

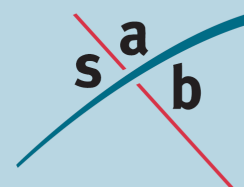
Bestemmingsplan

Kleine Haarsekade

Gemeente Gorinchem

Vastgesteld: 20 december 2012

Datum: 5 november 2012
Projectnummer: 110697
ID: NL.IMRO.0512.BP2012119-4001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Het plan	7
2.1	Historie Gorinchem en het omliggende landschap	7
2.2	Omgeving plangebied	8
2.3	Huidige situatie plangebied	9
2.4	Toekomstige situatie	10
3	Haalbaarheid van het plan	11
3.1	Beleid	11
3.2	Milieu	15
3.3	Water	20
3.4	Flora en fauna	24
3.5	Cultuurhistorie - Archeologie	25
3.6	Verkeer en parkeren	26
3.7	Economische uitvoerbaarheid	27
4	Wijze van bestemmen	28
4.1	Algemeen	28
4.2	Dit bestemmingsplan	30
5	Procedure	32
5.1	Vooroverleg	32
5.2	Inspraak	32
5.3	Zienswijzen	32

Separate bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Gorinchem-Noord
2. Akoestisch onderzoek herziening bouwplan Kleine Haarsekade
3. Toetsing luchtkwaliteit Gorinchem-Noord
4. Verantwoording groepsrisico externe veiligheid Gorinchem-Noord
5. Quick scan flora en fauna Kleine Haarsekade
6. Flora- en faunaonderzoek Kleine Haarsekade
7. Archeologisch onderzoek Kleine Haarsekade
8. Archeologisch vooronderzoek: een aanvullend bureau- en inventariserend veldonderzoek Gorinchem Noord
9. Verkennend bodemonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 27 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Gorinchem het bestemmingsplan 'Gorinchem-Noord' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt onder andere de realisatie van het bedrijventerrein "Groote Haar" mogelijk. Onderdeel van bestemmingsplan 'Gorinchem-Noord' is tevens de ontwikkeling van 12 halfvrijstaande woon-werkunits aan de Kleine Haarsekade. Het betreft hier een woonvorm waarbij de nadruk ligt op het wonen, waarbij aan huis gewerkt kan worden.

Momenteel zijn de plannen voor dit gebied aan de Kleine Haarsekade gewijzigd en bestaat het voornemen hier 10 in plaats van 12 woningen te realiseren. Het betreft een ontwikkeling die voorziet in de bouw van 10 vrije sector kavels, waarbij werken aan huis mogelijk is en men zelf de woning kan laten bouwen. De gemeente Gorinchem is voornemens medewerking aan de plannen te verlenen.

De nu voorziene ontwikkeling is gedeeltelijk in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van de 10 woningen alsnog mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied Kleine Haarsekade ligt in het stadsrandgebied van Gorinchem, tussen het agrarische landschap en de Betuwelijn in. Direct ten noorden van het plangebied ligt een woning. In het oosten grenst het terrein van de gemeentewerf aan het plangebied. De toegang van de gemeentewerf vormt de zuidgrens van het plangebied. In het westen van het plangebied wordt de grens gevormd door een watergang, met aan de overzijde de Kleine Haarsekade. Verder westelijk is het Lyceum Oudhoven gevestigd. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een omheind en verruigd terrein.

Op de volgende luchtfoto's is de ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan is op de verbeelding weergegeven.



Globale ligging van het plangebied

Bron: Google Earth, 2012



Globale begrenzing van het plangebied

Bron: Google Earth, 2012

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het vastgestelde en in werking getreden bestemmingsplan "Gorinchem-Noord". Op 27 januari 2011 heeft de gemeenteraad dit bestemmingsplan vastgesteld.

Voor het plangebied zijn de bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' relevant. Bijgevoegd fragment van het geldende plan geeft het plangebied weer.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen met bijbehorende voorzieningen en nutsvoorzieningen met daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden zijn bestemd voor wegen en straten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen met daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Wonen

Gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tuinen en erven, ontsluitingspaden, waterlopen en waterpartijen met bijbehorende voorzieningen en de bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden in het plangebied hebben voorts de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijf aan huis - Kleine Haarsekade'. Dit houdt in dat in het plangebied wonen is toegestaan, als dan niet in combinatie met bedrijf aan huis. Daarbij is de volgende bedrijvigheid toegestaan:

- kantoren;
- kantoor van een uitgeverij;
- grafische afwerking;
- reisorganisaties: geen winkelfunctie;
- telecommunicatie: geen winkelfunctie;
- computerservice- en informatietechnologiebureaus: geen winkelfunctie;
- artspraktijken en klinieken.

Hoofdgebouwen mogen daarbij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak' worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte 6 meter bedraagt. Daarbij mogen maximaal 12 woningen worden gebouwd.



Uitsnede van het bestemmingsplan
"Gorinchem-Noord"

Conclusie

De realisatie van 10 vrijstaande woningen, waarbij werken aan huis mogelijk is, past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat de beoogde woningen niet binnen het bouwvlak passen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 “het plan” ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige inrichting van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het (relevante) beleid van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure, dat wil zeggen de resultaten van inspraak en overleg.

2 Het plan

2.1 Historie Gorinchem en het omliggende landschap

Gorinchem is ontstaan bij de uitmonding van de Linge in de (Boven)Merwede. Langs de Linge zijn oeverafzettingen in de grond te vinden en verder in het achterland komklei op veen. Gorinchem is een oude vestingstad en maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De oude stad is omringd door stadswallen die de stad beschermden tegen de vijand. Van hieruit vond de verdere occupatie van het landschap plaats. Schil voor schil werd tegen de oude stad aangebouwd, waardoor binnen Gorinchem een aantal jaarringen te onderscheiden is: de stadswallen, een ring met oude wielen en de N830 als huidige beëindiging. De Nieuwe Hollandse Waterlinie heeft de grenzen rondom Gorinchem in de loop der tijd opgeschoven. Vormden eerst de vestingwallen de grens tussen de stad en het inundatiegebied, later vormde het dijkje de Dalemse Zeiving de hoofdverdedigingslijn en is het inundatiegebied opgeschoven in oostelijke richting.



