het Waterschap Rivierenland is reeds opgenomen in paragraaf 3.6.2 bij overige sectorale aspecten. In het waterschapsbeleid zit de doorvertaling van het beleid van hogere overheden. Aanvullend wordt in de volgende paragraaf nog het gemeentelijk beleid behandeld. Vervolgens wordt verder ingegaan op de kenmerken van het gebied op het gebied van water. Met dit bestemmingsplan worden geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor feitelijk sprake is van de vastlegging van de huidige situatie.

4.4.2 Beleidskaders

Waterplan Gemeente Gorinchem

Het gemeentelijk beleid op het gebied van water is vastgelegd in het "Waterplan Gorinchem". De gemeenteraad heeft dit plan in augustus 2006 vastgesteld. De doelstelling van het Waterplan is tweeledig: enerzijds het ontwikkelen van een visie op het stedelijk water en anderzijds het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem. Hierbij staat het beeld van "Gorinchem waterstad" centraal.

Het Waterplan gaat in grote lijnen in op de waterhuishouding in Gorinchem. Er wordt geen onderscheid naar wijk- of buurtniveau gemaakt. Wel worden drie thema's onderscheiden:

- ▶ Water en kwantiteit;
- ▶ Natuur, ecologie en waterkwaliteit;
- ▶ Water en ruimte, gebruik, beleving en cultuurhistorie;

4.4.3 Onderzoek

Waterhuishouding

Binnen het waterplan van de gemeente Gorinchem wordt gesproken over Gorinchem – Oost. Laag Dalem bestaat bijna geheel Gorinchem Oost, wat ook de reden is dat in de waterhuishouding gesproken wordt over Gorinchem Oost.

Het stedelijk gebied van Gorinchem Oost ligt in het westen van de Tielerwaard en de water afvoer vindt hier plaats in oostelijke richting, via het landelijk gebied naar het gemaal Broekse Sluis bij Vogelswerf in de Zuiderlingedijk. Gorinchem Oost valt in vier peilvakken, namelijk Wijdschild, Laag Dalem zuid (flexibel peil), Dalem en Laag Dalem, waarvan Laag Dalem en Laag Dalem zuid tot het plangebied behoren.

Waterinlaten voor Oost- Gorinchem vanuit de Linge bevinden zich in de Spijksedijk en bij de Vijfde Uitgang. Gorinchem Oost bestaat voor een groot deel uit relatief jonge woonwijken en zijn ruim opgezette wijken er is relatief veel water aanwezig. Ook de watergangen zijn meestal breder in vergelijking tot Gorinchem West en er is vaak gekozen voor het toepassen van bruggen in plaats van duikers. De uiterwaarden van de Gekanaliseerde Linge en de binnenstad ten oosten van de Lingehaven (Bovenstad) liggen binnen de dijkkring van de Alblasserwaard, maar worden waterhuishoudkundig tot de Tielerwaard gerekend. In Gorinchem Oost is de waterkwaliteit over het algemeen goed, toch zijn er ook een aantal hoogbelaste watergangen. Het probleem wordt onder andere veroorzaakt door riooloverstorten.

Oppervlaktewater

In alle gedeelten van het plangebied is in de vorm van watergangen oppervlaktewater aanwezig. Er lopen verschillende watergangen in noord-zuid richting en verschillende watergangen in oost – west richting. De waterstructuur is weergegeven in figuur 4.2. Al het oppervlakte water binnen het bestemmingsplan zijn ook als zodanig bestemd.



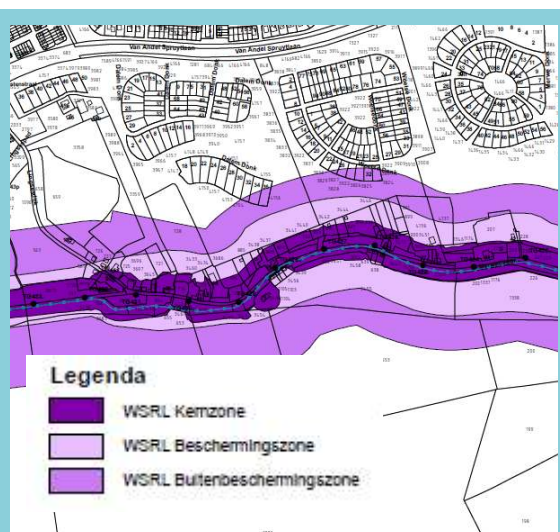
Figuur 4.2: Waterstructuur Gorinchem Oost: (bron: Waterplan Gemeente Gorinchem)

Waterkeringen

Binnen het plangebied Laag Dalem ligt een primaire waterkering. In het zuiden van het plangebied valt een gedeelte van de waterkering van de Merwede binnen het plangebied. De buitenbeschermingszone van de waterkering ligt gedeeltelijk over een aantal woningen heen. De buitenbeschermingszone is een strook van 100 meter gerekend vanaf de beschermingszone. Er vinden geen ontwikkelingen plaats binnen deze beschermingszone maar mochten er in de toekomst ontwikkelingen binnen deze zone zijn dan dient de keur van het waterschap geraadpleegd te worden. In het verleden is hier wel de ontwikkeling geweest van Laag Dalem Zuid. Een klein gedeelte van deze ontwikkeling is gelegen binnen de zone aangeduid als buitenbeschermingszone. Op de verbeelding is het gebied dat binnen deze zone valt voorzien van een dubbelbestemming. Ter plaatste van de waterkering is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen, met de daarbij behorende regels.



Figuur 4.3: Waterkeringen: (bron: legger waterkeringen waterschap Rivierenland)



Figuur 4.4: Waterkeringen: (bron: legger waterkeringen waterschap Rivierenland)

Inundatiewater

Het gebied tussen Dalem en Gorinchem is aangewezen als 'afleidingstraverse inundatiewater'. Wanneer er een dijkdoorbraak heeft plaatsgevonden waarbij de Tieler- en Culemborgerwaarden inunderen, zal het water de dijkkring weer moeten verlaten. Het inundatiewater wordt afgevoerd via deze traverse naar de overlaten en de Dalemse Sluis. Het inundatiewater zal via de sluis weer in de Waal moeten stromen.

Riolering

Binnen het plangebied ligt een rioolwatertransportleiding van het Waterschap. Het betreft de leiding van de kern Dalem naar de RWZI in Gorinchem-Oost. De rioolwatertransportleiding, samen met een beschermingszone van 4 meter is op de verbeelding aangegeven met een dubbelbestemming.

4.4.4 Conclusie

Binnen het voorliggende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor geen sprake is van oppervlaktewater compensatie. Het aanwezige oppervlaktewater is bestemd als Water. Daarnaast is voor de aanwezige waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Eveneens is de ligging van de rioolwaterleiding op de verbeelding aangegeven. Tot slot is de buitenbeschermingszone aangegeven op de verbeelding.

4.5 Bodem

4.5.1 Wettelijk kader

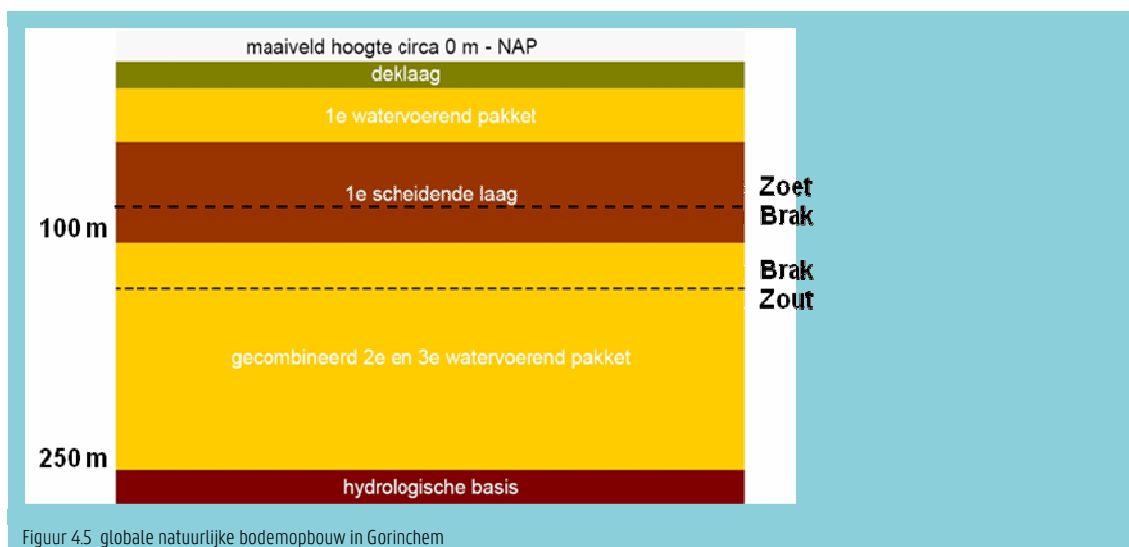
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

De provincie hanteert als richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in ieder geval het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Dit is het historisch onderzoek. Als uit dit onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.5.2 Bodemopbouw

De globale natuurlijke bodemopbouw ter plaatse van het bestemmingsplan Laag Dalem is weergegeven in figuur 4.5. De Holocene deklaag aan de oppervlakte is ontwikkeld als een afwisseling van klei en veenlagen met een totale dikte van 8 tot 10 meter en een beperkte draagkracht. Door de lage doorlatendheid van de klei en veenlagen wordt de verticale doorstroming van het grondwater sterk beperkt. Het Holocene laagpakket functioneert daarom als een afsluitende deklaag.

