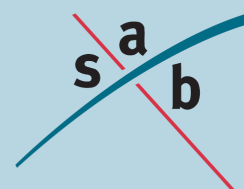


Bestemmingsplan

Plantsoen 20

Gemeente Gorinchem

Datum: 13 maart 2014
Projectnummer: 61606.04
ID: NL.IMRO.0512.BP2012123-4001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
2.1	Historie Gorinchem	6
2.2	Haarwijk-Zuid	7
2.3	Huidige en toekomstige situatie	9
3	Haalbaarheid van het plan	13
3.1	Beleid	13
3.2	Milieu	17
3.3	Water	22
3.4	Flora en fauna	24
3.5	Cultuurhistorie - Archeologie	25
3.6	Verkeer en parkeren	32
3.7	Economische uitvoerbaarheid	32
4	Wijze van bestemmen	34
4.1	Algemeen	34
4.2	Dit bestemmingsplan	35
5	Procedure	38
5.1	Inspraak en vooroverleg	38
5.2	Zienswijzen	38

Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Quick-scan flora en fauna
- Bijlage 4: Cultuurhistorisch onderzoek
- Bijlage 5: Nota van inspraak en vooroverleg
- Bijlage 6: Nota van zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2009 is het bestemmingsplan Haarwijk-Zuid vastgesteld door de gemeenteraad van Gorinchem. Dit bestemmingsplan voorzag enerzijds in de wens van het gemeentebestuur van Gorinchem om voor 1 juli 2013 te kunnen beschikken over actuele bestemmingsplannen. Anderzijds maakte het bestemmingsplan Haarwijk-Zuid een tweetal ontwikkelingen mogelijk, te weten woningbouw op de locaties Sparta - Athene en Den Breejen.

Het betreffende vaststellingsbesluit is op 20 oktober 2010 door de Raad van State vernietigd voor zover het betreft de plandelen met de bestemmingen "Woongebied (WG)" en "Tuin (T)". Onder meer de vier woningen, die werden voorzien op de locatie Den Breejen, gelegen aan het Plantsoen 20 in Gorinchem, alsmede de aanduiding "indicatieve ontsluiting" ten westen ervan zijn onderdeel van het vernietigde deel van het bestemmingsplan.

Het oordeel van de Raad van State is aanleiding geweest voor een heroverweging van de ontwikkeling op het perceel Plantsoen 20. Het gemeentebestuur is nog steeds van mening dat de realisatie van enkele woningen getuigt van een goede ruimtelijke ordening en past in haar beleid, maar dat de realisatie van twee in plaats van vier woningen meer recht doet aan de locatie en haar omgeving.

Dit bestemmingsplan maakt daarom de realisatie van twee woningen mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Haarwijk-Zuid. Deze wijk bevindt zich ten noordwesten van de binnenstad van Gorinchem en direct ten noorden van de stationsomgeving. Het plangebied ligt in een groen gebied, waarbij aan de noordzijde een landhuis is gelegen. Ten oosten van het plangebied ligt het Lindelaantje en aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de spoorlijn Rotterdam - Geldermalsen. Ten westen van het gebied ligt het Orakellaantje.

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 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied maakt, door gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan Haarwijk Zuid, nog steeds deel uit van het vigerende bestemmingsplan Haarwijk, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Gorinchem op 29 december 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 20 mei 1980.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'eengezinshuizen - buitenplaatsen met bijbehorende erven (EBP)' waarbinnen woningen en de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen zijn toegestaan.

De realisatie van 2 vrijstaande woningen is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. 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 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.

2.1.4 Plangebied

Voor een (cultuur)historische omschrijving van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 3.6.

2.2 Haarwijk-Zuid

2.2.1 Algemeen

Het plangebied ligt in de wijk Haarwijk-Zuid. Deze wijk ligt ten noordwesten van het historisch centrum, aan de 'overzijde' van de Linge. De wijk Haarwijk-Zuid betreft een naoorlogse uitbreidingswijk.

2.2.2 Bebouwingsstructuur

In de wijk komt voornamelijk individuele bouw voor. De bebouwing langs de weg Nieuwe Hoven heeft een afwijkend karakter en betreft de oudste bebouwing in het plangebied. Langs deze weg is een duidelijke relatie met cultuurhistorie te herkennen en is de bebouwing te karakteriseren als een polderlint. Polderlinten zijn langgerekte landschappelijke lijnen met bebouwing in verschillende dichtheden. Ze zijn ontstaan langs weteringen die in verband met het in cultuur brengen van het landelijk gebied zijn gegraven. De bebouwing aan het polderlint heeft overwegend dezelfde richting als de verkaveling.

Langs de Nieuwe Hoven is de bebouwing gesitueerd op de kop van de kavel, direct aan het polderlint. De bebouwingshoogte is één of twee bouwlagen met een kap. De kapvorm varieert, naast zadeldaken komen mansardekappen en schilddaken voor. De nokrichting is afwisselend evenwijdig aan de weg-as of staat daar haaks op. Binnen het lint komt bebouwing met een expressionistische architectuurstijl voor, die in de jaren '20 en '30 is gerealiseerd.



Huidige situatie van Haarwijk-Zuid

bron: SAB, 2009

De overige bebouwing in de wijk is voornamelijk te karakteriseren als individuele bouw, waar een beperkte samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouwkundig concept en architectuurstijl aanwezig is. De bebouwing is voornamelijk vrijstaand en individueel ontworpen en omvat één of twee bouwlagen met een kap. Door de individuele ontwerpen is een gevarieerd beeld ontstaan.

In het zuidelijk deel van de wijk stond het gymnasium en is een complex met ouderenwoningen aanwezig. Dit betreft grootschalige bebouwing in een groene setting. Het gymnasium is verhuisd en de ouderenwoningen zijn aan vervanging toe. Ter plaatse vindt vervangende nieuwbouw plaats in de vorm van enkele appartementengebouwen. In het zuidoosten van Haarwijk-Zuid is tot slot een landhuis gelegen. Dit landhuis is een rijksmonument en staat op de monumentenlijst. Rondom het landhuis is een tuin gelegen met een waterpartij.