Gorinchem omstreeks 1850

Het landschap rondom oogt “typisch Hollands” met weiden en karakteristieke vaak eeuwenoude boerderijen in een landschap van rechtlijnige sloten en rijen knotwilgen. Het vlakke landschap kent echter ook geaccidenteerd elementen zoals de stroomruggen in het aangrenzende Lingegebied. Het is een landschap dat zijn oorspronkelijke vorming door de natuur volop toont. Het landschap is door de tijd heen overspoeld door rivieren en uiteindelijk door de mens gecultiveerd tot vruchtbaar polderland.

Het huidige landschap wordt gekenmerkt door de regelmatige slagenverkaveling. Vanuit de ontginningsassen is het gebied stelselmatig in cultuur gebracht. Zo is de Haarweg een oude ontginningweg met kenmerkende bebouwing, waarvan enkele objecten van cultuurhistorische waarde. De Haarweg ligt ten noorden van het plangebied.

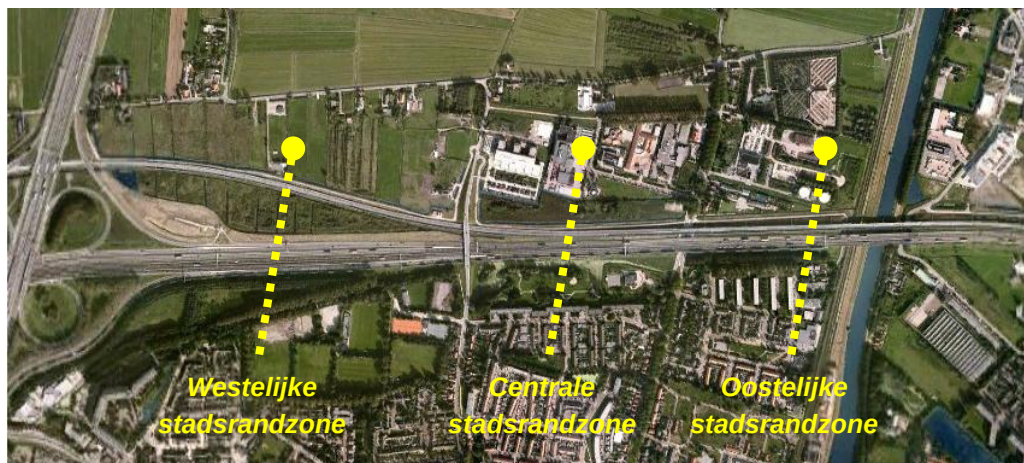
2.2 Omgeving plangebied

De Haarweg, ten noorden van het plangebied, vormt momenteel de rand naar het agrarische landschap. Tussen de Haarweg en de Betuwelijn/A15 ligt een gebied dat nu als stadsrandzone getypeerd kan worden. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in deze stadsrandzone.

In het westelijke gedeelte van deze zone, tussen de Mollenburgseweg en de A27, komen agrarische functies voor en wordt het gebied benut door onder andere twee kynologenclubs en enkele hobbyboeren. Voorts liggen hier enkele niet meer in exploitatie zijnde oude boomgaarden.

In het middengedeelte, tussen de Mollenburgseweg en de Kleine Haarsekade, ligt een scholencomplex en enkele woningen, alsmede een dierenasiel en een hippische vereniging.

In het oostelijk deel tussen de Kleine Haarsekade en het Merwedekanaal bevinden zich de begraafplaats De Haarhof, het onderkomen van de gemeentelijke onderhoudsdienst en groenvoorziening, een drietal bedrijven en enkele woningen.



Huidige situatie stadsrandzone tussen de Haarweg en de Betuwelijn/A15

Bron: Google Earth, 2012

2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.500 m². In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een omheind en verruigd terrein, waarin bomen en gebouwen ontbreken. Een watergang maakt ook onderdeel uit van het plangebied. Aan de overzijde van de watergang ligt de Kleine Haarsekade. Langs deze weg is laanbeplanting aanwezig.

Navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied



Foto's van de situatie van het plangebied in februari 2012

2.4 Toekomstige situatie

Algemeen

Het gemeentebestuur van Gorinchem heeft enkele randvoorwaarden gesteld aan de 10 op te richten woon-werkunits in het plangebied.

Eén van de randvoorwaarden is dat in het plangebied zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap woningen zijn toegestaan. De beoogde kavels zullen circa 11 meter breed en 50 meter diep zijn. De architectuurstijl is vrij, waarbij overwegend natuurlijke materialen moeten worden toegepast in een gedekte kleurstelling. Bij de woningen is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan.

Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen moeten daarbij binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, waarbij de voorgevel van de woning in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd. De breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw dient hierbij minimaal 6 meter te zijn en het hoofdgebouw moet aan ten minste één zijde op minimaal 3 meter uit de zijdelingse kavelgrens worden gesitueerd.

De goothoogte van elk hoofdgebouw mag minimaal 3 meter en maximaal 6 meter bedragen. De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag minimaal 3 meter en maximaal 10 meter bedragen.

Bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen mogen een goothoogte hebben van maximaal 3 meter. Aanbouwen mogen ook een goothoogte hebben van 3 meter, dan wel de goothoogte van het hoofdgebouw + 0,25 meter. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak.

Verkeer en parkeren

Vanaf de Kleine Haarsekade worden de percelen middels bruggetjes ontsloten. Parkeren, ook voor bezoekers, dient op eigen erf te geschieden.

Navolgende afbeelding geeft de verbeelding van dit bestemmingsplan weer, waarmee een deel van de bouwmogelijkheden worden aangegeven.



Uitsnede van de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan

bron: SAB, 2012

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Visie op Zuid-Holland 2010 - 2020 Ontwikkelen met schaarse ruimte, Provinciale Structuurvisie*

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 de structuurvisie Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte vastgesteld. 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.