Onder de Holocene deklaag zijn Pleistocene rivierafzettingen aanwezig. Het Pleistocene laagpakket komt in Gorinchem voor beneden 8-12 meter en boven 40-50 meter onder het maaiveld. Deze rivierafzettingen zijn grotendeels opgebouwd uit fijne tot grove zanden, met enkele tussenschakelingen van klei. De grofzandige afzettingen hebben een dusdanige goede porositeit en doorlatendheid, dat ze worden aangemerkt als watervoerende lagen. De fijne zanden en de kleiafzettingen fungeren als scheidende lagen.



Figuur 4.5 globale natuurlijke bodemopbouw in Gorinchem

Aan de oppervlakte bestaat de natuurlijke bodemopbouw in het plangebied meestal uit klei, in het noorden en het oosten gelegen op veen. Dicht bij de rivieren zijn er een aantal afwijkingen van de reguliere bodemopbouw in Gorinchem. Zo ligt aan de zuidwest rand van het plangebied een wiel. Bij dijkdoorbraken in het begin van de 19^e eeuw zijn overslaggronden afgezet in het plangebied. Deze kenmerken zich door een zandig karakter van de toplaag in de zuidwestelijke helft van het plangebied en ook in het zuidoosten worden deze overslaggronden aangetroffen, daar horen ze bij het Dalemse Wiel, gelegen ten oosten van de Beatrixlaan.

Deze zandige afzettingen hebben ook lang de aanwezigheid van een donk in het plangebied versluierd. Een donk is een Pleistoceen rivierduin, dat uitsteekt boven de andere Pleistocene afzettingen en daardoor dicht onder het huidige maaiveld

aanwezig is of er zelfs boven kan uitsteken. Voorafgaand aan de aanleg van het deelgebied 'De Donken' in Laag Dalem Zuid werd het donk gevonden en geïdentificeerd als een mesolithische woonlocatie.

In de Holocene deklaag komen verder begraven stroomruggen voor, ook deze hebben een meer zandig karakter. In de noordwesthoek van het plangebied worden oeverwalafzettingen aangetroffen van het huidige Lingesysteem. Op enkele meters diepte is er centraal in het plangebied een stroomrugsysteem aanwezig dat van oost naar west loopt. Aan de oost- en zuidrand is een dieper gelegen systeem aanwezig dat ruwweg van noord naar zuid loopt.

Door de mens zijn de dijklichamen langs de Boven Merwede en de Linge aangebracht. De Lingesdijk aan de westrand van het plangebied heeft haar waterkerende functie al lang verloren. Deze dijken zijn wel de plaatsen waar de oudste woningen in het gebied worden aangetroffen. Behalve enkele (verdwenen) boerderijen zijn alle andere woningen van na de Tweede Wereldoorlog. Voorafgaand aan de aanleg van de woningen uit de jaren tachtig en later is als regel een zandophoging toegepast. De zandophoging vormt daarom in een groot gedeelte van het gebied het huidige maaiveld.



Figuur 4.6 Afwijkingen bodemopbouw BP Laag Dalem, uit: Archeologische kaart Gorinchem

4.5.3 Bodemkwaliteit

Het plangebied Laag Dalem valt onder de werking van de Bodembeheernota Zuid-Holland Zuid (definitieve versie van 1 juli 2010). Het plangebied ligt in grotendeels in een bodemkwaliteitszone, waarvan de gemiddelde bodemkwaliteit is bepaald als "Natuurlijke achtergrondwaarde", met uitzondering van de westelijke delen dicht bij de Lingesdijk. Dit houdt in dat er bijna geen sprake is van overschrijdingen van de streefwaarde uit de Wet bodembescherming. Als uitzondering kan genoemd worden dat in het plangebied (maar dat geldt ook voor de rest van het grondgebied van de gemeente Gorinchem) de component nikkel als verhoogde achtergrondwaarde gemiddeld de streefwaarde net overschrijdt. Bij de Lingesdijk is sprake van de bodemkwaliteit "Industrie", wat beperkingen oplevert aan de mogelijkheden de grond her te gebruiken. Het plangebied heeft een zeer grote dichtheid aan bodemonderzoeken, die meer dan 90% van het oppervlakte van het plangebied beslaan. Wel zijn deze bodemonderzoeken uitgevoerd voorafgaand aan de realisatie van de respectievelijke woonwijken en daarmee nogal gedateerd.

Naast de gemiddelde bodemkwaliteit kent het plangebied ook enkele locaties waar zich zogenaamde puntverontreinigingen bevinden of waar een risico is op bodemverontreiniging, als gevolg van bedrijfs- of andere bodembedreigende activiteiten. In het plangebied zijn alle bekende bodemverontreinigingen echter aangepakt. Het enige bedrijf in het plangebied, wat nu nog bodembedreigende bedrijfsactiviteiten heeft is het garagebedrijf aan de Newtonweg 20. Bij dit bedrijf zijn ondergrondse olietanks in gebruik en bij deze tanks is in het verleden ook de bodem gesaneerd. Aan de Lingesdijk bij De Bonte Koe is een

boerderij actief geweest. Hier waren ondergrondse opslagtanks voor olie aanwezig en is sprake van verhoogde achtergrondwaarden in de bodem (bodemkwaliteitszone "Lingsesdijk"). Deze bodemverontreinigingen zijn weggenomen. Ten oosten van De Bonte Koe, rond de Mozartstraat, is een verontreiniging met koper in de bodem gesaneerd. Verder naar het oosten, bij het adres Albertine Kehrerstraat 1 was in het verleden een autosloperij actief. Ook daar is de bodem gesaneerd. Ten slotte moet nog de boerderij genoemd worden die stond ter plaatse van de straat Dikkertje Dap. Op het boerenerf waren opslagtanks voor olie in gebruik en was het verhardingsmateriaal plaatselijk vervuild. Ook deze verontreinigingen zijn gesaneerd.

Voor het plangebied geldt, dat indien er geen risico's zijn op het voorkomen van bodemverontreiniging, er volstaan kan worden met het uitvoeren van een historisch onderzoek (NEN 5725) in het kader van de uitvoering van een bouwproject. Indien uit een dergelijk bodemonderzoek blijkt dat er geen risico aanwezig is, behoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning waarin bouwactiviteiten met een zekere omvang worden mogelijk gemaakt, geen volledig bodemonderzoek uit te voeren. Voor een nadere toelichting van deze afwijkende regelgeving verwijzen wij u door naar de eerder genoemde Bodembeheernota Zuid-Holland Zuid.

4.5.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft een conserverende insteek en biedt derhalve niet de mogelijkheid voor dergelijke verstoringen. Indien een locatie binnen het plangebied herontwikkeld wordt op een manier waardoor de bodem verstoord wordt, zal een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

4.6 Luchtkwaliteit

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). De wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer. Er zijn grenswaarden voor de concentratie van bepaalde stoffen in de buitenlucht. De concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) zijn in de Nederlandse situatie het meest kritisch ten opzichte van de grenswaarden.

Indien het uitoefenen van bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen indien aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- ▶ er is geen sprake van een overschrijding van een grenswaarde;
- ▶ het bestemmingsplan leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- ▶ het bestemmingsplan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- ▶ de ontwikkeling past binnen vastgesteld programma zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Bij ministeriële regeling (de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin het vaststellen van een bestemmingsplan in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties met netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen (bij één ontsluitingsweg). Voor dergelijke 'niet in betekenende mate' plannen hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd.

Het bestemmingsplan Laag Dalem is conserverend van aard: het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit betekent dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

4.6.1 Conclusie

Op grond van de Wet milieubeheer is in dit geval geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor bestemmingsplan.

4.7 Geluid

4.7.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader van het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

4.7.2 Beleidskaders

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Volgens de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone van een onderzoeksplichtige weg, die waarden op gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen in acht genomen te worden, die ingevolge artikel 82 en artikel 100 als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt. Hiervoor is akoestisch onderzoek nodig. Op grond van 76 lid 3 van de Wet geluidhinder geldt dit echter niet voor een conserverend bestemmingsplan.

Bij toekomstige ontwikkelingen dient er wel nader onderzoek uitgevoerd te worden. In de Wet geluidhinder zijn zones langs wegen aangegeven die worden beschouwd als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zonebreedtes zijn zo bepaald dat buiten de zones over het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de situering binnen of buiten de bebouwde kom. Ter bepaling van de zonebreedte wordt onderstaande tabel gebruikt. Daarbij moet worden aangemerkt dat 30 km/h wettelijk gezien geen geluidszone kent.