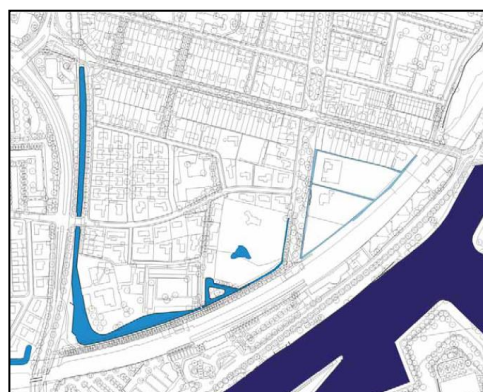
2.2.3 Groen- en waterstructuur

Het groene karakter van Haarwijk-Zuid wordt voornamelijk bepaald door diverse groenstroken, waarvan de groenstrook langs de spoorbaan Dordrecht - Geldermalsen en de strook ten oosten van de weg Plantsoen de meest relevante zijn. In eerstgenoemde groenstrook bevinden zich bovendien volkstuinten en watergangen. Daarnaast hebben de woningen, met name de woningen die vallen binnen de categorie individuele woningbouw, relatief grote voortuinen. Het zuidelijke deel van het plangebied is bijzonder vanwege het zeer groene en lommerrijke karakter van de semi-openbare groenelementen.

Haarwijk-Zuid wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door water. Het water vormt in feite een buffer tussen het spoor, station en de Banneweg.



Bestaande groen- en waterstructuur



bron: SAB, 2009

2.2.4 Verkeersstructuur

De wegen in Haarwijk-Zuid hebben een vrij lage verkeersintensiteit en dienen voornamelijk ten behoeve van bestemmingsverkeer. In de groenstroken bevinden zich langzaamverkeersverbindingen. Het doorgaande verkeer wordt afgewikkeld op de wegen aan de noord- en westzijde van de wijk, namelijk de Nieuwe Hoven en de Banneweg. Aan de zuidoostzijde wordt de wijk begrensd door de spoorverbinding Rotterdam - Geldermalsen.

2.3 Huidige en toekomstige situatie

2.3.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft de voormalige tuin van het landhuis aan Plantsoen 20. Het gebied is momenteel onbebouwd en kenmerkt zich door een groot verruigd gazon, met aan de randen en ook in het midden, singels met oudere bomen en struiken. In dit gedeelte van de tuin bevindt zich een grote, relatief natuurlijke vijver, die afwatert op een achterliggende sloot. Deze vijver blijft gehandhaafd.

Het landhuis is een rijksmonument en geniet als landhuis uit de jaren '30 van de 20^e eeuw bescherming op basis van de Monumentenwet 1988. De omliggende tuin is karakteristiek voor de tijd van aanleg en cultuurhistorisch van belang voor de herkenbaarheid van het monument als landhuisachtig woonhuis. De tuin maakt echter geen afzonderlijk onderdeel uit van de rijksbescherming.

Navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Situatie van het plangebied in maart 2012

bron: SAB, 2012

2.3.2 Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State

Op 20 oktober 2010 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan ten aanzien van het door de gemeenteraad van Gorinchem vastgestelde bestemmingsplan Haarwijk-Zuid. Onder meer het onderdeel Den Breejen is door de Afdeling vernietigd om de volgende redenen (samengevat):

- Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat voor het plandeel Den Breejen bodemonderzoek is uitgevoerd;
- In het bestemmingsplan is onvoldoende onderbouwd dat woningbouw in het plangebied geen afbreuk doet aan de monumentale status van het rijksmonument.

In voorliggend bestemmingsplan is met deze uitspraak rekening gehouden. Er is aanvullend bodemonderzoek verricht, waarvan verslag wordt gedaan in paragraaf 3.2.1.

Met het aspect cultuurhistorie is als volgt rekening gehouden:

Het landhuis is een rijksmonument en geniet als landhuis uit de jaren '30 van de 20^e eeuw bescherming op basis van de Monumentenwet 1988. De omliggende tuin is karakteristiek voor de tijd van aanleg en cultuurhistorisch van belang voor de herkenbaarheid van het monument als landhuisachtig woonhuis.. Uit het voorgaande moet opgemaakt worden dat de tuin als zodanig niet tot het beschermde monument wordt gerekend. Deze opvatting wordt bevestigd in een brief d.d. 15 april 2011 van Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Daarin wordt gesteld:

“Uit de redengevende omschrijving van het monument kan worden afgeleid dat de bescherming op basis van de Monumentenwet 1988 betrekking heeft op het in de omschrijving en de waardering aangeduide landhuis uit de jaren dertig van de 20e eeuw. De omliggende tuin is karakteristiek voor de tijd van aanleg en cultuurhistorisch van belang voor de herkenbaarheid van het monument als landhuisachtig woonhuis. De aanleg van de tuin maakt echter geen afzonderlijk onderdeel uit van de rijksbescherming. Wel is aandacht aan deze belangrijke ruimte rond het monument besteed door de tuin te vermelden in de inleiding van de omschrijving.”

Vanwege de cultuurhistorische waarden nabij het plangebied is in het kader van voorliggend bestemmingsplan een cultuurhistorisch onderzoek¹ verricht. Voor een uitgebreide behandeling hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.5. Tevens is het onderzoek als bijlage bijgevoegd.

In het onderzoek wordt geconstateerd dat al in aanvang sprake was van een tweedeling van het perceel in een gecomponeerde aanleg enerzijds en een nutstuin anderzijds. Om die reden kan de nutstuin, als afzonderlijk te onderscheiden onderdeel, worden aangewend voor de invulling als extensieve woonlocatie.

In het onderzoek worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van de toekomstige inrichting van het perceel. Hieraan wordt met de in paragraaf 2.3.4. beschreven inrichting voldaan.