De provincie wil dit bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

In de structuurvisie worden de volgende provinciale belangen beschreven:

1. Behouden en aantrekken van bedrijvigheid en werkgelegenheid
2. Verbeteren van de waterveiligheid
3. Robuust en veerkrachtig watersysteem
4. Duurzame energievoorziening
5. Versterken stedelijk netwerk
6. Optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters
7. Verbeteren interne en externe bereikbaarheid
8. Voldoende aanbod in verschillende woonmilieus
9. Voorzien in een gezonde leefomgeving
10. Ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen
11. Behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur
12. Verbetering belevingswaarde en vermindering verrommeling
13. Realiseren van een complete ecologische hoofdstructuur
14. Versterken recreatieve functie en groenstructuur

Ten aanzien van het provinciaal belang 'Versterken stedelijk netwerk' kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Binnen de contour zijn bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken toegestaan. Hierbij wordt ingezet op inzetten op een stapeling van functies of bebouwing voor meerdere functies geschikt te maken. Voorbeelden zijn de mix van wonen en werken of het combineren van logistieke bedrijvigheid en kassencomplexen.

Tot slot stuurt de provincie op het behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur en waardevolle landschappen. Voor wat betreft cultuurhistorie ligt het accent op die gebieden en structuren, waar cultuurhistorische waarden in hoge mate voorkomen. Hier toe zijn zogeheten topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed aangewezen.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, binnen randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie. Voor de topgebieden zijn in dit kader regioprofielen cultuurhistorie opgesteld, die concreet de cultuurhistorische waarden beschrijven en kwalitatieve richtlijnen bevatten voor ruimtelijke ontwikkeling en de omgang met deze waarden.

Het plangebied (met geel gearceerd) ligt binnen de aangegeven bebouwingscontour (oranje/roze gebied), in een gebied met hoogwaardig openbaar vervoer (stippen). Onderhavige ontwikkeling is in lijn met het beleid, zoals opgenomen in de structuurvisie. Er wordt namelijk voorzien in woon-werkunits, waarbij sprake is van een optimale combinatie van wonen en werken (in de eigen woning).



Uitsnede functiekaart provinciale structuurvisie

Bron: Provincie Zuid-Holland, 2010

Het plangebied bevindt zich tot slot binnen het topgebied Albasserwaard / Vijfheerenlanden. Voor nadere informatie over dit topgebied wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3 (Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland).

3.1.2 Verordening Ruimte, provincie Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 heeft Provinciale Staten van Zuid-Holland de verordening Ruimte vastgesteld. Deze verordening bevat regels waarmee de provincie kan sturen op de inhoud van ruimtelijke plannen. De verordening Ruimte is verwerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan. De regels in de verordening zijn bindend en werken door in bestemmingsplannen. Voor dit bestemmingsplan zijn enkel de bebouwingscontouren relevant voor het bestemmingsplan. In de verordening ruimte is aangegeven dat verstedelijking enkel binnen de rode contour is toegestaan. Het plangebied ligt binnen de rode contour. Het plan is zodoende in overeenstemming met de verordening.

3.1.3 Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland

Gorinchem is gelegen in een van de zestien topgebieden van de provincie Zuid-Holland, genaamd Albasserwaard / Vijfheerenlanden, zoals is beschreven in de structuurvisie. De regioprofielen zijn opgesteld als een handreiking voor planvormers om cultuurhistorische waarden te respecteren en te benutten bij het ontwikkelen van ruimte in Zuid-Holland. Daarnaast zijn de regioprofielen opgesteld om (lokale) ruimtelijke plannen bij te sturen.

In de regioprofielen wordt sturing gegeven over de thema's archeologie, molens en molenbiotopen. De richtlijnen van deze thema's zijn ook verankerd in de Verordening Ruimte.

In het kader van onderhavig plangebied zijn geen van deze thema's bijzonder waardevol gebleken. Wel is ten noorden van het plangebied, ter plaatse van het historisch lint aan de Haarweg, een zeer grote kans op het aantreffen van archeologische resten. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de aspecten archeologie en cultuurhistorie, waartoe wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van deze toelichting.

3.1.4 Woonvisie Gorinchem, Wonen in Gorinchem 2005-2015, horizon 2025

De gemeente Gorinchem heeft op 23 december 2004 de Woonvisie Gorinchem vastgesteld met als doel de onevenwichtige verdeling van de woningvoorraad over de stad meer in evenwicht te gaan brengen, zodat op termijn de keuzemogelijkheden van huishoudens in Gorinchem vergroot worden.

Uit de woonvisie blijkt dat een belangrijke conclusie is dat meer doorstroming op de woningmarkt van belang is, zonder dat dit ten koste gaat van de sociale samenhang in een buurt of wijk. Meer doorstroming biedt betere kansen voor starters op de huurwoningenmarkt. Het toevoegen van een goede mix middeldure en dure eengezinswoningen – en in mindere mate meergezinswoningen – ten koste van goedkope meergezinswoningen, waarbij het merendeel middelduur en duur is, lijkt, gezien de uitkomst van de woningmarktverkenning, de beste strategie.

Voorliggend plan draagt met de realisatie van 10 woon-werkunits in de vrije sector bij aan de doelstellingen uit de woonvisie. De woon-werkunits voorzien in een optimale combinatie van wonen en werken (in de eigen woning) op een goed bereikbare locatie. Doordat met dit plan maximaal 10 in plaats van 12 woon-werkunits mogelijk worden gemaakt, hebben de woningen een grotere kavel, meer ruimte en meer privacy. Deze eigenschappen passen beter bij de huidige vraag dan het oorspronkelijke programma dat op deze locatie was beoogd.

3.1.5 Structuurvisie 2015

De structuurvisie 2015, zoals vastgesteld op 23 april 2009, omvat de visie van de gemeente Gorinchem op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad in de komende 6 tot 7 jaar. De ambities van Gorinchem rondom de functies wonen, werken, groen en water, mobiliteit, welzijn en milieu zijn hier in samenhang gebracht voor zover zij betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de stad. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Gorinchem aan derden. Met deze visie wordt voldaan aan de vereisten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin is bepaald dat gemeenten verplicht zijn voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer structuurvisies vast te stellen.