Aantal rijstroken	Buitenstedelijk gebied	Binnenstedelijk gebied
of meer	600 m	350 m
3 of 4	400 m	350 m
of 2	250 m	200 m

De gemeente Gorinchem heeft een eigen geluidbeleid ten behoeve van de maximale waarde en het vaststellen van hogere waarden. Mocht er niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde dienen er hogere grenswaarde aangevraagd te worden. Bij vaststelling van een hogere waarde moet de geluidsbelasting binnen de geluidsgevoelige bestemming voldoen aan de grenswaarden die zijn opgenomen in de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit. In de onderstaande tabel zijn de voorkeursgrenswaarden gegeven per geluidbron en de grenswaarde van het binnenniveau in woningen

Geluidbron	Voorkeursgrenswaarde	Binnenwaarde
Weg Lden	48 dB	33 dB
Spoorweg Lden	55 dB	33 dB
Industrieterrein Letm	50 dB	35 dB

4.7.3 Onderzoek

Dit bestemmingsplan regelt slechts de huidige (bestaande) situatie. Nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen of medische voorzieningen worden op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Ook nieuwe wegen, spoorwegen of onder de Wet geluidhinder vallende industrie wordt niet toegestaan. Ook worden geen wegen gereconstrueerd. Dit plan is voor wat betreft de Wet geluidhinder een conserverend plan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Indien er ontwikkelingen binnen het plangebied plaatsvinden dient er ten behoeve van een aantal wegen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

In en nabij het plangebied liggen 50 km/h-wegen, die zijn gezoneerd: Spijksedijk, Newtonweg, Spijksesteeg, Graaf Reinaldweg, Van Andel Spruytlaan, Bachlaan en Ds.G.H. Kerstenlaan. De meeste wegen in het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km/u en zijn niet gezoneerd. Een deel van het plangebied ligt in de geluidszone van de Betuweroute en een beperkt deel in de geluidszone van Rijksweg A27. Een beperkt deel van het plangebied, in de noordoost hoek, ligt in de geluidszone rond industrieterrein Langs de Linge.

4.7.4 Conclusie

Het bestemmingsplan Laag Dalem is conserverend van aard. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk binnen een geluidszone. Evenmin is er in het bestemmingsplan sprake van aanleg of wijziging van wegen. Akoestisch onderzoek voor dit bestemmingsplan is volgens de Wet geluidhinder dan ook niet nodig. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor bestemmingsplan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ▶ ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- ▶ rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB).

In het plangebied zijn naast woningen nog andere functies (zoals bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca) aanwezig. Deze functies worden in het bestemmingsplan opgenomen. Voor het gehele plangebied wordt de SvB toegepast. Om de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten te bepalen wordt hier uitgegaan van een afstandstoetsing ten opzichte van een rustige woonwijk.

De activiteiten die in het gebied worden toegelaten zijn weergegeven in de SvB die is opgenomen in bijlage 1 van de regels. Voor al deze activiteiten is naar aanleiding van hun milieubelasting een categorie bepaald. Door middel van het opnemen van de categorieën op de verbeelding en in de regels worden de toegestane activiteiten bepaald. Lagere categorieën dan aangegeven zijn ook toegestaan.

4.8.2 Inventarisatie bestaande bedrijven

In het noordoosten van het plangebied wordt bedrijvigheid toegestaan. Dit betreft een locatie waar thans volumineuze detailhandel in is gevestigd. Daarnaast betreft het een locatie waar op dit moment sprake is van een kantoor gebouw. Beide functies zijn met een aanduiding opgenomen. Eveneens aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een autobedrijf met tankstation, waar verkoop plaatsvindt van LPG.

Voor de milieuzonering wordt uitgegaan van de richtafstanden tussen bedrijven en aanwezige woningen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (2009). Op basis van de bestaande ruimtelijke situatie, waarbij woningen gelegen zijn binnen een afstand van 50 meter van diverse bedrijven, is het wenselijk om algemeen ten hoogste categorie 2 bedrijven toe te staan. Het tankstation binnen het plangebied heeft volgens de VNG publicatie een milieucategorie 3.1 (afstand 50 meter). Deze locatie is aangeduid met de aanduiding 'verkoop motorbrandstoffen, met LPG'. Het LPG tankstation staat verder uitgewerkt in paragraaf 4.9 'externe veiligheid'.

4.8.3 Conclusie

De bedrijven die binnen het plangebied voorkomen, of direct aan het plangebied grenzen, passen binnen de op die locatie toegestane milieucategorie. Door het toepassen van een milieuzonering wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Dit aspect staat derhalve de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inleiding

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de leefomgeving, die ontstaan bij het gebruik van gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) en het vervoer van deze stoffen over weg, spoor en water en door buisleidingen. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Het beleid voor transport staat in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, die in 2012 vervangen zal worden door het Besluit transportroutes externe veiligheid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

De wetgeving en het Nederlandse beleid zijn gericht op de bescherming van mensen die zich bevinden in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, recreatieterreinen, bedrijfsgebouwen of andere gebouwen waarin zich personen bevinden.

Twee begrippen staan centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) wordt weergegeven met een risicocontour rondom de risicobron. Binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Het groepsrisico kent een oriëntatiewaarde en moet worden verantwoord bij ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van een risicobron (inrichting, transportroute of buisleiding).

4.9.2 Onderzoek

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het PR en een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht voor het GR.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Sinds 1 januari 2011 is voor wat betreft buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Besluit Externe veiligheid Buisleidingen (Bevb)

Het Bevb bevat regels voor de exploitant, regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en regels voor het melden van ongewone voorvallen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft op deze manier een grondslag in de Wet milieubeheer (Wm) en in de Wro. Het Bevb vervangt de circulaire Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991) vervangen.

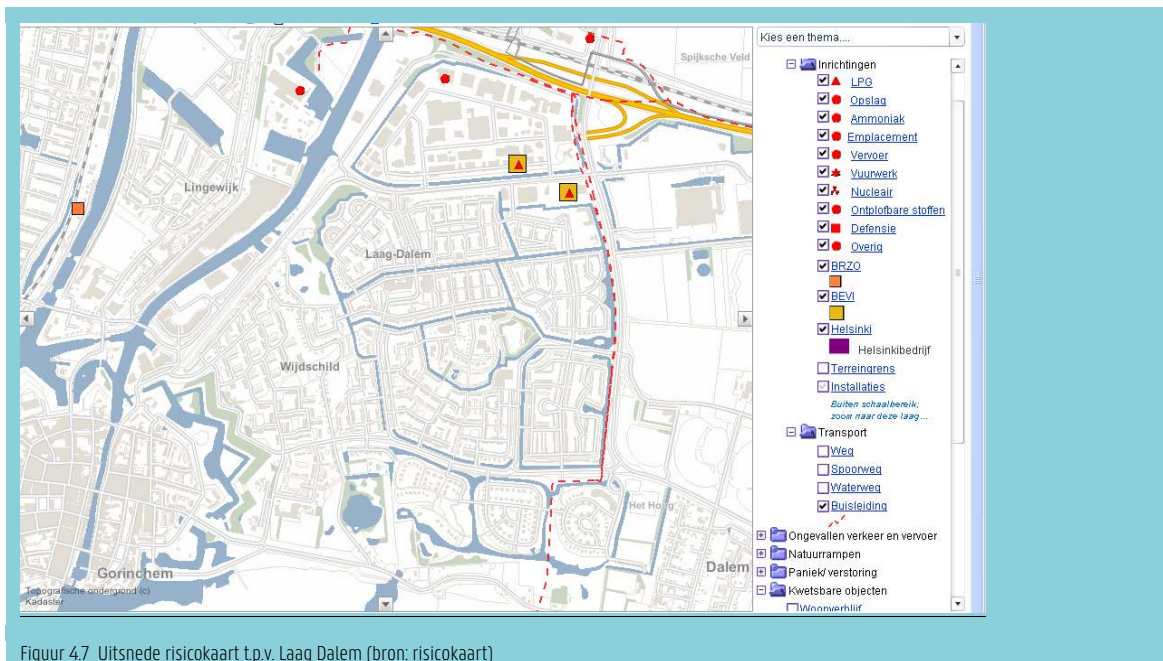
In het Bevb is geen sprake meer van veiligheids-/bebouwings- en toetsingsafstanden zoals deze werden voorgeschreven in de circulaire. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Waar relevant wordt in dit Handboek aangegeven op welke punten het Bevb afwijkt van de systematiek van het Bevi.

Het Bevb zal van toepassing zijn op:

- ▶ hogedruk aardgasleidingen (vanaf de 16 bar);
- ▶ brandstofleidingen voor de categorieën K1, K2 en K3 (inclusief brandstofleidingen van Defensie);
- ▶ overige leidingen met gevaarlijke stoffen zoals aangewezen bij ministeriële regeling. Het betreft onder meer CO₂, buteen en chloor. De voorlopige lijst van desbetreffende gevaarlijke stoffen is opgenomen in bijlage 2 van de Bevb.

4.9.3 Onderzoek

In het plangebied bevinden zich kwetsbare objecten, met name woningen, een aantal scholen en kinderopvang. Daarom is geïnventariseerd welke risicobronnen (inrichtingen, transportroutes en buisleidingen) in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Hiervoor is de risicokaart van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd. De navolgende kaart betreft een uitsnede hiervan en geeft de situatie in en rond Laag Dalem weer.