Van belang is dat woningen worden gerealiseerd, die ondergeschikt zijn aan het landhuis en derhalve het monumentale karakter van het landhuis niet beïnvloeden. Door

¹ Tuinhistorische verkenning 't Zonnehuis te Gorinchem, Bureau voor historische tuinen, parken en landschappen, augustus 2011.

een situering van de woningen ten zuiden van de omzoomde vijver in een passende architectuur wordt voorzien in een goede nieuwe invulling van het plangebied. Het plan wordt gekenmerkt door een open en ruime opzet, waarbij de 2 woningen qua massa en vormgeving ondergeschikt aan het landhuis worden gerealiseerd.

De omvang van de bebouwing is beperkt ten opzichte van de perceelsomvang, waarbij uitsluitend de ruimte ten zuiden van de vijver wordt aangewend. Dat geldt voor de omvang van de hoofdgebouwen, zoals in de onderstaande afbeelding is weergegeven, maar ook voor de omvang van de bijgebouwen, die uitsluitend in het verlengde van het hoofdgebouw aan de zuidzijde mogen worden gerealiseerd. Hiermee wordt bereikt dat het perceel grotendeels vrij blijft van bebouwing en een ruime opzet wordt gerealiseerd die past bij de bebouwing in de omgeving alsmede het monumentale karakter van het landhuis. Tevens blijven, door het uitsluitend mogen realiseren van bijgebouwen in het verlengde van het hoofdgebouw, doorzichten op het perceel in zuidelijke richting.

Door de realisatie van slechts 2 woningen op ruime percelen wordt recht gedaan aan de ruimtelijkheid van de rondom het landhuis gelegen tuin. Tevens is gezorgd voor de aanbevolen eigen ontsluiting. Door een situering van de woningen ten zuiden van de omzoomde vijver in een passende architectuur wordt voorzien in een goede nieuwe invulling van het plangebied.

2.3.3 Planbeschrijving

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van twee vrijstaande woningen in het plangebied mogelijk, zoals getoond in onderstaande afbeelding (uitsnede verbeelding).



Situering bouwvlak woningen (geel met zwart kader)

De woningen worden gerealiseerd in het meest zuidelijke deel van de tuin behorende bij het landhuis op Plantsoen 20. Met de realisatie van 2 grote vrijstaande woningen op zeer ruime percelen wordt aangesloten bij het woningtype en de bebouwingsstructuur die ook langs het nabij gelegen Orakellaantje te vinden is.

De meest westelijke woning wordt gerealiseerd ten zuidwesten van de vijver op het perceel. De woning wordt aan de noord- of oostzijde ontsloten, waarbij de voortuin aan de zijde van de vijver gelegen is. De oostelijke woning wordt op ruime afstand van eerstgenoemde woning gerealiseerd. Ook deze woning wordt ontsloten aan de noord- of oostzijde. De bouwhoogte van beide woningen mag maximaal 6 meter bedragen.

Het plan wordt gekenmerkt door een open en ruime opzet, waarbij de woningen qua massa en vormgeving ondergeschikt aan het landhuis worden gerealiseerd. De omvang van de bebouwing is beperkt ten opzichte van de perceelsomvang. Dat geldt voor de omvang van de hoofdgebouwen, zoals in bovenstaande afbeelding weergegeven, maar ook voor de omvang van de bijgebouwen, die uitsluitend in het verlengde van het hoofdgebouw aan de zuidzijde mogen worden gerealiseerd. Hiermee wordt bereikt dat het perceel grotendeels vrij blijft van bebouwing en een ruime opzet wordt gerealiseerd die past bij de bebouwing in de omgeving alsmede het monumentale karakter van het landhuis. Tevens blijven door het uitsluitend mogen realiseren van bijgebouwen in het verlengde van het hoofdgebouw, doorzichten op het perceel in zuidelijke richting.

De woningen worden vanaf het Plantsoen ontsloten. Parkeren gebeurt volledig op eigen terrein, waarvoor voldoende ruimte aanwezig is.

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 (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 worden namelijk twee vrijstaande woningen binnen het stedelijk gebied gerealiseerd, zodat sprake is van een intensivering van het stedelijk gebied.



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 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 is op provinciaal niveau geen van deze thema's bijzonder waardevol gebleken. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. In dit bestemmingsplan is overigens wel 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 worden vergroot. Gorinchem beschikt over een omvangrijke voorraad goedkope huur- en koopwoningen. De specifieke kenmerken van de stadsdelen Gorinchem Oost en Gorinchem West zorgen ervoor dat beide stadsdelen bepaalde doelgroepen aantrekken. Gorinchem wil dat het mogelijk wordt om in beide stadsdelen een wooncarrière op te bouwen. In Gorinchem West, waartoe het plangebied behoort, staan veel flatwoningen en portiekwoningen. Hier wonen veel ouderen, jongeren en allochtonen.

Woningbouwontwikkelingen, zoals inbreidingen en plaatsvervangende nieuwbouw, zullen moeten bijdragen aan de gewenste differentiatie van de woningvoorraad ten aanzien van woningtype, woningprijs en eigendoms categorie (huur of koop) op stadsdeelniveau. De komende jaren ligt in Gorinchem de nadruk op de realisatie van eengezinswoningen in de middeldure en dure koop- en huursector. Hiermee tracht de gemeente draagkrachtige huishoudens binnen de gemeente te houden, waarmee men een evenwichtige samenstelling van de bevolking nastreeft. Bovendien draagt deze realisatie bij aan het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt ten behoeve van slaagkansen voor starters en huishoudens die zijn aangewezen op de bereikbare woningvoorraad.

Voorliggend plan draagt met de realisatie van twee vrijstaande woningen in de vrije sector bij aan de doelstellingen uit de woonvisie. Het bestemmingsplan voorziet in ruime woningen, op een goed bereikbare locatie in een groene omgeving, op een inbreidingslocatie nabij het centrum van Gorinchem.

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.