De gemeente Gorinchem geeft in de periode tot 2015 prioriteit aan het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit in de huidige wijken en voor de huidige inwoners. Daarbij wordt ingespeeld op de demografische ontwikkeling van de huidige bevolking. Tegelijk wil Gorinchem haar identiteit als vestingstad versterken en de ligging in een cultuurhistorisch en landschappelijk uniek gebied waarborgen en beter benutten. De grootste knelpunten waarmee de stad daarbij wordt geconfronteerd zijn de voor een groot deel verouderde en onaantrekkelijke woningvoorraad in de westelijke stadsdelen en de toenemende verkeersopstopping, zowel binnen als buiten de stad.

Wat betreft wonen is geconstateerd dat de woningvoorraad van de stad als geheel zal moeten groeien, ondanks de beperkte groei van het inwonertal. Demografische ontwikkelingen als huishoudenverdunning (steeds meer alleenstaanden) en vergrijzing nopen tot uitbreiding. In dit kader wordt ook het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt ten behoeve van de slaagkansen voor starters en huishoudens die zijn aangewezen op de bereikbare woningvoorraad van belang geacht. Doorstroming kan worden bereikt door het toevoegen van middeldure en dure woningen aan de woningvoorraad. Een deel van de noodzakelijke uitbreiding van woningbouw kan in de bestaande wijken worden gerealiseerd op nieuwe locaties (transformatie van bedrijfslocaties naar moderne woongebieden). Het overige deel zal echter elders in de gemeente plaats moeten vinden, aangezien waarde wordt gehecht aan het niet verder dichtbouwen van de bepaalde bestaande woonwijken. Samen met de noodzakelijke compensatie van de verdunning leidt dit tot een zoekopgave van circa 2.000 woningen.

De ontwikkeling aan de Kleine Haarsekade is in lijn met het beleid, zoals dat is opgenomen in de structuurvisie 2015. Met de ontwikkeling wordt positief ingespeeld op het stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt. Met het verlagen van woningdichtheid in het plangebied van 12 naar 10 woningen, worden grotere kavels met meer lucht en ruimte gecreëerd, wat beter aan zal sluiten op de wensen van de woonconsument.

3.1.6 Meerjaren Ontwikkelings Programma 2005 - 2009 (MOP-II)

In het Meerjaren Ontwikkelings Programma wordt geconstateerd dat het aanbod aan uiteenlopende woonmilieus en het grote aantal voorzieningen het aantrekkelijk maakt om in Gorinchem te wonen.

Vasthouden van de bevolkingsgroep met hogere inkomens blijkt echter moeilijk, onder meer omdat het daarvoor geschikte woningaanbod grotendeels ontbrak. Ook de werkgelegenheid is in het afgelopen decennium hard gegroeid - harder dan landelijk en regionaal. Dit leidt tot een extra druk (kwalitatief en kwantitatief) op de woningmarkt.

Om ook de regionale vraag naar stedelijk wonen te faciliteren zal veel aandacht worden besteed aan de wijze waarop, zowel in bestaande als in nieuw te bouwen woonwijken, concurrerende woonmilieus kunnen worden gerealiseerd. Gelet op de woonvoorkeuren zal hierbij, binnen de context van het groen-kleinstedelijk woonmilieu, veel waarde aan de kwaliteit van de te realiseren woonsferen en de verschillende onderscheidende woonomgevingsfactoren worden toegedicht.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het beleid, zoals dat is opgenomen in het Meerjaren Ontwikkelings Programma, doordat voorzien wordt in de realisatie van woon-werkunits. Er wordt zodoende een specifiek woon-werkmilieu toegevoegd. Doordat daarnaast de woningdichtheid in het plangebied wordt verlaagd, ontstaan grotere kavels met daarop meer mogelijkheden voor de woonconsument.

3.1.7 Welstandsnota

De gemeente Gorinchem heeft op 1 juli 2004 de welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Vanuit een visie op de toekomst van een gebied en het bestaande beeld van het gebied is per gebied een beoordelingskader vastgesteld.

Het plangebied is daarbij gelegen binnen het deelgebied 'basis'.

Bij het basisniveau van welstand wordt de toets 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. Er zal bij de toets niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld.

De gemeente heeft voorafgaand aan de ontwikkeling van deze 10 woon-werkunits een aantal randvoorwaarden opgesteld. Door deze randvoorwaarden is ook het basisniveau van welstand gewaarborgd.

3.2 Milieu

In het kader van het in januari 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Gorinchem-Noord' zijn diverse onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van de toen voorziene 12 woningen. Enkele onderzoeken zijn nog steeds bruikbaar en actueel voor voorliggend bestemmingsplan dat 10 woningen op dezelfde plek mogelijk maakt. Enkele onderzoeken zijn echter niet meer actueel vanwege de wijziging van het initiatief.

De uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.2.1 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan ten behoeve van een specifieke ontwikkeling kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem (grond en grondwater) geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Gorinchem-Noord' is bodemonderzoek verricht voor onder meer het onderhavige plangebied.

De conclusie van het betreffende onderzoek¹ luidt als volgt:

In de bovengrond zijn geringe verhogingen ten opzichte van de streefwaarde voor de gemeten parameters kwik, lood en PAK aangetroffen;

In de bovengrond met een bijmenging van puin is voor de parameter PAK een verhoging van de streefwaarde, met een benadering van de tussenwaarde, aangetroffen.

¹ Verkennend bodemonderzoek, UDM Adviesbureau BV, maart 2005.

In de ondergrond zijn in de onderzochte parameters geen verhogingen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen;
In het grondwater is een geringe overschrijding van de streefwaarde voor arseen aangetoond. In de overige gemeten parameters zijn geen verhogingen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

De in het onderzoek aangetroffen geringe verhogingen van de streefwaarde kunnen als locatiespecifiek worden gezien. Ondanks een matig verhoogd PAK-gehalte in een monster is er geen noodzaak een nader onderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit initiatief.
Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.2.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle relevante geluidsbronnen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

Op het plangebied zijn zowel wegverkeerslawaaï als spoorwegverkeerslawaaï van toepassing.

Onderzoek

In het bestemmingsplan Gorinchem-Noord zijn langs de Kleine Haarsekade twaalf twee-onder-één-kap woningen voorzien. Hiervoor is destijds een akoestisch onderzoek uitgevoerd². In dit onderzoek zijn de geluidbelastingen op de gevels van de geprojecteerde woningen berekend. Op basis hiervan zijn door de gemeente hogere waarden vastgesteld.