Figuur 4.7 Uitsnede risicokaart t.p.v. Laag Dalem (bron: risicokaart)

Inrichtingen

In het plangebied is één inrichting aanwezig die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen: een LPG-tankstation aan de Newtonweg. Andere Bevi-inrichtingen zijn in het plangebied niet aanwezig en in dit bestemmingsplan ook niet toegestaan. Net buiten het plangebied is een LPG-tankstation gevestigd aan de Marconiweg. De plaatsgebonden risicocontour en dit invloedsgebied van het LPG-tankstation liggen over een deel van het plangebied.

Voor beide LPG-tankstations is een risicoscan uitgevoerd, waarin het plaatsgebonden risico is beschouwd en de hoogte van het groepsrisico is berekend (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, februari 2012). Conclusie van de risicoscan is:

- ▶ Binnen de plaatsgebonden risicocontouren (PR 10⁻⁶) van de LPG-tankstations zijn in het plangebied Laag Dalem geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde PR 10⁻⁶ van het Bevi.
- ▶ Voor beide LPG-tankstations wordt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet overschreden. Binnen het invloedsgebied van de LPG-tankstations bevinden zich geen bestemmingen met verminderd zelfredzame personen.
- ▶ De verantwoording van dit groepsrisico kan zich derhalve beperken tot:
 - de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
 - de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de LPG-tankstations die het groepsrisico veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich bij de LPG-tankstations een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Transport over weg en spoor

Er vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de spoorweg de Betuweroute en de rijksweg A15. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren langs deze transportassen. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Betuweroute (het invloedsgebied van de Betuweroute wordt bepaald zeer giftige vloeistoffen (D4) met een invloedsgebied van 3.000 meter) en deels in het invloedsgebied van rijksweg A15 (het invloedsgebied van de A15 wordt bepaald door het vervoer van toxische vloeistoffen (LT2), met een invloedsgebied van 882 meter). Aangezien deze transportassen zich op meer dan 200 meter van het plangebied bevinden, kan de verantwoording van het groepsrisico zich beperken tot:

- ▶ de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- ▶ de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de transportassen, om zich in veiligheid te brengen indien zich op de transportassen een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Transport over water

Ten zuiden van het plangebied ligt de Boven Merwede. Over deze rivier vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit risicoberekeningen, die zijn uitgevoerd in het kader van het landelijke basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, blijkt dat er geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) op de oever ligt. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het conserverende bestemmingsplan leidt niet tot een toename van het groepsrisico.

Transport door buisleidingen

Aan de oostzijde van het plangebied, deels parallel aan de Spijksesteeg, bevinden zich buisleidingen, W-531-01 en W-531-02, voor het transport van aardgas. Het invloedsgebied van de leidingen is 95 meter. Binnen het invloedsgebied zijn kwetsbare objecten (met name woningen) gelegen.

De buisleidingen hebben een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 0 meter. Uit berekeningen blijkt dat het groepsrisico van de leidingen maximaal 0,03 ten opzichte van de oriëntatiewaarde bedraagt (KEMA, Risicoberekening gastransportleidingen W-528-01-KR-009 t/m 012, W- 528-15, W-543-01-KR-001 t/m 004 en W-543-02 d.d. 18-08-2009). Het conserverende bestemmingsplan leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Om deze redenen is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Voor zover de leidingen in het plangebied liggen, zijn zij op de verbeelding als zodanig weergegeven, met een belemmeringstrook van 4 meter aan weerszijden voor het onderhoud van de buisleidingen.

Verantwoording groepsrisico

In het kader van de (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio ZHZ. Dit advies is op 15 juni 2012 ontvangen en opgenomen in bijlage 1. In het advies is gekeken naar het risico van transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen en het groepsrisico van de LPG-stations Auto Food en Auto Maas.

Over het transport wordt gesteld dat het groepsrisico ter plaatse van deze twee leidingen ter hoogte van het plangebied maximaal 0,03 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Derhalve vormt het groepsrisico als gevolg van deze leidingen geen knelpunt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Met behulp van LPG-rekentool is de hoogte van het groepsrisico van dit LPG-tankstation bepaald. De rekentoolrapport is onderdeel van bijlage 1. Hierin staan ook de kenmerken van dit tankstation vermeld alsmede de situering en omvang van de omgevingspopulatie. Hierbij is, gelet op de conserverende karakter van dit bestemmingsplan, rekening gehouden met maatregelen uit het LPG-convenant (verbeterde LPG-vulslang en brandwerende bekleding LPG-tankwagens). Uit de hier op gebaseerde berekening komt naar voren dat het groepsrisico 0,28 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bedraagt, bij circa 80 slachtoffers.

Recentelijk is vastgesteld dat het tankstation Ardea Auto BV zich heeft gesplitst in tankstation Auto Maas en garagebedrijf Ardea Auto. Gelet op deze situatie is voor de bepaling van het GR als gevolg van dit bedrijf een risicoanalyse. De risicoanalyse vormt onderdeel van bijlage 1. Hierbij is de bestaande bebouwde omgeving en de daarin aanwezige populatie in de berekening opgenomen. Tevens is hierbij, gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, eveneens rekening gehouden met de maatregelen uit het LPG-convenant.

Uit de uitgevoerde risicoanalyse komt naar voren dat het groepsrisico 0,32 maal de oriëntatiewaarde voor het GR bedraagt bij 100 slachtoffers.

4.9.4 Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid heeft advies uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan Laag Dalem. In dit advies worden de mogelijke ongevalsscenario's en diens effecten beschreven. Tevens doet de Veiligheidsregio aanbevelingen voor het treffen van maatregelen ter beperking van de effecten en ter bevordering van de zelfredzaamheid.

- ▶ In haar advies geeft de Veiligheidsregio de volgende conclusie aan:
- ▶ in het plangebied liggen PR10 - 6 contouren;
- ▶ het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van diverse risicobronnen;
- ▶ het groepsrisico neemt niet toe door het vaststellen van het bestemmingplan;
- ▶ het groepsrisico moet beperkt worden verantwoord;
- ▶ bij een incident met een gasleiding of bij een inrichting zullen er in het effectgebied mogelijk slachtoffers vallen;
- ▶ de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in het plangebied moet voldoen aan de eerder gestelde eisen.

De Veiligheidsregio komt in haar advies tot de volgende aanbevelingen bij een mogelijke herinrichting van het plangebied:

Zelfredzaamheid

- ▶ de gebouwen zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- ▶ ventilatie die centraal buitenwerking kan worden gezet;
- ▶ het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- ▶ de gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en trappenhuisen aan de gevarenszijde zijn geplaatst;
- ▶ het gebouw loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobronnen.

Overwegingen gemeente

Met betrekking tot de aanbevolen maatregelen wordt het volgende overwogen. Het bestemmingsplan is een conserverend van aard en legt voornamelijk de bestaande situatie vast. Het bestemmingsplan maakt kleinschalige uitbreidingen mogelijk. Een grootschalige herinrichting van het plangebied is op dit moment niet aan de orde. Daarnaast hebben de voorgestelde maatregelen vooral betrekking op de concrete uitwerking van plannen en op het gebruik van gronden en gebouwen. Afgezien van het feit dat deze maatregelen niet of maar beperkt in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zijn er op dit moment geen nieuwbouwplannen. Mocht er in de toekomst sprake zijn van een grootschalige herinrichting of nieuwbouwplannen, dan zal de gemeente rekening houden met deze aanbevelingen en ontwikkelende partijen informeren over de externe veiligheidsrisico's en de door de Veiligheidsregio aanbevolen maatregelen.

Risicocommunicatie

Om de effectiviteit van de maatregelen te garanderen adviseert de Veiligheidsregio de volgende organisatorische maatregelen: De omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen dienen geïnformeerd te worden over een drietal zaken. Ten eerste over de plannen/bestemming in hun directe omgeving en de mogelijke risico's als gevolg. Vervolgens over de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken. Tot slot over de handelingsperspectieven voor de burger zelf om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident. Dit kan door middel van het publiceren van teksten op de website of in de gemeentefabriek. Maar hiertoe kunnen ook andere communicatie middelen worden ingezet. De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor risicocommunicatie. De regionaal risicocommunicatie adviseur, werkzaam bij de Veiligheidsregio, kan hierbij ondersteunen.

Overwegingen gemeente

Ten aanzien van de aanbevelingen over de risicocommunicatie wordt het volgende overwogen. De gemeentelijke website kent een verwijzing naar de provinciale risicokaart, waarop de betreffende risicobronnen staan weergegeven. De aanbevelingen van de Veiligheidsregio neemt de gemeente verder mee in haar algemene risicocommunicatiebeleid.

4.9.5 Conclusie

Er wordt voldaan aan de grenswaarde van 10^{-6} voor het plaatsgebonden risico. Gelet op het vastgestelde groepsrisico van beide LPG-tankstations verdient het aanbeveling significante toename in de personendichtheid binnen het invloedsgebied groepsrisico van beide stations in het bestemmingsplan te begrenzen zodanig dat de oriëntatiewaarde hiervoor niet overschreden zal worden. Op de verbeelding is zowel het vulpunt als de verkooplocatie van LPG specifiek aangeduid. Hierdoor is het gebied begreind.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Inleiding

In de 'Visie Erfgoed en Ruimte' is door het rijk een visie gegeven over op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis, omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten. Naast de verantwoording ten behoeve van ontwikkelingen dient er met ingang van 2012 in ieder bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarde, ook in conserverende bestemmingsplannen. Dit is sinds 1 januari 2012 in het Bro opgenomen.

4.10.2 Beleidskaders

2009 is door het rijk een nieuwe visie op de monumentenzorg geformuleerd genaamd Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Eén van de pijlers in deze visie is het belang laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hierbij zal een verschuiving plaatsvinden van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. In het verlengde van deze pijler is een ander doel in de visie geformuleerd, namelijk het opstellen van een visie op erfgoed. Een belangrijk ander doel van deze nieuwe visie is het formuleren van een visie op erfgoed. De visie, Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt.

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.10.3 Onderzoek

Monumenten

Binnen het plangebied is sprake van één archeologisch rijksmonument. Dit betreft de Dalemse Donk ten zuidoosten van Gorinchem. Het is gelegen aan de noordoever van de Merwede. Tijdens een archeologisch veldonderzoek is deze ontdekt. De onderzoeksresultaten wijzen uit dat hier sprake was van goed geconserveerde bewoningssporen uit het Mesolithicum, Neolithicum en mogelijk uit de Bronstijd.

Op 22 april 2011 zijn deze gronden aangewezen als beschermd rijksmonument. Hiermee wordt zorg gedragen in een goede bescherming van het archeologisch cultureel erfgoed. Op de verbeelding is hiervoor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Rijksmonument' opgenomen.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Een groot gedeelte van het plangebied maakt deel uit van het nationale landschap 'Nieuwe Hollandse waterlinie'. De Hollandse waterlinie is een militaire verdedigingslinie, bedoeld om te voorkomen dat een uit het oosten binnenvallend landleger al te gemakkelijk de belangrijke steden in het westen van het land zou kunnen bereiken. De linie strekt zich uit tussen Muiden en de Biesbosch en loopt langs de oostkant van de stad Utrecht.

Het concept voor de verdediging was gebaseerd op het onder water zetten van lage terreingedeelten zoals polders, zodat het grootste deel van het terrein onbegaanbaar werd. Hogere gedeelten die niet onder water konden worden gezet, zoals de wegen over de rivierdijken, de spoordijken en enkele van nature hoger gelegen delen, konden worden bestreken met geschut vanuit de daartoe gebouwde forten en andere zogenaamde werken. Dergelijke doorbrekingen van de linie werden 'accés'

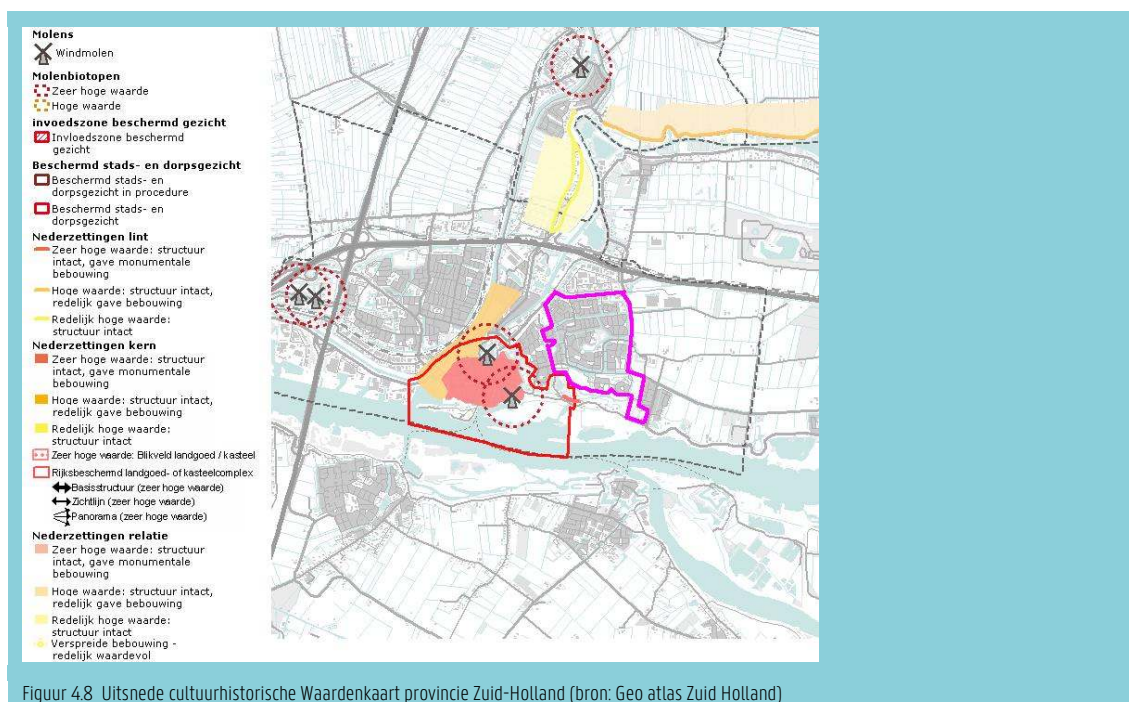
genoemd. Het totale stelsel bestaat derhalve uit forten en andere werken, linedijken, voorzieningen om water in te laten, inundatievelden en een verscheidenheid aan kleinere elementen waaronder de betonnen bunkers die nog in de periode vlak voor 1940 zijn toegevoegd. Na 1945 verloor de Nieuwe Hollandse Waterlinie definitief haar verdedigingsfunctie. Vooral na 1990 zijn de onderdelen van de linie, met name de forten, die tot op dat moment nog doorgaans in handen waren van defensie, overgegaan in andere handen.

Het ontwerp van een verdedigingsstelsel dat grotendeels is gebaseerd op gebruikmaking en beheersing van het water vormt een dermate bijzonder cultureel erfgoed, dat de gehele Nieuwe Hollandse Waterlinie door Nederlands is voorgedragen om te worden opgenomen op de Werelderfgoedlijst (UNESCO).

Voor de linie is door de Stuurgroep Nationaal Project Nieuwe Hollandsche Waterlinie het Linieperspectief Panorama Krayenhoff opgesteld. De nota geeft richtlijnen voor bescherming en ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Voor Gorinchem wordt gesteld dat de fragmentatie van het landschap, mede door verstedelijking al zo groot is dat een landschapsstrategie de oorspronkelijke topografie van de Waterlinie niet meer in herinnering kan roepen. Door de doorsnijding van de Waterlinie door de A15 en de Betuwelijn is geen sprake meer van een continuïteit in noord-zuid richting. Het landschapsbeeld is vooral ten oosten van Gorinchem onherstelbaar beschadigd. Infrastructuur, stedelijke bebouwing en voorzieningen voor intensieve recreatie hebben de landschappelijke samenhang tussen inundatieveld, accessen en forten aangetast.

Overige cultuurhistorische waarde

Volgens de Cultuurhistorische hoofdstructuur van de Provincie Zuid Holland zijn er verder geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aanwezig.



Figuur 4.8 Uitsnede cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zuid-Holland (bron: Geo atlas Zuid Holland)

4.10.4 Conclusie

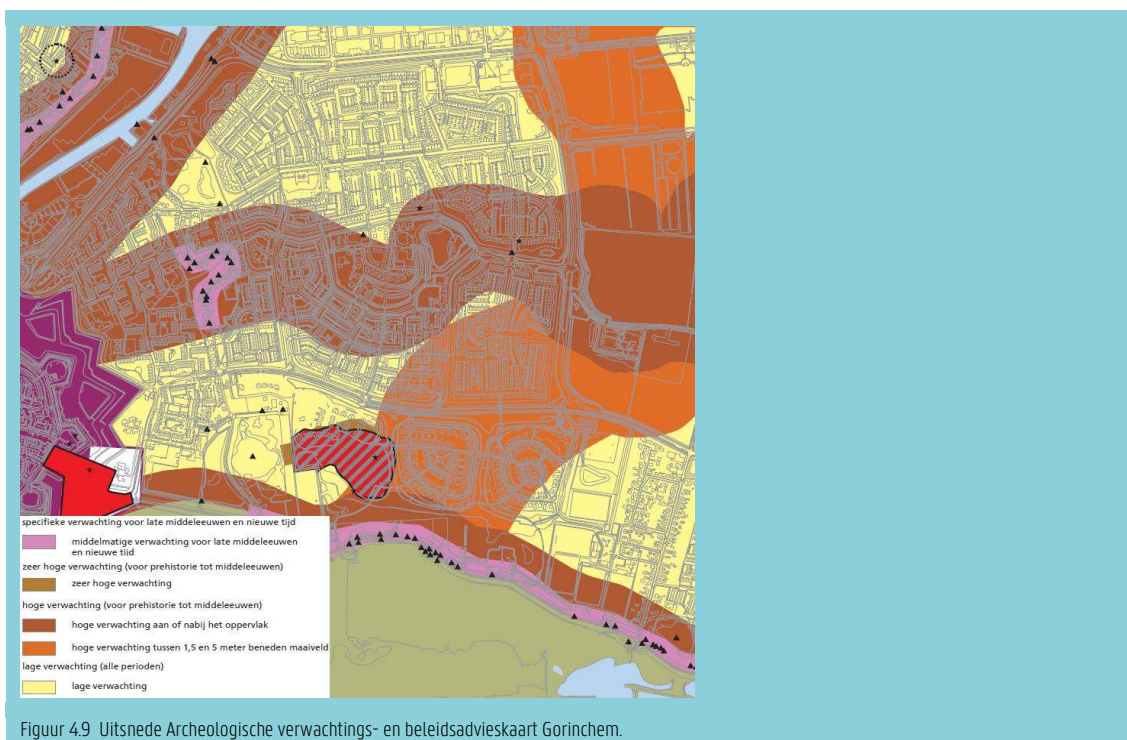
Grote gedeelte van het plangebied liggen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de kwaliteiten van de linie aantasten. Bij toekomstige ontwikkelingen dient er een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld te worden ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

4.11 Archeologie

4.11.1 Beleidskader

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

Teneinde archeologiebeleid te formuleren, is voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische inventarisatie uitgevoerd en vervolgens een verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart opgesteld. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Gorinchem, als onderdeel van de nota 'Een archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart' geeft inzicht in de te verwachten archeologische waarden. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn, uit welke periode en op welke diepte. Voor de verschillende archeologische (verwachtings)waarden is specifiek archeologiebeleid opgesteld. De samenvatting hiervan is te vinden op de 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart' (zie figuur 4.9). In het gemeentelijke archeologiebeleid wordt afgeweken van de wettelijke norm, om bij een bodemverstorende ingreep met een omvang groter dan 100 m², archeologisch onderzoek te moeten doen. Omdat de gemeente specifiek onderzoek heeft laten doen naar en beleid heeft ontwikkeld voor archeologie in haar gemeente, is dit toegestaan.



Figuur 4.9 Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Gorinchem.

4.11.2 Beheersgericht

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

uitvoeren van archeologisch onderzoek door de aanvrager van de vergunning. Kleine en ondiepe ingrepen zijn hierbij uitgezonderd. Uit de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Gorinchem blijkt dat:

- ▶ de grootste zone binnen het plangebied een 'lage verwachting', voor sporen uit alle perioden betreft;
- ▶ een zeer kleine strook in het westen van het plangebied een zone met 'middelmatige verwachtingswaarde voor late middeleeuwen en nieuwe tijd', langs De Bonte Koe betreft;
- ▶ dwars door het midden van het plangebied, langs de westrand en een stukje langs de Merwede in het zuiden een zone met 'hoge verwachtingswaarde voor prehistorie tot middeleeuwen aan of nabij het oppervlak betreft;
- ▶ Langs de oostrand van het plangebied zich een zone met 'hoge verwachtingswaarde voor prehistorie tot middeleeuwen tussen 1,5 meter en 5 meter beneden maaiveld' betreft;
- ▶ Rondom de Dalemse Donk in het zuiden van het gebied zich nog kleine gebieden bevinden waar een 'zeer hoge verwachtingswaarde' geldt.

Omdat voorliggend bestemmingsplan voor een conserverend karakter heeft en hiermee niet voorziet in ontwikkelingen waarvoor de grond wordt geroerd, hoeft voor het plangebied geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Desondanks zijn de gronden die archeologische waarden kunnen bezitten, in dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming. Hiermee is de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden gewaarborgd.

Voor elke archeologische zone geldt specifiek beleid, zoals aangegeven op de archeologische beleidskaart (figuur 4.9). Deze omschrijving geeft tevens aan bij welke mate van verstoring (oppervlakte en diepte) archeologisch onderzoek moet worden gedaan. Het beleid van de archeologische advieskaart is overgenomen in 5 dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting'. Hierbij geldt het volgende onderzoeksregime:

- ▶ Voor gebieden met een 'lage verwachtingswaarde voor sporen uit alle perioden' is archeologisch onderzoek enkel nodig bij grootschalige bodemingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Hiervoor wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting Laag AP' (WR-A-L) toegepast;
- ▶ Voor het gebied met een 'middelmatige verwachtingswaarde voor sporen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd' is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld en groter dan of gelijk aan 100 m². Hiervoor wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelmatig LMNT' (WR-A-M) toegepast;
- ▶ Voor gebieden met een 'hoge verwachtingswaarde voor sporen uit de prehistorie tot middeleeuwen aan of nabij het oppervlak' is archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan of gelijk aan 250 m². Hiervoor wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting hoog PM1' (WR-A-H) toegepast;
- ▶ Voor gebieden met een 'hoge verwachtingswaarde voor sporen uit de prehistorie tot middeleeuwen tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld' is archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen dieper dan 150 cm onder maaiveld en groter dan of gelijk aan 250 m². Hiervoor wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting hoog PM2' (WR-A-H2) toegepast;
- ▶ Voor gebieden met een 'zeer hoge verwachtingswaarde voor prehistorie tot middeleeuwen' is archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen groter dan of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm. Hiervoor wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting zeer hoog PM' (WR-A-ZH) toegepast.

hoofdstuk 5 **Uitvoerbaarheid**

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een consoliderend plan. Hierin worden geen directe nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve is hier geen sprake van een bouwplan. In het bestemmingsplan zijn wel meerdere wijzigingsmogelijkheden opgenomen die als bouwplan aangemerkt kunnen worden. Bij toepassing van de wijzigingsmogelijkheden zal per wijziging aangetoond moeten worden of het plan economisch haalbaar is middels een exploitatieplan, dan wel een anterieure overeenkomst.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg zal plaatsvinden aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan. De eventuele inspraakreacties en zienswijzen zullen in dit hoofdstuk verwoord worden.

5.2.2 Inspraak

In het kader van de inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan Laag Dalem met bijbehorende stukken met ingang van 13 juni 2012 ter visie gelegen in de informatiehoek van stadhuis, Stadhuisplein 1, voor de duur van zes weken. Ook heeft dit bestemmingsplan op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gestaan gedurende deze periode. Op 25 juni 2012 is er een inloopbijeenkomst gehouden in de wijk. Gedurende deze avond kon het bestemmingsplan zowel analoog als digitaal worden ingezien, kon men vragen stellen en kon men een inspraakreactie indienen. Door de aanwezigen is een aantal op- en aanmerkingen gemaakt over het voorontwerpbestemmingsplan, maar er zijn deze avond geen inspraakreacties ingediend.

In het kader van de inspraakprocedure zijn zes schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties zijn samengevat en beantwoordt in de 'Nota van inspraak en vooroverleg Voorontwerp bestemmingsplan Laag Dalem'. Tevens is in deze nota beschreven of de reactie heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. De nota is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

5.2.3 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er vooroverleg plaatsgevonden met onder andere diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het betrokken waterschapbestuur en aan de besturen van bij het bestemmingsplan belang hebbende gemeentebesturen.

In het kader van het vooroverleg zijn er drie reacties ingediend. Deze overlegreacties zijn samengevat en beantwoordt in de 'Nota van inspraak en vooroverleg Voorontwerp bestemmingsplan Laag Dalem'. Tevens is in deze nota beschreven of de reactie heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. De nota is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

5.2.4 **Zienswijzen**

Op grond van artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan Laag Dalem met bijbehorende stukken vanaf woensdag 13 maart tot en met dinsdag 23 april 2013 ter visie gelegen in de informatie van het stadhuis. Ook heeft dit ontwerp bestemmingsplan op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gestaan gedurende deze periode.

Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon iedereen naar keuze een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad van Gorinchem. Van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt. Van de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen naar voren te brengen is wel gebruik gemaakt. In totaal zijn er drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Tevens heeft de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid een advies uitgebracht over het ontwerp bestemmingsplan. In de separate bijlage "Nota van zienswijzen 28 mei 2013" worden de naar voren gebrachte zienswijzen en het advies aan de orde gesteld.

De indieners van zienswijzen zijn uitgenodigd om hun zienswijze te komen toelichten tijdens een hoorzitting op donderdag 2 mei om 19.30 uur op het stadhuis. Een indiener van een zienswijze heeft hier gebruik van gemaakt. Het verslag van deze hoorzitting is in bijlage bij de Nota bijgevoegd.

hoofdstuk 6 **Juridische planbeschrijving**

6.1 **Plansystematiek**

In dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar de juridische verankering van de bestaande en vergunde ruimtelijke situatie binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is opgesteld als een globaal gedetailleerd plan. Er wordt namelijk voorzien in enige mate van flexibiliteit, zodat kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden niet meteen tot wijziging van het bestemmingsplan zullen leiden. Hierdoor ontstaat de ruimte om beter in te kunnen spelen op de dan bestaande behoefte. Anderzijds is het plan wel gedetailleerd in die zin, dat, vastgelegd is in de verbeelding waar welke functies toegestaan zijn en waar hoofdgebouwen gerealiseerd zijn.

In dit bestemmingsplan Laag Dalem en omgeving wordt gebruikgemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Hierin zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan. De landelijke richtlijn SVBP is opgenomen in de Wro. Daarnaast geldt per 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet introduceert nieuwe begrippen voor bestaande instrumenten, zonder deze (ingrijpend) inhoudelijk te wijzigen. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn gebracht.

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan brengt verschillende typen bestemmingsplannen samen. Behalve bestemmingsplannen die de bestaande situatie vast hebben gelegd, wordt in deze herziening ook bestemmingsplannen meegenomen die gericht waren op de ontwikkeling van een bepaald gebied. Nu deze gebieden, met voornamelijk woningbouw, gerealiseerd zijn wordt het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan omgezet naar een beheers gericht bestemmingsplan. Bij de beheersregeling wordt aangehaakt aan de mogelijkheden die eveneens worden geboden in andere gebieden binnen Gorinchem. Op basis van het gemeentelijke handboek voor bestemmingsplannen wordt zo zorg gedragen aan rechtsgelijkheid binnen de gemeente Gorinchem.

6.2 **Bestemmingsregeling**

6.2.1 **Inleidende regels**

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

6.2.2 **Bestemmingsregels**

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschappelijk

In het zuiden van het plangebied nabij de Merwede is een klein gedeelte agrarische grond aanwezig. Gebouwen zijn hier niet toegestaan. De gronden zijn bedoeld voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. In dit geval gaat om het behoud van de kleinschaligheid en de openheid van het landschap.

Artikel 4 Bedrijf

Binnen het plangebied komt de bestemming 'Bedrijf' hoofdzakelijk voor in het noordoosten van het plangebied aan de Newtonweg en de Spijksesteeg. Op basis van milieuzonering is in het algemeen hier bedrijven toegestaan tot maximaal

milieucategorie 2. In de regels is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om bedrijven uit milieucategorie 3.1 toe te staan. Hieraan zijn voorwaarden verbonden, onder andere dat de aard en omvang van het bedrijf gelijkwaardig moet zijn aan een milieucategorie 1 of 2 bedrijf.

Enkele gebruiken zijn nader gespecificeerd. Zo is er ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k) tevens een kantoor toegestaan en bij 'specifieke vorm van bedrijf – meubelwinkel' (sb-mw) een winkel voor verkoop in grote goederen, bijvoorbeeld keukens, badkamers en dergelijke. Aan de Newtonweg is een tankstation aanwezig waar onder andere verkoop plaats vindt van LPG. Het perceel waar verkoop van lpg mag plaatsvinden is aangegeven met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' (vml). De maximale doorzet van LPG is gelimiteerd tot 999 m³. Dit komt overeen met de milieuvergunning van het bedrijf. In het kader van externe veiligheid is de LPG-reservoir aangegeven met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – lpg reservoir'. Eveneens is het vulpunt op de verbeelding aangegeven met (vu). Op hetzelfde terrein bevindt zich eveneens een garagebedrijf met spuitinrichting en een bijbehorende showroom. De spuitinrichting is een activiteit die niet past binnen de gestelde milieucategorie van maximaal 2. Om dit bestaande gebruik toe te staan is er een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – spuitinrichting' (sb-st) opgenomen. Tot slot liggen verspreid door het plangebied nog enkele locaties met de bestemming Bedrijf. Deze hebben de aanduiding 'nutsvoorziening' (nv) gekregen. Ter plaatse zijn uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan. Hierbij kan gedacht worden aan transformatorhuisjes en dergelijke.

Voor wat betreft het bouwen is binnen de bestemming geregeld dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte op de verbeelding is aangegeven. Afwijkend is het terrein aan de Newtonweg. Voor dit perceel is een ruim bouwvlak opgenomen, waarbinnen de bebouwing gerealiseerd moet worden. Met een bebouwingspercentage is aangegeven voor hoeveel het terrein bebouwd mag worden. De maximale bouwhoogte hiervan bedraagt 6 meter.

Artikel 5 Gemengd

In het midden van het plangebied aan het Dr. H.B. Wiardi Beckmanplein bevindt zich een winkelcentrum. Boven het winkelcentrum zijn woningen aanwezig. Voor deze locatie is daarom de bestemming Gemengd opgenomen. In dit artikel is geregeld dat op de begane grond uitsluitend voorzieningen zijn toegestaan zoals detailhandel, dienstverlening en maximaal 1 horecavoorziening. Daarboven mag gewoond worden. Gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel de maximale bouwhoogte bedraagt.

Artikel 6 Groen

Gebieden die onderdeel uitmaken van het groenstructuurplan of als groen in gebruik zijn, zijn als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Groen' zijn tevens speelvoorzieningen toegestaan. Het bouwen van gebouwen is hier niet toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn hier mogelijk. Het stallen van motorvoertuigen op gebieden die bestemd zijn als groen is specifiek niet toegestaan. Er bestaat wel de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning hier gemotiveerd van af te wijken. Hiervoor zijn voorwaarden opgenomen in de regels. Overigens is niet alles wat groen is ingericht opgenomen binnen deze bestemming. Sommige plekken komen voor binnen de bestemming Verkeer of Verkeer – Verblijfsgebied. Ter plaatse is een uitwisselbaarheid mogelijk in functies.

Artikel 7 Maatschappelijk

Verspreid door het plangebied komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor. Dit zijn met name scholen, maar ook andere functies, kunnen hier voorkomen. In artikel 1 Begrippen, lid 1.44 is aangegeven wat gezien wordt als een maatschappelijke voorziening. Een uitwisselbaarheid van functies is hier eventueel mogelijk. Voor het bouwen van gebouwen is geregeld dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. De bouwvlakken zijn strak om de bestaande gebouwen getekend. Dat betekent dat de bouwvlakken volledig bebouwd mogen worden. Op de verbeelding is aangegeven wat de maximale goot- en/of bouwhoogte is.

Artikel 8 Sport

In zuidoosten van het plangebied bevinden zich enkele sportvelden. Daarnaast is aan de Newtonweg een sportschool aanwezig en aan het Dr. H.B. Wiardi Beckmanplein een sporthal. Omdat de verschillende sportvoorzieningen zo verschillend zijn van elkaar is een uitwisselbaarheid hier niet wenselijk. De verschillende functies hebben dan ook een specifieke aanduiding gekregen, te weten 'sportveld' (spv), 'sporthal' (sph) en 'sportcentrum' (spc). Net zoals bij de maatschappelijke bestemming is het bouwvlak strak om de gebouwen gelegd. De bouwvlakken mogen daarmee volledig worden bebouwd. Uitzondering hierop wordt gevormd door de sportvelden. Ter plaatse is geen bouwvlak opgenomen en mag er binnen de bestemming en aanduiding 'sportveld' maximaal 1.000 m² aan gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5,5 meter.

Artikel 9 Tuin

In tegenstelling tot het achtererf wordt de voortuin en een gedeelte van het zijerf grotendeels bestemd als Tuin. In enkele gevallen is ook de achtertuin als Tuin bestemd. Het bouwen van gebouwen is hier vanuit het ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Hierop zijn wel afwijkingen aanwezig. Zo zijn er verspreid door het plangebied carports aanwezig binnen de bestemming Tuin. Deze zijn op de verbeelding weergegeven met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carports' [*sba-cp*]. Daarnaast is bepaald dat binnen de bestemming Tuin een uitbouw, in de vorm van een erker, is toegestaan bij het hoofdgebouw. Aan de omvang hiervan zijn wel regels verbonden.

Artikel 10 Verkeer

Voor wegen waar geen sprake is van een 30 km/h regime, is de bestemming Verkeer opgenomen. Daar waar de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied gericht is op de verblijfsfunctie, is deze bestemming met name gericht op de ontsluiting van het gebied. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 11 Verkeer – Verblijfsgebied

In het plangebied bevinden zich 30 km/h wegen. Deze wegen zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. De bestemming is erop gericht om ook bijvoorbeeld speelvoorzieningen binnen de woonstraten te kunnen realiseren. Binnen deze bestemming wordt eveneens ruimte geboden voor parkeergelegenheden. Voor zover het openbaar gebied geen onderdeel uitmaakt van het structureel groen, is de openbare ruimte en de groenvoorzieningen opgenomen binnen deze bestemming.

Artikel 12 Water

Het open water binnen het plangebied is opgenomen binnen de bestemming Water. Deze gronden genieten de bescherming op basis van de Keur en de Leggers van het Waterschap. Deze gronden zijn bedoeld voor de water aan- en afvoer, duikers, bruggen, dammen en steigers. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 13 en 14 Wonen – 1 en Wonen – 2

In dit bestemmingsplan zijn twee woonbestemmingen opgenomen. Dit heeft ermee te maken dat voor het gebied Laag Dalem Oost sprake is van een specifieke regeling voor de woningen. Dit heeft ondermeer te maken met de speciale architectonische waarde van het gebied.

Wonen - 1

Voor het gebied Laag Dalem Oost, dat de bestemming 'Wonen – 1' heeft gekregen, is gekozen om niet voor elke woning exact vast te leggen welke goot- en bouwhoogten per woning zijn toegestaan. In plaats hiervan worden de bestaande goot- en bouwhoogte die aanwezig zijn ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan als maximum gesteld. Indien een hogere hoogte dan de bestaande hoogte is toegestaan, dan is dit op de verbeelding weergegeven.

Langs het Fluitketeltje, Jip en Janneke en Theaterhof zijn uitbouwen aan de voorzijde aanwezig. Het is niet de bedoeling dat hier een verdieping bovenop komt. Om dat te accentueren is een aanduiding opgenomen met 'maximum aantal bouwlagen'. Hiermee is aangegeven dat maximaal 1 bouwlaag is toegestaan. Om het gebied niet geheel te bevrozen zijn er binnenplanse afwijkingsregels opgenomen. Hiermee kunnen bepaalde bouwmaten worden verruimd. Als nadere eis is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen aan de situering, afmetingen, dakbeëindigingen en de kapvorm, indien dit noodzakelijk is om de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit te bewaren.

Zoals in paragraaf 3.5.3 reeds staat beschreven is er aanvullend op het welstandsbeleid een beeldkwaliteitskader gemaakt voor dakopbouwen voor Laag Dalem Oost, bestemd als / Wonen – 1'. Indien verzoeken worden ingediend tot het realiseren van een dakopbouw moet, aanvullend op de regeling binnen dit bestemmingsplan, rekening worden gehouden met aanvullende eisen uit het beeldkwaliteitsplan.

Wonen – 1 en Wonen – 2

Voor beide woonbestemmingen zijn de gebruiksmogelijkheden gelijkwaardig. Voor beide bestemmingen is bepaald dat de uitoefening van een beroep aan huis (onder voorwaarden) is toegestaan. Wat eveneens in overeenstemming is, is dat voor de aanwezige en gewenste type woningen aanduidingen zijn opgenomen. Dit zijn de aanduidingen 'aaneengebouwd' [*aeg*], 'gestapeld' [*gs*], 'twee-aaneen' [*tæ*], en 'vrijstaand' [*vrij*]. Daarnaast dienen woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn onder voorwaarden toegestaan binnen alsook buiten het bouwvlak. Het uitoefenen van een bedrijf aan huis kan middels een afwijking, hier zijn bepaalde voorwaarden aan verbonden.

Wonen – 2

Voor de gebieden bestemd als 'Wonen – 2' is op de verbeelding aangegeven hoeveel de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt. Bij diverse woningen zijn meerdere goot- en bouwhoogten aangegeven. Dit komt door de specifieke verschijningsvorm van de woningen. De goothoogte aan de voorzijde is daar vaak hoger aan de achterzijde. Voorts is op één locatie van een afwijkende kapvorm. Hiervoor is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende goothoogte' opgenomen, om gedeeltelijk een hogere goothoogte toe te staan. Op diverse locaties is sprake van gecombineerd gebruik van de woonbestemming. Voor deze gevallen is een specifieke aanduiding opgenomen, te weten 'maatschappelijk' (m) en 'gemengd' (gd).

Tot slot bevinden zich door het plangebied heen garages en opslagruimtes. Deze zijn wel binnen de bestemming 'Wonen – 2' opgenomen, maar zijn niet bedoeld voor bewoning. Deze locaties hebben daarom de aanduiding 'garage' (ga) gekregen. Ter plaatse is uitsluitend dit gebruik toegestaan.

Artikel 15 Leiding – Gas

In het plangebied is een aardgastransportleiding gelegen. Deze leiding is aangegeven met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Langs de leiding geldt een beschermingsstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Op deze gronden worden extra regels gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werken ter bescherming van de aanwezige gasleiding.

Artikel 16 Leiding – Riool

In het plangebied is een rioolpersleiding gelegen. Deze leiding is aangegeven met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Langs de leiding geldt een beschermingsstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Op deze gronden worden extra regels gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werken ter bescherming van de aanwezige rioolleiding.

Artikel 17 Leiding – Water

In het plangebied is een hoofdwaterleiding gelegen. Deze leiding is aangegeven met de dubbelbestemming 'Leiding – Water'. Langs de leiding geldt een beschermingsstrook van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding. Op deze gronden worden extra regels gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werken ter bescherming van de aanwezige hoofdwaterleiding.

Artikel 18 t/m 23 Waarde – Archeologische verwachting en – Archeologie rijksmonument

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleids- en advieskaart zijn op de verbeelding verschillende dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Binnen de dubbelbestemmingen zijn bouwregels opgenomen, waarin wordt aangegeven wanneer wel zonder onderzoek gebouwd mag worden en wanneer een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Binnen de verschillende dubbelbestemmingen mag gebouwd worden indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- ▶ 'Waarde – Archeologische verwachting hoog PM1': in geval van bodemingrepen voor een oppervlakte groter of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm;
- ▶ 'Waarde – Archeologische verwachting hoog PM2': in geval van bodemingrepen voor een oppervlakte groter of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm;
- ▶ 'Waarde – Archeologische verwachting laag AP': in geval van bodemingrepen voor een oppervlakte groter of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm;
- ▶ 'Waarde – Archeologische verwachting middelmatig LMNT': in geval van bodemingrepen voor een oppervlakte groter of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm;
- ▶ 'Waarde – Archeologische verwachting zeer hoog PM': in geval van bodemingrepen voor een oppervlakte groter of gelijk aan 50 m² en dieper dan 30 cm.

Met deze dubbelbestemmingen wordt het onbedoeld verstoren van het mogelijk waardevolle archeologisch bodemarchief voorkomen. Ook is er een dubbelbestemming opgenomen om het archeologische rijksmonument aan te geven, namelijk 'Waarde – Archeologie rijksmonument'. Aan deze dubbelbestemming zijn geen bouwregels verbonden. Een en ander wordt namelijk geregeld en beschermd middels de Monumentenwet.

Artikel 24 Waterstaat – Waterkering

Langs de Merwede is een gebied aangewezen als onderdeel van de waterkering. Om de functie als waterkering te waarborgen heeft dit gebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gekregen. In dit gebied mag niet zomaar worden gebouwd. Voordat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen dient er advies te worden ingewonnen bij het Waterschap Rivierenland. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat op grond van de Keur formeel ook nog een watervergunning dient te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

6.2.3 Algemene regels

Artikel 25 Antidubbeltelregel

De regel is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

Artikel 26 Algemene bouwregels

Bestaande maten

In dit artikel is een regeling opgenomen om te voorkomen dat bouwwerken die legaal tot stand zijn gekomen, maar qua maatvoering niet geheel in overeenstemming zijn met het voorliggende bestemmingsplan, worden 'wegbestemd'.

Overschrijding bouwgrenzen en bouwhoogte

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn. Dit geldt voor kleine overschrijdingen voor bijvoorbeeld trappenhuizen, galerijen en erkers, maar ook voor ondergeschikte onderdelen. Ook bovenop gebouwen, niet zijnde grondgebonden woningen is een overschrijding van de bouwhoogte toegestaan met maximaal 1 meter. Het betreft hier een overschrijding van de bouwhoogte ten behoeve van technische ruimten, trappenhuizen, liftinstallaties en dergelijke. Deze installaties dienen duidelijk onderschikt te zijn aan de rest van het gebouw.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Ook is een regeling opgenomen dat invulling geeft aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaald.

Deze bepaling die in de regels is opgenomen is bedoeld als uitwerking van de laatste zinsnede. Hiermee wordt voorkomen dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, omwille de globaliteit. De betreffende onderwerpen staan in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

Als algemene regel zijn bepaalde gebruiken opgenomen die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan het gebruik van de gronden ten behoeve van stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval. Stalling en/of opslag van machines zoals voer-, vaar- of vliegtuigen die niet meer in gebruik zijn is binnen het plangebied niet toegestaan; een en ander met uitzondering indien sprake is van normaal gebruik van de bestemming. Tot slot mogen gronden en bouwwerken niet worden gebruikt of geëxploiteerd voor prostitutie of als een seksinrichting.

Artikel 28 Algemene aanduidingsregels

In het kader van externe veiligheid is er rondom de afleverplaats, het reservoir en het vulpunt een veiligheidszone – LPG opgenomen. Binnen deze zone mogen geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Hier zit een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld om de veiligheidszone te verkleinen, verplaatsen of van de kaart te verwijderen.

Voorts is een 'wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen om voor een gedeelte een hogere bouwhoogte toe te staan dan nu het geval is. Een maximale bouwhoogte van 15 meter zou dan aangehouden mogen worden binnen het wijzigingsgebied. Hierbij dient wel te worden aangetoond dat de wijziging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van nabijgelegen woningen. Voorts moet op stedenbouwkundig verantwoorde wijze de verhoging ingepast worden. Van deze wijzigingsmogelijkheid kan uitsluitend pas gebruik worden gemaakt als de doorzet van LPG is gestopt.

Artikel 29 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 30 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden aan burgemeester en wethouders om het plan te kunnen wijzigen. Wijzigingen kunnen betrekking hebben op de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen. Dit kan op basis artikel 3.6 Wro, waardoor het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

Artikel 31 Overige regels

Werking wettelijke regelingen

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

6.2.4 Slotregels

Artikel 32 – Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 21.1 Wro. Dit artikel is, rekening houdend met de terminologie uit de Wabo, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is, dan wel planologisch mogelijk is en afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het moment van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.

Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 33 – Slotregel

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

hoofdstuk 7 **Overzicht Bijlagen**

- ▶ **Bijlage 1:** Onderzoek risico's externe veiligheid bestemmingsplan Laag Dalem, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 15-06-2012, kenmerk 2012017954/CHK
- ▶ **Bijlage 2:** 'Nota van inspraak en vooroverleg Voorontwerp bestemmingsplan Laag Dalem' 22 februari 2013
- ▶ **Bijlage 3:** 'Nota van Zienswijzen' Ontwerpbestemmingsplan Laag Dalem, 28 mei 2013
- ▶ **Bijlage 4:** Overzicht wijzigingen richting vaststelling BP Laag Dalem