In de westelijke stadsdelen zal de woningvoorraad grootschalig worden aangepakt, hetgeen moet leiden tot verdunning en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad. In dit gebied ligt daarnaast een relevante wateropgave, namelijk het vergroten van de opvangcapaciteit voor oppervlaktewater. Bovendien legt de gemeente zich toe op verbetering van de interne bereikbaarheid en fietsveiligheid. Hiertoe wordt bestaande infrastructuur verbeterd en worden nieuwe verbindingen, bijvoorbeeld tussen Haarwijk en het centrum en Lingewijk, aangelegd. Ook welzijns- en zorgvoorzieningen en de ontwikkeling van de groen/blauwe kwaliteit van de stad vragen om aandacht. Op wijk-niveau wordt groen teruggebracht in de stad, bijvoorbeeld door het toevoegen van speelgroen en groene begeleiding van infrastructuur. Tot slot wil Gorinchem haar economische functie voor de regio bestendigen en zet ze hiertoe in op stimulering van de innovatieve maakindustrie en gelieerde activiteiten.

De ontwikkeling op een deel van het perceel Plantsoen 20 is in lijn met het beleid, zoals dat is opgenomen in de structuurvisie 2015. Met de realisatie van twee ruime vrije sector woningen wordt ingespeeld op het stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt.

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 twee vrijstaande woningen in de tuin van een landhuis. Er wordt zodoende een specifiek woonmilieu toegevoegd. Doordat daarnaast de woningdichtheid in het plangebied erg laag is, ontstaan grote kavels met daarop veel mogelijkheden voor de woonconsumment.

3.1.7 Welstandsnota

De wijze van toets van bouwplannen aan 'redelijke eisen van welstand' is geregeld in de welstandsnota. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwvoorwaarden 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.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in drie ambitieniveaus: basis, plus en bijzonder. Het basisniveau is geheel welstandsvrij, het plus-niveau is gedeeltelijk welstandsvrij en bijzonder-niveau is geheel welstandsplichtig.

Het gebied Plantsoen 20 heeft in de Welstandsnota Gorinchem 2013 een bijzonder ambitieniveau. Dit betekent dat alle bouwinitiatieven getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Dit niveau van welstandstoezicht is toegekend aan gebieden waar de combinatie van ruimtelijke kwaliteiten en samenhang en de aanwezige of verwachte dynamiek van de bouwopgaven vragen om extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit.

Bij het bijzonder niveau van welstand wordt het bouwwerk op detailaspecten beoordeeld. Daarbij wordt gelet op massaverhoudingen, schaal en maat, plaatsing van gevelelementen in het vlak, verticaliteit/ horizontaliteit, hiërarchische verhoudingen tussen gevelelementen onderling en de vormgeving van gevelelementen. Ook wordt gelet op de specifieke materiaalkeuze en de materiaalkleur van de hoofdvlakken. Naast deze criteria wordt ook gelet op de materiaalverwerking, de specifieke materiaalkleuren en de verdere detaillering van de architectuur in de vorm van gevelafwerking, ornamenten, voegvormen en voegkleur, aanduiding bewegende delen in kozijnen, muurankers en muurschotels.

3.2 Milieu

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 voorliggend bestemmingsplan is in 2011 verkennend bodemonderzoek² verricht. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

De bodem op de locatie bestaat uit klei vanaf het maaiveld tot 2,5 m -mv. de grondwaterstand bedraagt 80 cm -mv. In de bodem zijn diverse bodemvreemde bestanddelen aangetroffen, zoals baksteen en kolengruis. Op de locatie zijn bij de inspectie van het maaiveld en de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De zintuiglijk verontreinigde bovengrond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK. In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met kwik, lood en PAK vastge-

² Verkennend bodemonderzoek Plantsoen 20, ATKB, 21 juni 2011.

steld. De lichte verontreinigingen zijn waarschijnlijk gerelateerd aan bodemvreemde bijmengingen.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium en xylenen vastgesteld. De voor de locatie gehanteerde hypothese 'onverdacht voor bodemverontreiniging in grond en grondwater' is niet bevestigd. Nader onderzoek wordt echter niet noodzakelijk geacht. De locatie wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit initiatief. Voor het volledige bodemonderzoek 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. 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 is zowel het spoorwegverkeerslawaaï als wegverkeerslawaaï (Stationsweg) van toepassing. SAB heeft in november 2013 een akoestisch onderzoek rail- en wegverkeer uitgevoerd, ten behoeve van het aspect geluid³. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt.

Wegverkeer

Uit dit onderzoek blijkt dat bij de twee woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Stationsweg bedraagt 48 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Railverkeer

Uit dit onderzoek blijkt dat bij de twee woningen de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn Dordrecht - Geldermalsen bedraagt 52 dB.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

³ Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeer Plantsoen 20, SAB, 22 november 2013.

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 ontwikkeling die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt, voorziet enkel in woningbouw, hetgeen geen milieuhinder met zich meebrengt. Verder zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven met relevante hinderzones aanwezig.

Conclusie

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

3.2.4 Externe veiligheid

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 bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen) en buisleidingen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. 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 en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

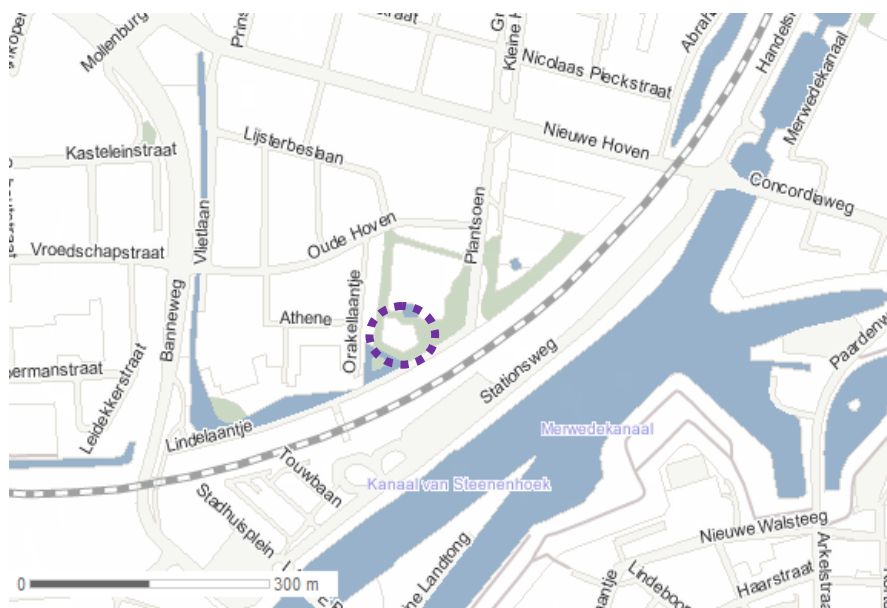
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van

een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Situatie externe veiligheid in het plangebied

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de provinciale risicokaart.