Op basis van de beschikbare informatie van het eerder uitgevoerde onderzoek van DHV zijn de geluidbelastingen vertaald naar de nieuwe situatie, zoals in dit bestemmingsplan opgenomen³. In de oorspronkelijke rapportage is uitgegaan van het toekomstige toetsjaar 2020. Voor dit nieuwe plan zal 2022 als toetsjaar van toepassing zijn.

Uitgaande van een groei van het wegverkeer van 2% per jaar houdt dit in dat de toekomstige geluidbelasting in 2022 circa 0,2 dB hoger zal zijn dan in het eerdere onderzoek is berekend. Deze toename op de geluidbelasting is verwaarloosbaar, mede omdat de hogere waarden afgerond worden vastgesteld. Per kavel komt de geluidsbe-

² DHV (8 februari 2010) Bestemmingsplan Gorinchem-Noord, akoestisch onderzoek .

³ DHV (13 december 2011) Herziening bouwplan Kleine Haarsekade te Gorinchem .

lasting overeen met reeds verleende hogere waarden voor de zuidelijke helft van de geprojecteerde twee-onder-één-kap woningen in bestemmingsplan Gorinchem-Noord. Hoewel het wellicht is niet strikt noodzakelijk is om nieuwe hogere grenswaarden toe te kennen, wordt hier uit oogpunt van duidelijkheid en zorgvuldigheid in het onderhavige geval wel voor gekozen. Per kavel worden nieuwe hogere grenswaarden vastgesteld in overeenstemming met het advies van het akoestisch onderzoek naar de nieuwe situatie.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

De verlening van de hogere grenswaarden vindt plaats in een aparte hogere waarde procedure, gelijktijdig met de procedure van het ontwerpbestemmingsplan.

3.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een ruimtelijk plan moet worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet plaatsvindt binnen de hindercirkel van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Onderzoek

Voor het plan is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk een belemmering zouden kunnen vormen voor de toekomstige woningen in het gebied. Andersom is gekeken naar een eventueel belemmerende werking van toekomstige woningen op de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven.

De conclusie luidt dat er geen spanningsveld is tussen woningen en bedrijvigheid.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.2.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (vervoer gevaarlijke stoffen) bronnen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen groepsrisico en plaatsgebonden risico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Er vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over rijkswegen A15 en A27 en over de spoorweg Betuweroute. Op grond van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" gelden sinds 1 januari 2010 voor de A15 en A27 vaste afstanden (veiligheidszones), waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden geprojecteerd.

Voor de A15 geldt een veiligheidszone van 32 meter uit het hart van de weg. Voor de A27 is dit 14 meter. Deze veiligheidszones komen in de plaats van de afstanden die in eerdere risicoanalyses zijn berekend voor het plaatsgebonden risico. Voor de Betuweroute is nog geen definitieve veiligheidszone vastgesteld in relatie tot het toekomstige basisnet spoor. Rekening houdend met wat bekend is over het Basisnet spoor en de berekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van bestemmingsplan Gorinchem-Noord⁴ gaat de gemeente voor de Betuweroute uit van een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 30 meter.

Het plangebied ligt buiten de veiligheidszones van de A15 en A27 en de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van de Betuweroute. Evenmin zijn er andere risicobronnen met een plaatsgebonden risicocontour tot in het plangebied. Er wordt derhalve voldaan aan de grenswaarde van 10^{-6} voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Gorinchem-Noord' is onderzoek gedaan naar het groepsrisico. In dit plan is aangegeven dat met de ontwikkeling van de gehele ontwikkeling van het bedrijventerrein, inclusief de toen beoogde 12 woningen, het groepsrisico toeneemt. Ondanks dat dit bestemmingsplan 2 woningen minder mogelijk maakt dan het bestemmingsplan 'Gorinchem-Noord', moeten - indien van toepassing - maatregelen worden doorgevoerd om in het kader van externe veiligheid een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. De maatregelen zijn opgenomen in het onderzoek uit november 2010⁵ en verwerkt in de regels van het bestemmingsplan 'Gorinchem-Noord'.

In de planregels van dit bestemmingsplan is binnen de bestemming "Bedrijventerrein" een aantal nadere eisen gesteld aan het bouwen van gebouwen. In de regels van het bestemmingsplan 'Gorinchem-Noord' zijn binnen de bestemming "Wonen" geen nadere eisen opgenomen. In voorliggend plan is het opnemen van nadere eisen derhalve niet noodzakelijk en kan gesteld worden dat voor het aspect externe veiligheid geen nadere toetsing en of verantwoording noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

⁴ DHV (november 2010) Bestemmingsplan Gorinchem Noord Verantwoording groepsrisico.

⁵ DHV (november 2010) Bestemmingsplan Gorinchem Noord Verantwoording groepsrisico.

3.2.5 *Luchtkwaliteit*

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen over luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijding van de grenswaarde komt, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

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 een 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 en kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² (bij één ontsluitingsweg).

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Onderzoek

Op zichzelf beschouwt geldt de realisatie van 10 nieuwe woningen (met in beperkte mate de mogelijkheid van aan huis verbonden beroepen of bedrijven) als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De gehele ontwikkeling van Gorinchem-Noord is onder IB-nummer 1412 opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Om aan te tonen dat het project past binnen of in elk geval niet strijdig is met het NSL, is door de Milieudienst Zuid-Holland in 2009 de luchtkwaliteit van de gehele ontwikkeling in Gorinchem-Noord getoetst. Conclusie van het onderzoek is dat het bestemmingsplan Gorinchem-Noord niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀, waarmee het niet in strijd is met het NSL.

Gezien het feit dat met dit bestemmingsplan 10 woon-werkunits mogelijk worden gemaakt in plaats van de eerder beoogde 12, wordt gesteld dat wanneer de ontwikkeling met 12 woningen geen belemmeringen oplevert, dit met 10 woningen ook niet het geval is. 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).

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.3 Water

3.3.1 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

3.3.2 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 - 2015

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode.