De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een paars kader.



Fragment provinciale risicokaart

bron: risicokaart.nl, 2012

In de omgeving van het plangebied zijn geen stationaire en mobiele bronnen gelegen. Ook ten aanzien van het groepsrisico vinden over de wegen in en nabij het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, waardoor ze geen noemenswaardige route voor mobiele bronnen vormen. Aan de normen voor externe veiligheid wordt in dit plan voldaan.

Conclusie

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

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 omtrent 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. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet overall voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aanneemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de "Handreiking Reken aan Luchtkwaliteit, Actualisatie 2011" is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Onderzoek

Voor onderhavig bestemmingsplan bestaat het voornemen om in onderhavig plangebied maximaal twee woningen te realiseren. Het totaal aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere bij een woning of een sportveld sprake van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht.

De monitoringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieu-beheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend 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 geïnfilterd 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.

3.3.5 Situatie plangebied

Om de waterhuishouding niet te verstoren, is het noodzakelijk in een nieuw plan voldoende waterkering te creëren. Het Waterschap hanteert als vuistregel dat voor elke hectare nieuwe verharding 436 m³ waterberging gerealiseerd moet worden in nieuw water. In de Alblasserwaard moet deze waterberging gevonden worden in een peilstijging van 20 centimeter, waardoor 2.180 m² nieuw water per elke hectare nieuwe verharding noodzakelijk is. Tevens van belang is de beoordeling of de verharding in het plangebied af- of toeneemt. In het stedelijk gebied is de eerste 500 m² aan toename verhard oppervlak vrijgesteld.

De verharding in het plangebied neemt als gevolg van voorliggend bestemmingsplan toe met ongeveer 731 m². Er is derhalve een verplichting tot watercompensatie. Initiatiefnemer is voornemens te compenseren door toevoeging van nieuw oppervlaktewater. De exacte wijze van waterberging is nog niet bekend; de bestemmingen van voorliggend bestemmingsplan laten overal waterberging toe.

Het beleid van waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken 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. Zowel de woningen als de werkeenheden moeten afgekoppeld worden. Het vuile water (dwa) zal naar de zuivering worden afgevoerd.

Het waterschap Rivierenland heeft op 10 januari 2013 een watervergunning verleend voor het lozen van hemelwater in oppervlaktewater, de aanleg van een nieuwe watergang, de aanleg van beschoeiing, de aanleg van twee dammen met duikers en een stuw ter plaatse van het plangebied.

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 'Haarwijk-Zuid' is hier reeds invulling aan gegeven. Ter actualisatie heeft SAB in maart 2012 een quick scan flora en fauna uitgevoerd, specifiek voor het plangebied van dit bestemmingsplan⁴.

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.

⁴ SAB (16 maart 2012) Briefrapport quick scan flora en fauna, Plantsoen 20 te Gorinchem.

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 komt naar voren dat gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur, gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en afstand, niet van toepassing is.

Ten aanzien van soortenbescherming zijn in het plangebied bomen met holtes aanwezig. De aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende vleermuissoorten kan hierdoor niet uitgesloten worden. Echter worden ter uitvoering van voorliggend bestemmingsplan geen bomen gekapt, waardoor een nader onderzoek naar boombewonende vleermuizen niet noodzakelijk is.

Boombewonende vleermuizen zijn tijdens een eerder onderzoek van AD.ECO in 2007 niet aangetroffen. Vleermuizen zijn echter zeer mobiele dieren waardoor de kans bestaat dat ze zich inmiddels in het plangebied hebben gevestigd. Verder zijn binnen het plangebied verschillende lijnelementen die als vliegroute kunnen dienen aanwezig. Met de beoogde plannen blijven deze echter behouden waardoor een nader onderzoek naar vaste vliegroutes van vleermuizen niet noodzakelijk 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 Conclusies en aanbevelingen

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

3.5 Cultuurhistorie - Archeologie

3.5.1 Cultuurhistorie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 2 woningen op het perceel Plantsoen 20. Op hetzelfde perceel is rijksmonument landhuis 't Zonnehuis gesitueerd. Het landhuis is een rijksmonument en geniet als landhuis uit de jaren '30 van de 20^e eeuw bescherming op basis van de Monumentenwet 1988. De omliggende tuin is karakteristiek voor de tijd van aanleg en cultuurhistorisch van belang voor de herkenbaarheid van het monument als landhuisachtig woonhuis. De tuin maakt echter geen

In mei 2011 is onderzoek verricht naar de cultuurhistorische waarden van het plangebied en omgeving⁶. Dit is gedaan om te kunnen beoordelen of de ontwikkeling van de twee woonhuizen in de tuin van het landhuis mogelijk van invloed is op de monumentale status van het perceel. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Landhuis 't Zonnehuis is gebouwd ten noordwesten van de oude stad Gorinchem, op een terrein buiten de verdedigingswerken. In het begin van de 19^e eeuw bestond dit gebied uit een rechthoekig blok met voornamelijk weiden en warmoeslanden (tuinderijen), gescheiden door smalle kavelsloten. Het blok werd omgrensd door de Schelluinensche Vliet aan de zuid- en westzijde, een watergang met weg aan de noordzijde ('Oude Haven'), de Schotdeurensche Vliet naar Arkel aan de oostzijde en de vestinggracht in het zuidoosten.

sen stond volgens het kadaster in 1832 ook een huis met en een tuinhuis. Een kroeg en een tuinhuis als buitenverblijf zijn kenmerkende elementen voor de recreatie van de stadsbewoner en liggen vanouds juist buiten de stad.

Met de aanleg van de spoorlijn Elst-Geldermalsen- Gorinchem, geopend in 1883 en in 1885 doorgetrokken naar Dordrecht, werd het kenmerkende blok in tweeën gedeeld. Station Gorinchem werd in de zuidoosthoek gebouwd, juist tegenover de vesting. Noordelijk van de spoorlijn werd een nieuwe weg aangelegd om de weg in het verlengde van de Vliet van Arkel te verbinden met de weg langs de Vliet van Schelluinen en het verkeer zodoende naar de stad te geleiden. De weg langs het spoor is het huidige 'Lindelaantje'. Langs het gedeelte in het verlengde van de Vliet van Arkel is op de topografische kaart uit 1880-1881 reeds een brede plantsoenstrook met slingerpad ingetekend.



Topografische kaart uit 1936

⁵ Toelichting op redengevende omschrijving Plantsoen 20, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, 15 april 2011.

⁶ Tuinhistorische verkenning 't Zonnehuis te Gorinchem, Bureau voor historische tuinen, parken en landschappen, augustus 2011.

Het gebruik van de warmoeslanden in het als 'Lange Slagen' aangeduide gebied bleef tot in het begin van de 20^e eeuw grotendeels gehandhaafd. Wel verscheen er bebouwing langs de Schelluinense Vliet en aan de Oude Haven. In 1938 werd een aantal percelen grond in de Lange Slagen gekocht. Het betrof twee percelen 'tuin' van de Spaarbank Gorinchem en een gedeelte van een perceel 'schuur, bouwland'. De aantrekkingskracht van het terrein zal gelegen hebben in de beschikbare omvang en in de ligging naast het Plantsoen. Door het kadaster werden de verworven gronden samengevoegd tot kadastraal perceel A 3722 met als omschrijving 'tuin, schuur' en een oppervlakte van 1.26.50 ha. Dit is de kavel waarop op 18 juni 1938 de eerste steen werd gelegd voor 't Zonnehuis, dat door architect Jan Rebel werd ontworpen. Het kadaster veranderde de omschrijving vervolgens in 'huis en tuin'.

In 1965-1967 wordt het perceel kadastraal gesplitst in de percelen A 5182 'huis en tuin' met een oppervlakte van 0.91.10 ha en A 5181 'tuin' met 0.35.49 ha. In 1969 worden beide percelen samengevoegd. In 1986 registreert het kadaster vervolgens de verkoop van beide percelen aan de huidige eigenaren. Uit bovenstaande blijkt dat de oorspronkelijke omvang van de tuin in de loop der tijd ongewijzigd is gebleven en dat er ook geen externe aanleidingen zijn geweest om de inrichting van de tuin te wijzigen.

3.5.3 Beschrijving huidige situatie

Het landhuis en tuin zijn gelegen aan Plantsoen 20. Het landhuis staat aan de noordzijde van het perceel, de tuin bevindt zich voornamelijk ten zuiden hiervan. Het perceel wordt centraal ontsloten met een entree die uitmondt op een draaiplein ten noorden van het huis, waaraan ook een bijgebouw (garage) grenst. Het perceel is aan alle zijden van opgaande bomen en heesters voorzien. Huis en tuin zijn hierdoor vanaf de openbare weg niet zichtbaar. Grenzend aan de zuidgevel van het huis, in aansluiting op de verschillende woonvertrekken, ligt een terras. Het terras is in het verleden vergroot in verband met de inpassing van een zwembad.

Een gemetselde keermuur, waarin trappen, overbrugt het hoogteverschil tussen terras en de enigszins lager gelegen tuin, die bestaat uit een ruim open gazon. Aan de westzijde van het terras buigt een lage muur zich met een boog om het gazon. In deze muur opgenomen is een prieel. Ten oosten van het huis ligt, min of meer evenwijdig aan de gevel, eveneens een lage keermuur. Aan de zuidzijde gaat het gazon over in een ovaalvormige vijver die met een uitloop verbonden is met de watergang een de oost- en zuidzijde van het perceel. Ten zuiden van de vijver ligt een grasland met op de kavelgrens een opgaande boom- en heesterbeplanting.

Zowel op het gazon als in het grasland staan verschillende solitaire bomen, boom- en heestergroepen. In het prieel, voorlangs de keermuren en op het terras liggen restanten van een bestrating met rode wester tegels. Rondom het zwembad ligt ook andere bestrating.

Reeds in aanvang was er sprake van een tweedeling van het perceel in een gecomponeerde aanleg enerzijds en een nutstuin anderzijds. Er was (en is) geen sprake van een harde grenslijn; vanuit het huis is er doorzicht over de vijver in de diepte van het perceel, tussen de bomen en heesters rondom de vijver door.

3.5.4 Monumentenstatus

Landhuis 't Zonnehuis is op 11 januari 2002 aangewezen als Rijksmonument en op 12 september 2005 ingeschreven in het monumentenregister.

Hoewel in de inleiding van de omschrijving de rondom het landhuis gelegen tuin wordt genoemd als ontwerp van Jan Rebel en op hoofdlijnen beschreven, komt deze in de verdere omschrijving niet meer terug. De in de tuin gelegen muurwerken worden, evenals het prieel, niet genoemd. De omschrijving richt zich uitsluitend op het landhuis met haar interieur. De reden voor aanwijzing is gelegen in de waardering:

“Het landhuis 't Zonnehuis is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde

- als woonhuis van de directeur van de bekende ijzer- en betonfabriek met een sociaal-economische betekenis van nationaal niveau.
- als ontwerp van Jan Rebel in Traditionalistische stijl met elementen uit het Expressionisme. Het pand is gaaf in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering en bezit verschillende interieuronderdelen die in meerdere woonhuizen van Rebel terug komen en typerend zijn voor zijn werk.

Het huis bevindt zich wat betreft in- en exterieur grotendeels in oorspronkelijke staat.”

Uit het voorgaande moet opgemaakt worden dat de tuin als zodanig niet tot het beschermde monument wordt gerekend. Deze opvatting wordt bevestigd in een brief d.d. 15 april 2011 van Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Daarin wordt gesteld:

“Uit de redengevende omschrijving van het monument kan worden afgeleid dat de bescherming op basis van de Monumentenwet 1988 betrekking heeft op het in de omschrijving en de waardering aangeduide landhuis uit de jaren dertig van de 20e eeuw. De omliggende tuin is karakteristiek voor de tijd van aanleg en cultuurhistorisch van belang voor de herkenbaarheid van het monument als landhuisachtig woonhuis. De aanleg van de tuin maakt echter geen afzonderlijk onderdeel uit van de rijksbescherming. Wel is aandacht aan deze belangrijke ruimte rond het monument besteed door de tuin te vermelden in de inleiding van de omschrijving.”

3.5.5 Aanbevelingen

Hoewel niet aangewezen als Rijksmonument, wordt in het cultuurhistorisch onderzoek geconstateerd dat de tuin bij 't Zonnehuis te Gorinchem van belangrijke tuinhistorische waarde is. Ondanks het ontbreken van uitputtend oeuvre-onderzoek naar het werk van architect Jan Rebel en de door hem ontworpen tuinen, kan gesteld worden dat de tuin bij 't Zonnehuis een vrij gaaf bewaard voorbeeld is van een tuin behorende bij een door Jan Rebel ontworpen huis (en ook door hem ontworpen) en als kenmerkend voor tuinen bij zijn landhuizen en karakteristiek voor de Nederlandse tuinarchitectuur in de jaren dertig van de twintigste eeuw. Een respectvolle aanpak, waarbij de van oorsprong bedoelde eenheid huis-tuin wordt behouden, is hier zeker op zijn plaats. Het is waardevol om alle tot de ontworpen tuin te rekenen elementen in samenhang te bewaren, dit is inclusief de vijver met een omlopend wandelpad als onderdeel van de gecomponeerde tuin bij het landhuis.

Voor de thans in onbruik zijnde ruimte ten zuiden van de vijver zou een hernieuwde invulling op zijn plaats zijn, zo wordt in het cultuurhistorisch onderzoek geconcludeerd. Hoewel een nutstuingebruik vanuit de historie het meest voor de hand ligt, is het de vraag of dat in de huidige tijd wenselijk en haalbaar is. Enig financieel voordeel is van een moestuin niet te verwachten, zeker geen substantiële bijdrage aan behoud en beheer van landhuis met tuin.

Het idee om ter plekke van de nutstuin enkele woningen te bouwen kan in de huidige tijd een goede invulling zijn. Van belang is wel dat de historische tuinaanleg leidend is voor de bepaling van aantal, situering, omvang en architectuur van de nieuwbouw. De ruimtelijkheid van de rondom het landhuis gecomponeerde tuin (inclusief zichtlijnen) dient gerespecteerd te worden. Een eigen ontsluiting van de voormalige nutstuinen is gewenst, zodat de aanleg rondom het huis ongewijzigd kan blijven.

De nieuwe bebouwing zou in uitstraling en architectuur ondergeschikt moeten zijn aan het landhuis.

In het cultuurhistorisch onderzoek wordt geconstateerd dat al in aanvang sprake was van een tweedeling van het perceel in een gecomponeerde aanleg enerzijds en een nutstuin anderzijds. Er was (en is) geen sprake van een harde grenslijn; vanuit het huis is er doorzicht over de vijver in de diepte van het perceel, tussen de bomen en heesters rondom de vijver door. Om die reden kan de nutstuin, als afzonderlijk te onderscheiden onderdeel, worden aangewend voor de invulling als extensieve woonlocatie.

Bij de invulling van de nutstuin als woonlocatie dient de eenheid van het landhuis en de tuin behouden te blijven. Aan de ene kant betekent dit dat er een duidelijke afscherming van het perceel moet zijn ten opzichte van omliggende gronden. Daarnaast houdt dit in dat bij de inrichting van de oude tuin van het landhuis rekening wordt gehouden met de zichtlijnen en andere tuinelementen zoals de vijver en de wandelpaden.

Voorgaande aanbevelingen zijn verwerkt in het ontwerp, zoals dat is getoond in de planbeschrijving van hoofdstuk 2.

Het plan wordt gekenmerkt door een open en ruime opzet, waarbij het landhuis en de bijbehorende tuin als eenheid behouden blijven. Door middel van een omgevingsvergunning wordt gegarandeerd dat de afscherming van het landhuis en voormalige tuin, middels houtopstanden rondom de tuin, behouden blijft. De beoogde woningen worden qua massa en vormgeving ondergeschikt aan het landhuis gerealiseerd. De omvang van de bebouwing is beperkt ten opzichte van de perceelsomvang, waarbij uitsluitend de ruimte ten zuiden van de vijver wordt aangewend. Dat geldt voor de omvang van de hoofdgebouwen, maar ook voor de omvang van de bijgebouwen, die uitsluitend in het verlengde van het hoofdgebouw aan de zuidzijde mogen worden gerealiseerd. Daarnaast is in het plan opgenomen dat het niet zonder vergunning is toegestaan om nieuwe houtopstanden of hoogopgaande beplanting aan te brengen. Hiermee wordt bereikt dat het perceel grotendeels vrij blijft van bebouwing en nieuwe beplanting en een ruime opzet wordt gerealiseerd die past bij de omgeving alsmede het monumentale karakter van het landhuis. Tevens blijven, door het uitsluitend mogen realiseren van bijgebouwen in het verlengde van het hoofdgebouw, doorzichten op het perceel in zuidelijke richting. Tot slot wordt de ontsluitingsweg die wordt aangelegd ten behoeve van de nieuwe woningen onverhard aangelegd, omdat een verharde

weg ter plaatse leidt tot een hardere scheiding tussen de twee gedeelten van het oorspronkelijke perceel van het landhuis.

Door de realisatie van slechts 2 woningen op ruime percelen wordt recht gedaan aan de ruimtelijkheid van de rondom het landhuis gelegen tuin. Tevens is gezorgd voor de aanbevolen eigen ontsluiting. Door een situering van de woningen ten zuiden van de omzoomde vijver in een passende architectuur wordt voorzien in een goede nieuwe invulling van het plangebied.

In paragraaf 2.4.2. zijn aanvullend enkele beeldkwaliteitseisen geformuleerd.

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het zuidelijke deel van perceel Plantsoen 20, de zogeheten nutstuin. Het noordelijke deel van het perceel, waarop het landhuis en haar directe omgeving aanwezig is, maakt geen deel van dit bestemmingsplan.

3.5.6 Archeologie

Algemeen

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'⁷ (zie bijlage) 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'. In het gemeentelijke archeologiebeleid wordt afgeweken van de wettelijke norm, om bij een bodemversturende 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.

⁷ Een archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart, BAAC, november 2009, BAAC-rapport V-08.0185.

De archeologische beleidskaart wordt door de gemeente Gorinchem als instrument gebruikt om bij de keuze van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten, natuurontwikkelingen etc.) de archeologie zoveel mogelijk te ontzien. In één oogopslag is zichtbaar waar de kans het hoogst is om archeologische resten in de bodem aan te treffen. Hierdoor kan worden bepaald welke gebieden archeologisch dienen te worden onderzocht bij de aanvraag van vergunningen voor werkzaamheden. Kleine bodemingrepen zijn hierbij over het algemeen vrijgesteld van onderzoek. Uitgangspunt van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is behoud van archeologische resten op de locatie waar ze in de bodem voorkomen. De gemeente heeft een belangrijke rol bij het behoud en beheer van ondergrondse archeologische resten. Zo is de gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met bekende en verwachte archeologische waarden. Tevens dient de gemeente erop toe te zien dat bij bodemingrepen veroorzaakt door particuliere initiatiefnemers eveneens rekening wordt gehouden met de bekende en de te verwachten archeologische resten. In de praktijk gebeurt dit door toetsing van aanvragen voor omgevingsvergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), bij nieuwe planologische ontwikkelingen en/of bestemmingsplanprocedures op de in het bestemmingsplan opgenomen regels.

Plangebied

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 het plangebied gekenmerkt wordt door een lage verwachtingswaarde.

Voor elke archeologische zone geldt specifiek beleid, zoals aangegeven op de als bijlage bijgevoegde archeologische beleidskaart. 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 voor dit plangebied overgenomen in 1 dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting'. Hierbij geldt het volgende onderzoeksregime:

- Waarde - Archeologische verwachting laag AP: onderzoek groter of gelijk aan 10.000 m² bodemverstoring en > dan 30 cm beneden maaiveld

Met deze dubbelbestemming zijn eventuele archeologische resten beschermd.



Fragment archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Gorinchem

3.5.7 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 binnen de wijk Haarwijk-Zuid. De woningen worden vanaf het Plantsoen ontsloten.

De toevoeging van twee woningen zal een zeer geringe verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben. De verkeerstoename die dit plan met zich meebrengt, kan prima in het huidige verkeersbeeld worden opgenomen.

Parkeren

Parkeren, ook voor bezoekers, dient op eigen erf te geschieden. Gezien afmetingen van de kavels, 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.

Ontwikkende 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-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in 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, Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen en de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting laag AP.

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.

In deze bestemming is tevens een omgevingsvergunningsplicht opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. Deze waarden staan omschreven in paragraaf 3.5 van deze toelichting. De vergunning is opgenomen teneinde de eenheid van het landhuis en de oorspronkelijke tuin te waarborgen. Met name het verwijderen van beplanting langs de rand van het perceel alsmede het aanbrengen van nieuwe beplanting op overige locaties in de tuin dreigt afbreuk te doen aan de eenheid van het landhuis en de oorspronkelijke tuin.

Verkeer - Verblijfsgebied

Ter plaatse van de bestemming Verkeer - verblijfsgebied zijn wegen, straten, wandelen fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer toegestaan. Ook zijn hier parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, alsmede ruimte waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen toegestaan.

Gebouwen zijn daarbij niet toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 2 m.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is een omgevingsvergunning opgenomen om verhardingen tegen te gaan. Deze omgevingsvergunning ziet mede op het onverhard laten van de ontsluitingsweg ter behoud van de eenheid van het landhuis en de oorspronkelijke tuin. Verharding is wel toegestaan mits wordt aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde ter plaatse.

Wonen

Ter plaatse van de bestemming Wonen zijn maximaal twee vrijstaande woningen toegestaan. De hoofdgebouwen moeten daarbij binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. De bouwhoogte van elk hoofdgebouw mag maximaal 6 meter bedragen.

Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan. Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij de bijgebouwen achter het hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m².

Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting laag AP'

Het binnen het plangebied voorkomende waardevolle archeologische gebied wordt beschermd met deze dubbelbestemming. In de dubbelbestemming is aangegeven bij welke omvang en diepte van een ingreep bij een omgevingsvergunningaanvraag een archeologisch rapport moet worden overgelegd, waaruit blijkt dat archeologische resten niet worden geschaad. In paragraaf 3.5.6 is aangegeven hoe deze bescherming per gebied is vormgegeven.

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 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Plantsoen 20' heeft in het kader van de inspraak-procedure vanaf woensdag 20 februari tot en met dinsdag 2 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie naar voren te brengen.

De bekendmaking is gepubliceerd in de Staatscourant, de Stad Gorinchem en op onze website www.gorinchem.nl. Het voorontwerp bestemmingsplan kon geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl en het lag in de voorlichtingshoek van het stadhuis ter inzage.

Op dinsdag 26 maart 2013 vond er een inloopbijeenkomst plaats in het stadhuis.

De ontvangen reacties zijn in een inspraak- en vooroverlegnota samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de nota is weergegeven of en op welke manier het plan is gewijzigd naar aanleiding van de binnengekomen reacties.

De inspraak- en vooroverlegnota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 11 december 2013 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn enkele zienswijzen ingebracht. Deze zijn samengevat en van een beantwoording voorzien. Hiervoor wordt verwezen naar de zienswijzennota, die als separate bijlage is bijgevoegd.