De effecten van klimaatverandering en de druk op de beschikbare ruimte nemen de komende decennia verder toe. Bescherming tegen overstromingen blijft dan ook onverminderd belangrijk en wordt zelfs gecompliceerder door de zeespiegelstijging en bodemdaling. De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardig zoet water en conflicterende belangen van watergebruikers maken de verdeling van zoet water tot een heus maatschappelijk vraagstuk. De chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater moet verbeterd worden. Het watersysteem vereist aanpassingen om deze effecten de baas te blijven.

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

- waarborgen waterveiligheid;
- realiseren mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening;
- realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem.

3.3.3 Waterschap Rivierenland

Het beleid van het waterschap Rivierenland is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater. Tevens dient bij een toename aan verhard oppervlak compenserend open water te worden gerealiseerd.

Om ook in de toekomst veilig te kunnen leven in het rivierengebied heeft het Waterschap Rivierenland voor de periode 2010-2015 een nieuw waterbeheerplan opgesteld. Het waterbeheerplan 2010-2015 is op 30 oktober 2009 vastgesteld door het algemeen bestuur van Waterschap Rivierenland. Het plan beschrijft een toekomstvisie voor waterbeheer in het rivierengebied, bepaalt de beleidskaders voor plannen en projecten van het waterschap en omvat alle watertaken van het waterschap (waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen). Naast enkele nieuwe onderwerpen, bouwt het plan vooral voort op het bestaand beleid. Met name het klimaatbestendig maken van het beheergebied en het verbeteren van de ecologische waterkwaliteit staan centraal.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland 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 betreffende 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.

3.3.4 Waterplan Gorinchem 2006

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

Voor Gorinchem zijn bijvoorbeeld ook een Stivasplan (waterkwaliteit), een afkoppelplan en een baggerplan opgesteld. Maatregelen uit deze eerdere plannen blijven van kracht. Het waterplan dient als overkoepelend plan dat waar nodig naar verschillende andere plannen verwijst.

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

Thema 1: Water en kwantiteit

De visie voor het thema 1 is gericht op het orde hebben van het watersysteem in de zin van geen wateroverlast bij de dan geldende klimaatomstandigheden. Ook is een geschikte waterhuishoudkundige conditie bereikt voor de verschillende gebiedsfuncties. Neerslagwater wordt zoveel mogelijk in het systeem vastgehouden of geborgen en aanvoer van gebiedsvreemd water moet worden beperkt.

Thema 2: Natuur, ecologie en waterkwaliteit

De visie voor het thema 2 is gericht op schoon water en een schone waterbodem met verwaarloosbare risico's voor het aquatisch-ecologisch functioneren van het ecosysteem. De Europese Kaderrichtlijn Water gaat een belangrijke rol spelen bij dit thema. Het beleid is erop gericht in alle wateren in 2015 een goede ecologische toestand of een goed ecologisch potentieel gerealiseerd te hebben. Normen daarvoor zijn nog onduidelijk. De afgeleide meetbare doelstellingen zijn dus gebaseerd op bestaand beleid, waarbij het beleid van de verschillende overheden zoveel mogelijk op elkaar is afgestemd.

Thema 3: Water en ruimte

De visie voor het thema 3 Water is gericht op de rol van water als sturend element voor de ruimtelijke inrichting. In de visie versterken nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en water elkaar. Instrumenten hiervoor zijn bijvoorbeeld het uitvoeren van de watertoets bij nieuwbouwplannen, hydrologisch neutraal bouwen en het realiseren van nieuwbouwplannen op locaties die daarvoor geschikt zijn. Waardevolle ruimtelijke gebieden worden beschermd tegen negatieve invloeden.

Nieuwe ruimtelijke plannen moeten passen binnen de lange termijn visie van het waterplan. De doelen voor waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn vertaald in een ruimtelijk waterplan, met wateridentiteiten die de ruimtelijke structuur van Gorinchem versterken.

3.3.5 Situatie plangebied

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het stedelijke gebied van Gorinchem in het peilgebied "Groote Haar". Het waterpeil in dit peilgebied wordt gehandhaafd op een vast waterpeil van -1,05 m NAP in de zomer en winter conform het peilbesluit voor de Alblasserwaard. Door twee stuwen watert het peilgebied Groote Haar watert af op het peilgebied Gorinchem en het afvoergemaal Groote Haar.

Het plangebied is 5.760 m² groot en was voor een klein deel verhard (ongeveer 700 m²). Er is 330 m² open water aanwezig (een zogenaamde B-watergang). Op het perceel stond één gebouw. Het overige oppervlak is onverhard. Het bouwplan ligt niet in een beschermingszone van de waterkering.

Nieuwe situatie

Door de bouw van 10 woningen met werkruimten garages op deze locatie neemt het verharde oppervlak toe. Naast de bebouwing wordt er ook nog andere verharding (o.a. bestrating en parkeerplekken) aangelegd, circa 2.477 m². Door de sloop van het gebouw en de verwijdering van de bestaande verharding verdwijnt er echter ook verharding. Het totale verharde oppervlak neemt hierdoor toe met 1.777 m². Op grond van de beleidsregels van het waterschap hoeft er voor de eerste 500 m nieuwe verharding geen watercompensatie plaats te vinden, waardoor de compensatieplicht geldt voor 1.277 m². Hiervoor wordt compenserend open water gerealiseerd. Het open water moet op peil gerealiseerd worden.

Voor kleine ontwikkelingen en inbreidingsplannen dient voor iedere hectare waarmee de verharding toeneemt 2.180 m² extra open water te worden gerealiseerd (uitgaande van een maximale peilstijging van 0,20 m). Dit betekent voor dit bouwplan dat het oppervlak aan open water met 278 m² toe dient te nemen.

In het bouwplan is door verbreding van de bestaande B-watergang, welke in de toekomst een A-status zal krijgen, een toename van 280 m² water voorzien. Hiermee wordt de benodigde watercompensatie voor het nieuwbouwplan behaald.

Voor A-watergangen is aan beide zijden van de watergang een onderhoudszone van vier meter (gemeten vanuit de insteek) aangewezen die obstakelvrij moet blijven, behoudens wanneer onderhoud vanaf één zijde mogelijk is, in dat geval bedraagt de obstakelvrije zone 4 m aan de onderhoudskant en anderhalve meter aan de overige zijde. Er moet rekening worden gehouden met het feit dat de sloot verbreed wordt en dat er meer ruimte nodig is om de sloot goed te onderhouden. Door de verbreding van de sloot met ca. 2,5 m, wordt de totale breedte van de watergang ca. 6 m. Bij een dergelijke breedte is eenzijdig onderhoud mogelijk. De afstand tussen de bruggen dient vanuit het onderhoud (en het materieel dat wordt gebruikt) minimaal 8 m te zijn. De A-watergang zal door de Waterschap Rivierenland onderhouden worden, behoudens de wal van de watergang welke door de aangrenzende eigenaren zal worden onderhouden.

De (graaf)werkzaamheden in of nabij de watergang zijn ontheffingsplichtig vanuit de Keur. Hiervoor zal dus een ontheffing moeten worden aangevraagd bij het Waterschap. Tevens zal een ontheffing worden aangevraagd voor de aanleg van de auto-bruggen.

Het beleid van waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegoppervlakken bij nieuwbouw niet aan te koppelen op de riolering maar af te voeren naar het oppervlaktewater. In de nabijheid van het perceel bevindt zich oppervlaktewater, dus hier kan invulling aan worden gegeven. Dit betekent dat het regenwater (hwa) vanaf het verharde oppervlak rechtstreeks wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het Waterschap geeft de voorkeur aan lozingspunten benedenstrooms van duikers te situeren, zodat opstuwing wordt beperkt. De lozingspunten zijn nog nader te bepalen, dit zal gebeuren in overleg met het Waterschap.

Bij de toegepaste bouwmaterialen wordt gebruik gemaakt van materialen die geen uitlogende of uitspoelbare stoffen bevatten. Dakoppervlakken mogen daarom rechtstreeks worden afgekoppeld.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden / beschermde soorten. In het bestemmingsplan 'Gorinchem-Noord' zijn diverse onderzoeken ten aanzien van flora en fauna uitgevoerd. Daarbij beslaan de onderzoeken verschillende delen van het gehele gebied Gorinchem-Noord. Ter actualisatie van de uitgevoerde onderzoeken heeft SAB in februari 2012 een quick scan flora en fauna uitgevoerd, specifiek voor het plangebied van dit bestemmingsplan⁶.

3.4.1 Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet noodzakelijk.

3.4.2 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust.

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat strikt beschermde vissen mogelijk een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. Wanneer de watergang niet wordt aangetast is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Wanneer de watergang door de realisatie van de plannen (gedeeltelijk) wordt aangetast, dan dient voorafgaand aan de ingrepen een nader onderzoek te worden opgestart naar vissen: onderzoeksperiode jaarrond (mits geen vorst aanwezig is).

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

3.4.3 Nader onderzoek vissen

Vissen

In de omgeving van het plangebied zijn enkele beschermde soorten aangetroffen, die op basis van hun soortspecifieke eisen mogelijk voor kunnen komen in de watergang bij het plangebied. Het gaat om de soorten bittervoorn, grote modderkruiper en kleine modderkruiper. Wanneer bij de realisatie van de beoogde plannen de watergang (ge-

⁶ SAB (februari 2012) Briefrapport quick scan flora en fauna, Kleine Haarsekade te Gorinchem.

deeltelijk) wordt aangetast, dan zijn negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde vissoorten niet op voorhand uit te sluiten. Van (gedeeltelijke) aantasting is sprake bij bijvoorbeeld ingrepen in de oevers of bodem van de sloot en het (gedeeltelijk) dempen van de sloot.

Op 6 april 2012 heeft een aanvullend onderzoek⁷ plaatsgevonden om de aanwezigheid van de bittervoorn, de grote modderkruiper en de kleine modderkruiper te bepalen. Tijdens dit onderzoek zijn geen vissoorten aangetroffen. Wel zijn er twee exemplaren van de kleine watersalamander aangetroffen. De kleine watersalamander is een Tabel 1-soort en valt daarmee onder het eerste, lichte beschermingsregime. Voor Tabel 1-soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk.

Vogels

Tijdens de veldverkenning is tevens de turkse tortel waargenomen. Alle vogels en hun nesten zijn strikt beschermd. Actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord. Voor de meeste vogels kan worden volstaan met ontzien van nesten in het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli). Nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en Huismus zijn buiten het broedseizoen ook jaarrond beschermd, zogenoemde jaarrond beschermde vogelsoorten. Sporen, nesten en holtes van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. Gezien het ontbreken van gebouwen en bomen zijn nestlocaties van deze jaarrond beschermde soorten uit te sluiten in het plangebied. Negatieve effecten van de plannen op deze soorten zijn niet te verwachten.

3.4.4 Conclusies en aanbevelingen

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

3.5 Cultuurhistorie - Archeologie

3.5.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan 'Gorinchem-Noord' heeft onderzoek plaatsgevonden naar de betekenis van het plangebied voor cultuurhistorie en archeologie. Archomedia heeft in 2001 een verkennend archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd⁸.

3.5.2 Cultuurhistorie

De bewoningsgeschiedenis van de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, waartoe het plangebied behoort, gaat terug tot de prehistorische tijd. In de Romeinse tijd was de oeverwal van de Linge bewoond en langs de grote rivieren lagen Romeinse nederzet-

⁷ SAB (18 april 2012) Briefrapport flora- en faunaonderzoek, Kleine Haarsekade te Gorinchem.

⁸ Archomedia, Verkennend Archeologisch onderzoek Grote Haarsekade 125 - 126 te Gorinchem, september 2001.

tingen. Rond 450 na Christus werden de Lek en de Merwede de hoofdstromen van de Rijn. Zij zorgden voor zulke veelvuldige en hevige overstromingen dat ook de oeverwallen worden verlaten. Omstreeks 1000 keerden de mensen terug naar het gebied. Vanaf 1200 wordt het gebied omdijkt. Als gevolg hiervan ontstond langs de dijken de karakteristieke lintbebouwing. De oude vestingstad Gorinchem (stadsrechten in 1382) ligt aan de monding van de Linge. Ook het nabijgelegen Arkel is een zeer oud dorp. Het dorp Schelluinen heeft altijd een meer agrarisch karakter behouden. De Haarweg in het plangebied is cultuurhistorisch als oude ontginningsas van belang. Langs de Vlietskade liggen enkele cultuurhistorisch van belang zijnde boerderijen.

Aangezien het plangebied een cultuurhistorisch waardevol landschap omvat, is geadviseerd bij de nieuwe inrichting van het gebied zo veel mogelijk aan te sluiten bij de huidige verkaveling, ligging van wegen en hoofdsloten.

Met deze aanbeveling is zoveel mogelijk rekening gehouden bij het inrichten van het plangebied aan de Kleine Haarsekade. De Kleine Haarsekade staat haaks op de Haarweg, een historisch een oude ontginningsweg met kenmerkende bebouwing, waarvan enkele objecten van cultuurhistorische waarde. Dergelijke wegen kennen van oudsher een gemengd karakter waar wonen en (agrarische) bedrijvigheid worden afgewisseld.

Met de invulling van het plangebied met 10 woon-werkunits, qua verkaveling de Kleine Haarsekade en de watergang volgend, wordt bij deze historische functiemenging aangesloten.

3.5.3 Archeologie

In september 2001 is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

Tijdens de veldverkenning zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. In de boringen zijn eveneens geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de boringen, de bodemopbouw en de afwezigheid van archeologisch vondstmateriaal is de onderzoekslocatie te interpreteren als een locatie met een lage archeologische verwachtingswaarde. Om die reden is geen nader onderzoek noodzakelijk.

3.5.4 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plan is gelegen in de stadsrandzone, op de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied. De ontsluiting van het gebied vindt plaats op de Kleine Haarsekade.

In de toekomstige situatie zal het plangebied ook op de Kleine Haarsekade worden ontsloten. Het vigerende bestemmingsplan voorziet hierin, enige wijziging is dat nu 10 in plaats van 12 woningen worden voorzien.

Parkeren

Parkeren, ook voor bezoekers, dient op eigen erf te geschieden. Gezien de afstand van het te realiseren bouwblok tot de weg, is hier voldoende ruimte voor.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad in enkele gevallen verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. De gemeenteraad kan bij vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan heeft de gemeente met de initiatiefnemer een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten, waarin de gemeentelijke kosten worden verhaald. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Ontwikkellende partij heeft op verzoek van de gemeente voorts aannemelijk gemaakt dat het plan financieel uitvoerbaar is en dat de opbrengsten het niveau van de kosten overstijgt.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- a de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- b de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- a Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- b Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
 - a Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Tenslotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
 - b Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

4.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Het bestemmingsplan omvat drie bestemmingen, te weten de bestemmingen Tuin, Water en Wonen.

Tuin

De bestemming Tuin is toegekend aan tuinen en erven. De gronden met deze bestemming mogen tevens worden gebruikt voor parkeren op eigen terrein.

Binnen de bestemming Tuin zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen toegestaan van maximaal 1 meter hoog. Een uitzondering hierop vormen uitbouwen in de vorm van erkers bij hoofdgebouwen.

Water

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, paden, wegen en parkeervoorzieningen en groen- en speelvoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, steigers, dammen en/of duikers.

Gebouwen zijn op gronden met de bestemming Water niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen doorgaans een maximale bouwhoogte van 4 meter hebben. Een uitzondering hierop vormen bruggen en viaducten. Deze mogen maximaal 8 meter hoog worden gebouwd.

Wonen

Ter plaatse van de bestemming Wonen zijn maximaal 10 woningen toegestaan van het type twee-onder-één-kap of vrijstaand. Binnen de bestemming Wonen zijn daarnaast aan huis verbonden beroepen toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 40 m².

Ook zijn de volgende aan huis verbonden bedrijven toegestaan:

- kantoren;
- dienstverlening;
- grafische afwerking.

Daarbij mag de maximale oppervlakte van de bedrijven aan huis, maximaal 30% van het vloeroppervlak van het gebouw bedragen, tot een maximum van 50 m² per woning.

De gezamenlijke oppervlakte van aan huis verbonden beroepen, alsmede bedrijven aan huis, bedraagt daarbij maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 60 m².

In de bestemming Wonen zijn de randvoorwaarden vertaald zoals deze voortvloeiend uit de ontwikkeling zijn gesteld en zoals beschreven in paragraaf 2.4 van deze toelichting. Hoofdgebouwen dienen daarbij binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, waarbij de voorgevel van de woning in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd. Dit heeft als doel dat alle woningen op gelijke afstand van de Kleine Haarsekade worden gerealiseerd. Ondanks dat er veel ruimte is qua architectuur en vormgeving, wordt zo wel enige samenhang in het plan gecreëerd.

De breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw dient hierbij minimaal 6 meter te zijn en het hoofdgebouw moet aan ten minste één zijde minimaal 3 meter uit de zijdelingse kavelgrens worden gesitueerd.

De goothoogte van het hoofdgebouw mag minimaal 3 meter en maximaal 6 meter bedragen. De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag minimaal 3 meter en maximaal 10 meter bedragen.

Vrijstaande bijgebouwen mogen een goothoogte hebben van maximaal 3 meter. Aanbouwen mogen ook een goothoogte hebben van 3 meter, dan wel conform de goothoogte van het hoofdgebouw + 0,25 meter. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak.

4.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene gebruiksregels en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Vooroverleg

In het kader van te voeren vooroverleg is over dit bestemmingsplan overleg gepleegd met de provincie Zuid-Holland, het Waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat en Gasunie. De provincie, Gasunie en het Waterschap hebben te kennen gegeven te kunnen instemmen met de inhoud van het plan. De overlegreactie van Rijkswaterstaat heeft aanleiding gegeven voor een aanpassing van de paragraaf ‘externe veiligheid’ in deze toelichting.

5.2 Inspraak

Ten behoeve van participatie van burgers en maatschappelijke organisaties is voldaan aan de meldingsplicht, zoals deze conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt bij een voornemen tot voorbereiding van een bestemmingsplan.

Gezien de aard en omvang van het plan en het feit dat sprake is van slechts geringe wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, is besloten geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De gemeentelijke inspraakverordening geeft deze ruimte.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan is gedurende 6 weken ter visie gelegd, van 5 september tot en met 16 oktober 2012. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen.