

Bestemmingsplan

Knipsteeg 13-15

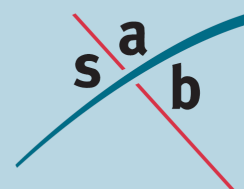
toelichting

Gemeente Gorinchem

Datum: 14 december 2017

Projectnummer: 150357

ID: NL.IMRO.0512.BP2016165-4001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Het plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Haalbaarheid van het plan	12
3.1	Beleid	12
3.2	Milieu	19
3.3	Water	25
3.4	Flora en fauna	28
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	29
3.6	Verkeer en parkeren	35
3.7	Bezonning	36
3.8	Daglichttoetreding	36
3.9	Economische uitvoerbaarheid	37
4	Wijze van bestemmen	38
4.1	Algemeen	38
4.2	Methodiek	38
4.3	Bestemmingen	39
5	Procedure	41
5.1	Inspraak en vooroverleg	41
5.2	Zienswijzen	41

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Watertoets
- Bijlage 3: Onderzoek flora en fauna
- Bijlage 4: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 5: Onderzoek daglichttoetreding
- Bijlage 6: Parkeerbalans
- Bijlage 7: Bezonningsonderzoek
- Bijlage 8: Nader onderzoek flora en fauna
- Bijlage 9: Nota van inspraak en vooroverleg
- Bijlage 10: Parkeertelling centrum
- Bijlage 11: Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

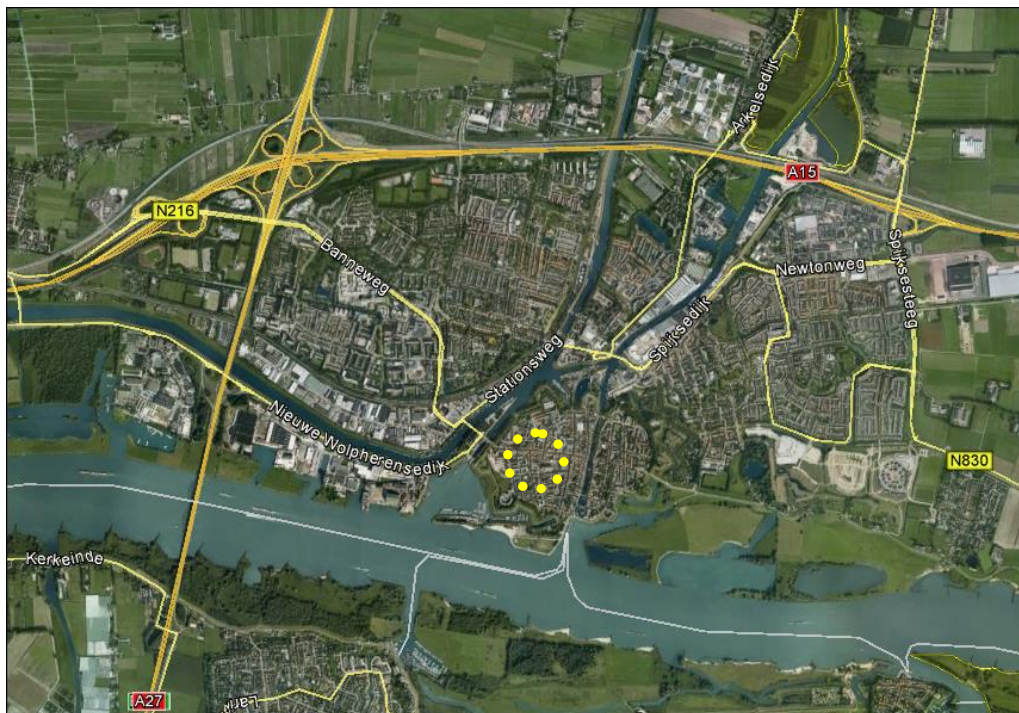
Op het perceel Knipsteeg 13 - 15 te Gorinchem bevindt zich de horecagelegenheid 'Huys van Breughel'. De horecagelegenheid bestaat uit een café en een feestzaal. De exploitatie van hiervan is in 2014 beëindigd. Op de bovenverdieping van het pand is een bedrijfswoning gesitueerd.

De initiatiefnemer is voornemens om het hoekpand (het voormalige café met de bedrijfswoning) te transformeren naar appartementen en ter plaatse van de feestzaal bestaat de wens om een nieuw appartementengebouw te realiseren.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan, vanwege de beoogde bouwhoogte, het nieuwe appartementengebouw niet worden gerealiseerd. Om de bebouwing mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt de planologische en juridische basis voor het realiseren van de appartementen. In het bestemmingsplan wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Struisvogelstraat en de Knipsteeg in de binnenstad van Gorinchem. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied

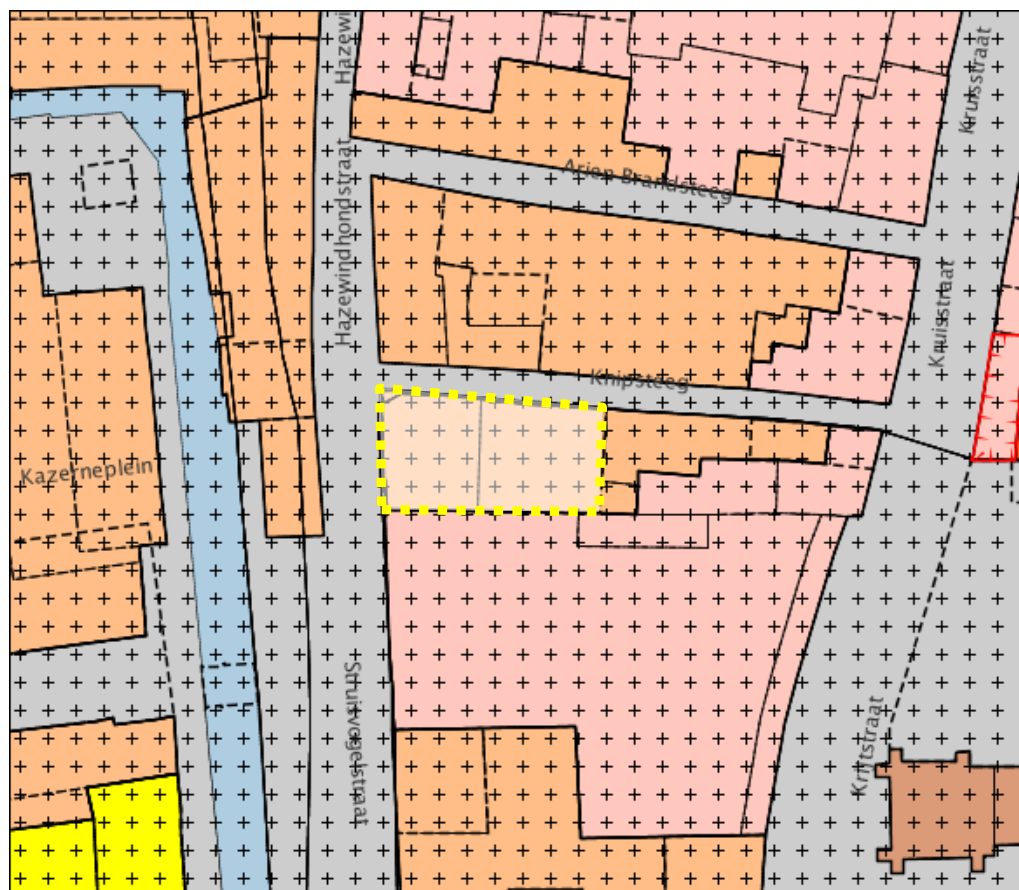


Globale begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De vigerende planologische situatie voor het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Binnenstad e.o.', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gorinchem op 26 juni 2014. Op 1 april 2015 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Binnenstad e.o.' weergegeven. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is met een gele contour weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Binnenstad e.o.'

Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Gemengd - 2'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – zwaar' opgenomen. Omdat het plangebied in het beschermde stadsgezicht van Gorinchem ligt, heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. Om de mogelijke archeologische waarden in het plangebied te beschermen is aan het plangebied deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting zeer hoog LMNT1' en deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting zeer hoog LMNT2' toegekend. Voor het westelijke deel van het plangebied geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 12 m. Voor het oostelijke deel van het plangebied geldt alleen een maximum bouwhoogte van 4 m.

Op grond van de bestemming 'Gemengd – 2' is de transformatie van de bestaande bebouwing naar een nieuw appartementengebouw toegestaan. Op de locatie van het nieuw te bouwen appartementengebouw is de maximaal toegestane bouwhoogte echter 4 m. Het beoogde appartementengebouw is maximaal 10,5 m hoog. Om die reden is de bouw van het appartementengebouw wat betreft de bouw mogelijkheden in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het appartementengebouw 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.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

2.1.1 *Omgeving plangebied*

Vesting

Het plangebied ligt binnen de vesting van de stad Gorinchem. In de huidige situatie zijn de bastions nog bijna geheel intact en verkeert de vestingstad Gorinchem grotendeels in oorspronkelijke staat. Eén bastion is verdwenen (aan de noordwestzijde van het oude stadscentrum) vanwege de aanleg van het Merwedekanaal. De bastions zijn zeer belangrijk voor de stadsstructuur en vormen een sterke begrenzing van de binnenstad. Het stadssilhouet van Gorinchem is bijzonder waardevol, vooral gezien vanuit het zuiden en zuidoosten. In het silhouet spelen de vestingwallen door hun relatief grote hoogte en hun bovendien hoogopgaande boombeplanting een overheersende rol. Het voor de historische vestingstad kenmerkende isolement ten opzichte van de omgeving wordt nog eens versterkt, wanneer bij hoogwater de uiterwaarden zijn overstroomd.

Centraal element en drager van de ruimtelijke hoofdstructuur is de Lingehaven, die zowel het scheidende als het bindende element vormt tussen de beide stadsdelen Benedenstad (ten westen van de Linge) en Bovenstad (ten oosten). De belangrijkste doorkruising van dit stramien wordt gevormd door de van west naar oost doorlopende oude landroute Westwagenstraat-Gasthuisstraat-Hoogstraat-Burgstraat, die de Lingehaven kruist via de Visbrug. Nevengeschiedt aan de oost-westroute vormen parallel aan de Linge de tracés Arkelstraat - Molenstraat, Kortendijk - Langendijk - Eind en Havendijk - Appeldijk - Kriekenmarkt de belangrijkste noord-zuid lopende elementen. Tussen deze straten vormen vele stegen dwarsverbindingen die vooral op genoemde dijken en de Linge betrokken zijn. De binnendijkse Benedenstad geeft aanzienlijke hoogteverschillen te zien tussen de dijk langs de Lingehaven (Kortendijk, Langendijk, Eind) en het daarachter gelegen gebied.

Het plangebied ligt in de Benedenstad. De ruimtelijke structuur van de Benedenstad wordt behalve door de Lingehaven met zijn parallelstraten en de doorlopende dwarsroute in belangrijke mate bepaald door het gebogen tracé Haarstraat-Kruisstraat-Krijtstraat-Boerenstraat-Krabsteeg, dat het beloop markeert van de Middeleeuwse stadsvest, waarvan de iets westelijker gelegen Schuttersgracht een concreet overblijfsel is. De centrale stedelijke ruimte van de Benedenstad is de langwerpige pleinruimte, die wordt gevormd door het eigenlijke marktplein en het aansluitende kerkplein. Het langgerekte voormalige stadhuis deelt het Marktplein in twee afzonderlijke ruimten, de Grote Markt ten oosten en de Groenmarkt ten westen ervan. Ten zuiden van het marktplein is het stratenpatroon haaks op de Schuttersgracht gericht. Een naar verhouding groot deel van de westelijke stadsuitbreiding wordt ingenomen door de herontwikkeling van het Kazerneplein voor woningbouw.

Bebouwingsbeeld

De bebouwing in de Gorinchemse binnenstad wordt over het algemeen gekenmerkt door gesloten bouwblokken. De bouwblokken zijn samengesteld uit bebouwing die zich op de openbare ruimte oriënteert. De bebouwingsdichtheid in de Middeleeuwse kern is groot, vooral in de voormalige handels- en overslagzones langs de Linge haven en langs de hoofdinvallroutes. Daarbuiten neemt de bebouwingsdichtheid in de richting van de wallen geleidelijk af. De bouwblokken volgen hierbij het stratenpatroon.

Op hoeken zijn hier en daar accenten aangebracht. De gesloten blokkenstructuur zorgt voor grote samenhang, ruimtelijke continuïteit en duidelijkheid bij de beleving van het centrumgebied. Door de beperkte uitbreidingsmogelijkheden binnen de vesting zijn veel panden op een beperkt grondgebied gebouwd. Dit heeft geleid tot een dicht bebouwd stedelijk gebied met smalle straatjes en steegjes. Geringe wisselingen in beloop en breedte van de straten verlevendigen het beeld. De percelen zijn over het algemeen smal en diep met woningen direct aan de straat zonder voortuin. De bebouwing is, uitgezonderd enkele grote gebouwen zoals de kerk en het museum, kleinschalig van karakter. De historische omgeving vormt een toeristische trekpleister waardoor aan de aanloopgebieden veel winkels en café-restaurants liggen.

In de geleding van de grotere openbare ruimte, zoals de Linge haven, Kalkhaven en de marktplaats, spelen boombeplantingen een belangrijke rol. Binnen de stadswallen is de bebouwingsstructuur sinds circa 1600 niet wezenlijk gewijzigd. Wijzigingen betreffen voornamelijk de bebouwingsdichtheid van met name de bij de vestingaanleg ontstane gebiedsuitbreidingen ten oosten en westen van de Middeleeuwse kern. In de totstandkoming van het bebouwingsbeeld zijn drie perioden aan te geven die zich onderling onderscheiden in hun ruimtelijke kenmerken en in de vormgeving en detaillering.

2.1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Struisvogelstraat en de Knipsteeg. Langs de Struisvogelstraat is de schaal en maat van de bebouwing statig en groot. Het plangebied grenst direct aan de achterzijde van de V&D (het witte pand op de navolgende afbeelding). De Knipsteeg is de verbindingsteeg tussen de Krijtstraat en de Struisvogelstraat en wordt gekenmerkt door minder prominente, kleinschaligere en tweedelijns bebouwing.

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een leegstaande horecagelegenheid, bestaande uit een café en een feestzaal. De bebouwing van het café betreft een hoekpand van twee lagen met een kap. Op de verdieping en onder de kap wordt gewoond. De feestzaal ligt aan de Knipsteeg. Deze bebouwing heeft één laag met een kap.

Op de navolgende afbeelding is de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Huidige situatie plangebied, gezien vanaf de hoek Struisvogelstraat/Knipsteeg

2.2 Toekomstige situatie

Met het plan wordt de bestaande hoekbebouwing in het plangebied gerenoveerd en in oude luister hersteld. In de steeg wordt de bebouwing van de voormalige feestzaal gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een bouwblok van drie bouwlagen gerealiseerd.

In de Knipsteeg is de huidige situatie van dien aard, dat er reeds sprake is van een wat bredere steeg met een relatief groot aantal woningen, die zowel met hun gezicht als ontsluiting volledig op de steeg zijn gericht. Dit rechtvaardigt de maat en schaal van de voorkantoriëntatie van de nieuwe bebouwing. De Knipsteeg heeft een kleinere schaal dan de Struisvogelstraat. Langs de Struisvogelstraat is de schaal en maat van de bebouwing statig en groot. De Knipsteeg is de verbindingssteeg tussen de Krijtstraat en de Struisvogelstraat en wordt gekenmerkt door minder prominente, kleinschaligere en tweedelijns bebouwing.

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een leegstaande horecagelegenheid, bestaande uit een café en feestzaal. De bebouwing van het café betreft een hoekpand van twee lagen met een kap. De feestzaal ligt aan de Knipsteeg. Deze bebouwing heeft één laag met kap; het achterliggende deel van de feestzaal heeft één laag.

Met het plan wordt de bestaande hoekbebouwing in het plangebied gerenoveerd en in oude luister hersteld. In de steeg wordt de bebouwing van de voormalige feestzaal gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een bouwblok van drie bouwlagen gerealiseerd, welke aansluit bij de bebouwing in de omgeving.

De bestaande hoekbebouwing zal in de toekomstige situatie 7 appartementen huisvesten. Het nieuw te bouwen gebouw zal ruimte bieden aan 9 appartementen. Het totaal aantal woningen in het plangebied zal daarmee maximaal 16 bedragen.

De maximale goothoogte bedraagt aan de achter- en voorzijde van het pand respectievelijk 7 en 8 m. De maximale bouwhoogte is 12 m aan de voorzijde (struisvogelstraat) en 10,5 m aan de achterzijde van het pand. Bij het ontwerp is een dakhelling aangehouden van maximaal 60 graden.



De voorgaande afbeeldingen geeft een impressie van de toekomstige bebouwing in het plangebied.

Met het plan wordt ruimte geboden aan nieuwe woningen in de binnenstad van Gorinchem. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn in het plangebied horeca-activiteiten toegestaan. Deze mogelijkheid wordt met voorliggend bestemmingsplan wegbestemd. De overige functies, die op grond van het vigerende bestemmingsplan in het plangebied zijn toegestaan op de begane grond (kantoren en zakelijke dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, cultuur en ontspanning en persoonlijke dienstverlening) zijn in voorliggend plan positief bestemd.

De beëindiging van de horeca-activiteiten past binnen de visie van de gemeente om horeca te concentreren in de horecagebieden (Groenmarkt, Grote Markt, Varkenmarkt en het Eind tot en met de kop van de Langendijk). In deze gebieden wil de gemeente de horeca behouden en verder stimuleren.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit 1, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'Kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3^e Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijk domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen.

Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Toetsing rijksbeleid

Het plan betreft de realisatie van maximaal 16 woningen in de vorm van appartementen. In de navolgende paragraaf wordt aangegeven dat met de woningen wordt voorzien in een actuele regionale behoefte aan woningen. Het plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Visie op Zuid-Holland

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De Visie op Zuid-Holland is in de plaats gekomen van vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Provinciale Structuurvisie, Visie Ruimte en mobiliteit

De Provinciale Structuurvisie geeft de visie voor 2020 en een doorkijk naar 2040 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogingen:

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

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'.

Verordening ruimte 2014

De Visie ruimte en mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Verordening ruimte ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. Onderdelen daarvan zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch- juridische instrumentarium (waaronder de Verordening ruimte) kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen.

In de verordening is, net als in Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en SVIR, ook de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid- Hollandse situatie.

Voor dit plan is de ladder voor duurzame verstedelijking van belang.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het plan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de vorm van de realisatie van maximaal 16 woningen in de vorm van appartementen. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. In artikel 2.1.1 van de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Ad a

De ontwikkeling voorziet deels in de transformatie van bestaande bouw en deels in nieuwbouw op een inbreidingslocatie. De bebouwing in het plangebied zal ruimte bieden aan in totaal maximaal 16 huurwoningen. Het plangebied is gelegen in de binnenstad van Gorinchem.

Uit de Regionale Woonvisie blijkt dat de woonmilieus, die Gorinchem biedt, elders in de regio nagenoeg afwezig zijn. De regionale analyse van leefstijlen laat zo de eigenheid van Gorinchem zien: een afwijkend beeld ten opzichte van andere regiogemeenten, maar conform het landelijk gemiddelde. Hiermee biedt de stad een breed palet leefstijlen een passend woonaanbod. Het dynamisch centrum in de regio is Gorinchem. Gorinchem groeit als woonstad met veel voorzieningen het sterkst.

Gorinchem wijkt in Mentality¹-samenstelling en in relevante doelgroepen voor de toekomst sterk af van de andere gemeenten in de regio. Waar in andere gemeenten de focus ligt op het zo goed mogelijk bedienen van de huidige bewoners en het aantrekken van nieuwkomers die geïnteresseerd zijn in landelijk wonen, ligt de focus voor Gorinchem op het aantrekken van meer stedelijk georiënteerde doelgroepen vanuit andere gemeenten *in de regio zelf*, naast uiteraard het behouden van de woonkwaliteit voor huidige bewoners. En waar in andere gemeenten een grote uitdaging bestaat voor het bouwen voor ouderen, zijn in Gorinchem ook starters een belangrijke doelgroep.

Gorinchem wil de woonfunctie in de binnenstad versterken door toevoeging van woningen. Dit unieke woonmilieu is namelijk schaars in de regio (er zijn meer uitbreidingswijken dan stadscentra). De recent in de binnenstad ontwikkelde locaties zijn vaak zeer snel verkocht of verhuurd. Vooral voor enkele specifieke leefstijlen zoals de Mentalitygroep 'Postmaterialisten' is dit milieu uniek. De uitstraling is regionaal, omdat Gorinchem met dit woonmilieu niet de concurrentie aan kan met grote steden als Utrecht en Rotterdam. Voor jongeren biedt een centrumgebied doorgaans een aantrekkelijk woonmilieu, dichtbij voorzieningen en de daarbij behorende levendigheid. De doelgroep voor dit project zijn jongeren en starters.

Met de bouw van huurwoningen in het plangebied wordt tegemoet gekomen aan het in de Woonagenda 2.0, op basis van woningmarktonderzoek, geconstateerde tekort aan huurwoningen in Gorinchem.

Ad b

Met het plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied.

Ad c

Niet van toepassing.

¹ Groepen mensen met op hoofdlijnen een gemeenschappelijke set waarden en behoeften.

Uitvoeringsagenda

In de Uitvoeringsagenda staat hoe de provincie en verschillende partners de structuurvisie gaan uitvoeren. De nadruk ligt op samenhang van maatregelen en programma's en de samenwerking met de regio's. De Uitvoeringsagenda maakt duidelijk wat er moet gebeuren en wat de onderlinge rolverdeling van de provincie en haar partners is. Elke partij werkt vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid om de ambitie van de structuurvisie te realiseren.

Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden (2004)

De regionale structuurvisie van de gemeenten in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geeft een visie op de toekomstige ontwikkeling van de regio. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

Regionale Woonvisie

Doel van de Regionale Woonvisie is in 2020 een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied voor zowel nieuwe inwoners als huidige inwoners te bieden. Regionaal samenwerken op het gebied van wonen levert voordelen op voor de regio als geheel, maar ook voor elk van de afzonderlijke gemeenten. Elke gemeente of kern heeft haar eigen kwaliteiten en weet sommige groepen heel goed te binden, maar andere weer minder. In de regionale woonvisie wordt gebruik gemaakt van de unieke kwaliteiten van elke gemeente of kern. Tegelijk wordt er ruimte geboden aan andere regio's om te doen waar zij goed in zijn. Daardoor is het resultaat van deze regionale woonvisie meer dan de som der delen. De hele regio heeft kansen om met een uitgebalanceerd en gevarieerd programma voor de woningvoorraad de unieke ligging nabij de Randstad te verzilveren in het binden van vrijwel alle Mentaliteits-groepen. Dat heeft z'n effect op de werkgelegenheid. Veel werknemers wonen in de buurt van hun werk.

Dit wordt gedaan door kansen te pakken voor woningbouw. Alleen vraaggericht bouwen leidt tot succes, en daarom willen we antwoord op de vragen: wat bouwen we, waar, voor wie, hoeveel en hoe snel?

Wonen behelst meer dan nieuwbouw. Minstens zo belangrijk is behoud van kwaliteit in de huidige woongebieden en het verbeteren van de leefbaarheid, met oog op ontgroening, vergrijzing en schaalvergroting van voorzieningen.

De uitwerking van de Regionale Woonvisie vraagt afstemming in de regio van de plannen. De plannen worden voorgelegd aan de regio. Met deze Regionale Woonvisie wordt invulling gegeven aan de eis van de provincie om in bestemmingsplannen de behoefte aan te tonen middels een regionale visie. In de toelichting van het bestemmingsplan moeten gemeenten een verantwoording opnemen hoe het programma binnen de Regionale Woonvisie past.

Toetsing provinciaal en regionaal beleid

In het plangebied worden maximaal 16 huurwoningen gerealiseerd. Uit het voorgaande blijkt dat met het plan wordt voorzien in woningen binnen bestaand stedelijk gebied waarnaar een actuele behoefte bestaat. Het plan voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan past tevens in de doelstellingen van de provinciale en regionale structuurvisie en de regionale woonvisie en is afgestemd met de regio-gemeenten in de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2015 Gemeente Gorinchem

Gorinchem is een oude vestingstad van beperkte omvang en wil dat graag blijven. Grootschalige groei in inwonertal zoals in de voorgaande decennia wordt niet meer gewenst. De aandacht in de periode tot 2015 zal uitgaan naar 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 daarin 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 structuurvisie wordt geschetst hoe de gemeente de ontwikkeling van de stad in de periode tot 2015 voor zich ziet en de knelpunten denkt op te lossen.

Om aan de kwantitatieve woningbehoefte van de eigen inwoners te kunnen voldoen, is voor de komende 10 jaar een uitbreiding van de totale woningvoorraad nodig. Daarbij dient bekeken te worden welke mogelijkheden er bestaan voor intensief en duurzaam ruimtegebruik. Een deel van de uitbreidingsopgave kan in de bestaande wijken zelf worden teruggebouwd. Hierdoor wordt het bestaande stadsgebied optimaal benut.

Woonagenda 2.0

Gorinchem heeft een regionale functie voor wonen, werken en voorzieningen. Hierdoor hebben veel lokale vraagstukken een regionale component. De woonaantrekkelijkheid van de gemeente wordt mede bepaald door de kracht van de regionale economie. Specifiek voor de regio rond Gorinchem geldt dat de woonaantrekkelijkheid van de regio voor een belangrijk deel leunt op de werkgelegenheid en voorzieningen in Gorinchem. De ontwikkelingen in de regio en Gorinchem kunnen daarom niet los van elkaar gezien worden. In deze lokale woonagenda 2.0 positioneert Gorinchem zich in dit regionale perspectief.

De gemeente Gorinchem vervult een centrumfunctie voor haar regio, kent leefbare en karakteristieke wijken en is een geschikte stad voor iedereen. Dat zijn de drie centrale thema's in de woonagenda 2.0.

1. Het versterken van centrumfunctie van Gorinchem in de regio

Gorinchem heeft een belangrijke regionale centrumfunctie. De stad is herkenbaar als centrum voor werkgelegenheid, stedelijke voorzieningen en cultuur. Met de historisch-strategische ligging bij het samenkomen van Maas, Waal en Linge in de Merwede, vervult de stad haar centrumrol voor delen van Noord- Brabant (Land

van Heusden en Altena), het westen van het Gelderse rivierengebied en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Gorinchem heeft deze centrumpositie de afgelopen jaren weten te versterken. De werkgelegenheid heeft zich sinds begin jaren '90 verder geconcentreerd in de stad. Ook biedt Gorinchem woonmilieus voor meer stedelijke leefstijlen waarvoor in de regio rondom Gorinchem weinig passend aanbod is. Hierbij gaat het dus nadrukkelijk om een ruimere regio dan de bestuurlijke regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Uit een analyse van kwaliteiten van Gorinchem blijkt dat de gemeente de kwaliteiten heeft van een 100.000+ gemeente (voorzieningen, werkgelegenheid, woonmilieus, uitstraling). Keerzijde is dat zij ook de lasten draagt van een 100.000+ gemeente.

2. Leefbare karakteristieke buurten

De stad wordt gevormd door de verscheidenheid van haar buurten. De Gorcumse buurten onderscheiden zich van elkaar. Lingewijk, Haarwijk en Gildengewijk kenmerken zich door ouder woningbezit met relatief veel sociale woningbouw. De bevolking is doorgaans wat minder draagkrachtig en in enkele buurten wonen relatief meer inwoners met een allochtone achtergrond. De oostelijke buurten tellen juist meer koopwoningen. Het inkomensniveau ligt hier hoger, net als het aandeel gezinnen met kinderen.

In de vorige woonvisie is gezocht naar meer spreiding van huur en koop over de stad (spiegelbeeldig ontwikkelen). Ook de komende jaren zet de gemeente hierop in, zij het met enige nuance. Enerzijds omdat de beïnvloedingsmogelijkheden hiervoor beperkt zijn, anderzijds omdat het profiel van de buurten juist bijdraagt aan het zich thuis voelen van bewoners. Verschillen in percentages sociaal, ontgroening en vergrijzing, functie voor starters op de woningmarkt geven een buurt juist een specifieke positie in de lokale en regionale woningmarkt. Waar mogelijkheden zich voordoen ondersteunt de gemeente in de westelijke wijken bij voorrang de omzetting van huur naar koop (door verkoop of sloop-nieuwbouw), terwijl in de oostelijke wijken (vnl. Hoog Dalem) juist toevoegingen van huurwoningen worden ondersteund.

3. Een geschikte stad voor iedereen

Gorinchem wil als stad mensen in verschillende levensfasen en inkomensniveaus een passend woonaanbod bieden. De gemeente wil er aan bijdragen dat er voldoende en juiste woningen beschikbaar zijn. De gemeente voert dit niet uit, maar zorgt wel voor afstemming tussen uitvoerende partijen als corporatie en projectontwikkelaars. Belangrijke trends waar de ontwikkeling van het woningaanbod op moet inspelen, komen voort uit de verwachte bevolkingsontwikkeling met een voortgaande vergrijzing: Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad van Gorinchem bestaat nu al.

Nieuwbouw is slechts een klein deel van het woningaanbod dat beschikbaar komt. Toch is het wel een belangrijk deel, omdat die zorgt voor de noodzakelijke vernieuwing en kwaliteitstoevoeging. De nieuwbouw staat momenteel in aantallen onder druk, doordat mensen de aankoop van een huis uitstellen. De groei voor de komende jaren is onzeker. Op basis van de huidige inzichten is volgens het lokale woningbehoefteonderzoek een toevoeging aan de woningvoorraad van een 80-tal woningen per jaar haalbaar. Als de woningmarkt weer aantrekt kan dit uitkomen op

130 woningen per jaar (het minst gunstige scenario in de startnotitie). Deze bandbreedte is voor de gemeente uitgangspunt bij de programmering van woningbouw.

De gemeente Gorinchem heeft in 2016, als onderdeel van de Woonagenda 2.0, een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Uit het actuele 'Woningmarktonderzoek gemeente Gorinchem' uit 2016 blijkt onder andere dat er een grote vraag is naar stedelijke woonmilieus en worden volop kansen gezien voor herstructurering en transformatie. Door te kiezen voor inbreidingsplanologie, geheel in lijn met het gedachtengoed van de Ladder voor duurzame verstedelijking, kunnen vrijkomende panden opnieuw ingevuld en aangepast worden.

De gemeente Gorinchem wil doorgroeien naar 40.000 inwoners; een aantal dat past bij de menselijke maat en dat nodig is als basis voor de voorzieningen die passen bij de regionale (zorg)functie van Gorinchem. Om het groeiperspectief te realiseren zijn extra woningen nodig. De historische vesting met een nog complete vestingwal maakt Gorinchem uniek. Historische steden, zoals Gorinchem zijn trekkers qua bevolking. Gorinchem trekt al lange tijd jongeren aan vanuit de regio. Het huidige woningbouwprogramma in Hoog Dalem, Mollenburg en de Lingewijk sluit goed aan naar de vraag naar suburbaan wonen, maar niet bij de vraag naar stedelijk wonen. Voorliggend plan voorziet wel in deze vraag.

Toetsing gemeentelijk beleid

In de gemeentelijke structuurvisie wordt niet specifiek gesproken over het plangebied. Met de bouw van de appartementen is er sprake van woningbouw binnen het bestaande stadsgebied van Gorinchem op een locatie die deels al voor de functie wonen werd gebruikt. De appartementen betreffen huurwoningen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het hiervoor geconstateerde tekort in de huursector. De ontwikkeling geeft invulling aan de doelen van de structuurvisie en de woonvisie.

3.1.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Milieu

3.2.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de milieuaspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

3.2.2 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde functie.

Toetsing

Door LAWIJN milieu-advies is in februari 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². De conclusies uit het onderzoek worden hierna behandeld.

In de bovengrond van de locatie, c.q. de bodemlaag onder de verharde toplaag, zijn lichte verontreinigingen met kobalt, koper, kwik, nikkel en lood geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke tot matige bijmenging van resten puin en grind waargenomen in de bovengrond.

In de ondergrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met kobalt, koper, kwik, nikkel en zink en een matige verontreiniging met lood aangetroffen. Zintuiglijk is zwakke bijmenging van resten puin en grind waargenomen in de ondergrond.

In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, formeel aanleiding tot nader onderzoek inzake het matig verhoogde loodgehalte in het mengmonster van de ondergrond. Het gemeten loodgehalte in de ondergrond voldoet echter wel aan de gebiedspecifieke normwaarde voor kwaliteitsklasse Wonen II, welke van toepassing is voor het centrumgebied van Gorinchem. De bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied is geschikt voor de functie wonen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.2.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen.

Toetsing

Voorliggend plan maakt de bouw van nieuwe appartementen planologisch mogelijk. Hiermee is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelig objecten. De appartementen liggen niet binnen de geluidszones van de spoorwegen, wegen en industrie-terreinen.

Aangezien de wegen in de binnenstad van Gorinchem een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur kennen en de verkeersintensiteit van de Struisvogelstraat en de

² LAWIJN milieu-advies, februari 2015 Verkennend Bodemonderzoek Knipsteeg 13-15 te Gorinchem, Rapportnr.: 14.2269-A1.

Knipsteeg laag is, wordt de geluidssituatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Toetsing

Het plangebied en haar omgeving maakt gezien de in de omgeving aanwezige functies deel uit van een gemengd gebied.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn in het plangebied de functies kantoren en zakelijke dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, cultuur en ontspanning en persoonlijke dienstverlening toegestaan op de begane grond. Deze functies zijn in voorliggend plan positief bestemd. Met het plan wordt daarnaast de realisatie van maximaal 16 woningen mogelijk gemaakt. De woningen worden aangemerkt als milieuhindergevoelig.

De omliggende gebouwen zijn eveneens bestemd voor centrumfuncties zoals wonen, detailhandel, kantoren en zakelijke dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, cultuur en ontspanning en persoonlijke dienstverlening. Er is sprake van een menging van centrumfuncties met gevoelige functies als wonen. De nieuwe woningen en de bestaande mogelijkheid om op de begane grond centrumfuncties uit te oefenen zijn daarom goed verenigbaar met de aanwezige centrumfuncties in de omgeving.

De mogelijkheid om ter plaatse van het plangebied (zware) horeca te vestigen is in dit bestemmingsplan geschrapt. Dit sluit aan bij het gemeentelijke horecabeleid en voorkomt hinder op gevoelige functies in de omgeving.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.2.5 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 bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). 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

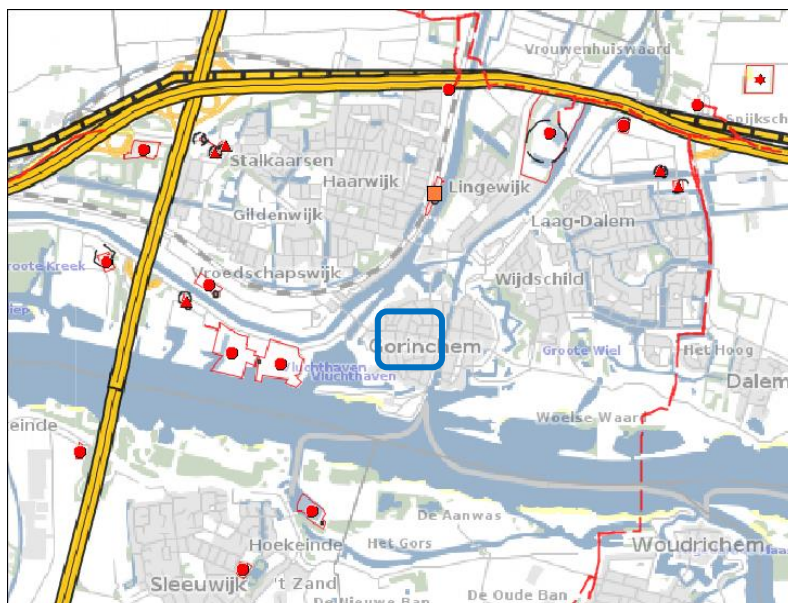
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans 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, Bevb en Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van nieuwe appartementen. Een appartement is een kwetsbaar object. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangegeven met een blauw kader.



Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

In en om het plangebied liggen geen risicovolle stationaire en mobiele bronnen. Op grotere afstand van het plangebied ligt de Betuweroute. De Betuweroute heeft een invloedsgebied van 3 km. Omdat in het plangebied nieuwe kwetsbare objecten worden toegevoegd neemt het groepsrisico binnen het invloedsgebied van de Betuweroute toe. Dit betekent dat het groepsrisico dient te worden verantwoord. Hiervoor wordt overleg gepleegd met de Veiligheidsregio. De verantwoording van het groepsrisico wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan in het navolgende opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect externe veiligheid.

3.2.6 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 waar 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 voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. 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. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen 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 aannemelijk 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 een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend bouwplan is van een dermate bescheiden omvang, dat het volgens de ministeriele regeling NIBM niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens de NIBM regeling draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het plan worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Er is daarmee geen sprake van gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszones van wegen. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool³ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de Rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2013 en 2020. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2013, 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.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

³ <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

3.3 Water

3.3.1 Beleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan 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. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen. 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.

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.

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.

Waterplan Gorinchem

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

Voor Gorinchem zijn bijvoorbeeld ook een Stiwasplan (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 thema 1 is gericht op het op orde hebben van het watersysteem. Dit betekent dat er geen wateroverlast optreedt 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 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 om in 2015 in alle wateren een goede ecologische toestand of een goed ecologisch potentieel gerealiseerd te hebben.

Thema 3: Water en ruimte

De visie voor thema 3 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.

3.3.2 Situatie plangebied

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg verhard. Als gevolg van de beoogde nieuwbouw in het plangebied neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied daarom niet significant toe.

Het Waterschap Rivierenland schrijft voor dat bij een toename van 500 m² oppervlak, compenserende maatregelen nodig zijn. In voorliggend geval zijn vanwege de omvang van het project geen compenserende maatregelen nodig.

Wat betreft het nieuw te bouwen bouwdeel wordt het water afgevoerd via het in de straat aanwezige afvoerstelsel.

Om vervuiling te beperken wordt bij de bouw geen gebruik te worden gemaakt van uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's).

3.3.3 Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Op basis van de ingevulde digitale watertoets wordt door het waterschap geconcludeerd dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap⁴. In deze fase van de planvorming kan volgens het waterschap worden volstaan met het automatisch gegeneerd wateradvies. De ingevulde watertoets met het wateradvies is als bijlage bijgevoegd.

3.3.4 Conclusie

De ontwikkeling in het plangebied zal naar verwachting niet leiden tot negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.4 Flora en fauna

3.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

3.4.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

De locatie ligt niet binnen de begrenzing van een gebied dat op grond van de Natuurbeschermingswet is aangewezen als beschermd natuurgebied (Nature 2000). De geplande activiteiten hebben eveneens geen externe werking op de instandhouding van de nabijgelegen Natura 2000 gebieden De Biesbosch, Lingedijk en Diefdijk en Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem.

Soortenbescherming

Door Bureau Waardenburg is in februari 2015 een oriënterend veldonderzoek uitgevoerd om de effecten van het bouwplan te beoordelen in het kader van de Flora- en faunawet⁵.

⁴ Waterschap Rivierenland, 2 september 2015, dossiercode 20150902-9-11512.

⁵ Bureau Waardenburg bv, 20 februari 2015, Flora- en fauna quick scan Knipsteeg te Gorinchem; kenmerk: 15-127/15.01152/DirKr.

Op basis van de beschikbare informatie en het uitgevoerde veldwerk is de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen niet uit te sluiten in het plangebied. Om die reden is nader onderzoek uitgevoerd.

Tijdens het nader onderzoek⁶ zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen aangetroffen. Het plangebied functioneert niet als foerageergebied of vliegroute voor vleermuizen. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een (niet essentiële) vliegroute en foerageergebied. Deze zullen door de voorgenomen ontwikkeling echter niet verdwijnen. Negatieve effecten op de vleermuizen, gierzwaluw en huismus worden uitgesloten.

3.4.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna staat de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan niet in de weg.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Toetsing

Door Hollandia is in april 2015 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd⁷. In dit bureauonderzoek is op basis van historische, cartografische en archeologische bronnen geconcludeerd dat voor de onderzoekslocatie aan de Knipsteeg een zeer hoge archeologische verwachting geldt. Er kunnen sporen van bewoning uit de 13^e eeuw en later worden aangetroffen, bovendien ligt de onderzoekslocatie in de directe nabijheid van twee instituten die een grote rol hebben gespeeld in de Gorcumse historie: de Grote of Latijnse School en het Hof van Arkel. Het archeologiebeleid van de gemeente Gorinchem onderschrijft deze verwachting en stelt dat hiervoor het meest strikte beleidsregime van toepassing is. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar behoud in situ en dat elke bodemingreep aanleiding geeft voor archeologisch (voor)onderzoek.

⁶ Jansen&Jansen, 19 oktober 2016, vleermuizen-, gierzwaluwen en huismussenonderzoek,

⁷ Hollandia, 10 april 2015, Archeologisch bureauonderzoek, Gorinchem - Knipsteeg 13-15, Hollandia reeks nr. 521.

De huidige ontwikkelingsplannen voor het plangebied behelzen deels het behoud van bestaande bebouwing, waarbij de betonvloer tussen de strokenfundering gehandhaafd blijft. Ter plaatse van de feestzaal wordt de bestaande bebouwing gesloopt en geheel vervangen door nieuwbouw. Ook deze bebouwing zal worden gefundeerd op een betonnen vloer, waarvan een strook langs de randen rond het perceel 0,35 m dieper komen te liggen dan de 0,25 m dikke betonvloer ter plaatse van de woningen. Hier zullen naar verwachting 29 palen worden geplaatst. De bovenkant van de vloeren ligt minimaal 0,2 m en maximaal 0,45 m onder peil (straatniveau), onder de vloeren zal een laag zand worden aangebracht.

De ontgraving van de bovengrond ten behoeve van het aanbrengen van de betonvloeren zal naar verwachting tot verstoring van het bodemarchief leiden, tot maximaal circa 1,0 m onder het huidige straatniveau. Daarnaast zorgt het zetten van heipalen voor verstoring van de archeologische waarden. Ondanks de geringe omvang van een individuele paal, is de schade aan de archeologische resten aanzienlijk of zelfs groot te noemen. De palen reiken diep en doorsnijden daarbij alle archeologische niveaus. Door de dichtheid van de archeologische sporen is de kans groot dat een vondstrijck complex, zoals een beerput of mestkuil, door een heipaal geraakt wordt. Eventueel toekomstig onderzoek wordt bovendien door het dichte palenplan nagenoeg onmogelijk gemaakt.

Voor de te behouden bebouwing geldt dat binnen het bestaande hoofdgebouw de aanwezige betonvloeren op zand tussen de strokenfunderingen worden behouden. De betonvloer wordt niet verwijderd. Verdere archeologische maatregelen zijn hierdoor niet vereist.

De sloop van de funderingen van de bebouwing ter plaatse van de feestzaal dient archeologisch te worden begeleid, zodat dicht onder het maaiveld gelegen oude funderingen niet verloren zullen gaan. Geadviseerd wordt om aansluitend een archeologische opgraving uit te voeren. Behalve de oppervlakte van de appartementen (circa 200 m²) dient ook het achterterrein bij de opgraving te worden betrokken (circa 54 m²). Hier zijn onder andere een liftschacht en een fietsenstalling gepland. De locatie dient tot op de natuurlijke ondergrond te worden opgegraven, met inachtneming van de omgeving, belendende percelen en de veiligheid van de werksituatie.

Na opgraving is het bestemmingsplan uitvoerbaar wat betreft het aspect archeologie.

3.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In het eerdergenoemde archeologische onderzoek van Hollandia is ook ingegaan op de historische ontwikkeling van het plangebied.

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 kom-
klei op veen.

In de loop van de tweede helft van de 11^e eeuw werd de invloed van het Utrechtse bisdom tanende ten gunste van die van de graven van Holland. Halverwege de 13^e eeuw verwierf het geslacht van de heren van Arkel de zeggenschap over Gorinchem en het omliggende land, wat het begin van de bloeiperiode van Gorinchem inluidde. In deze periode kreeg Gorinchem enige stedelijke allure, met een aarden omwalling, grachten en een stenen kerk (ingewijd in 1263).

De stadswording zette zich voort in de 14^e eeuw, uitmondend in het verlenen van stadsrecht door Otto van Arkel in 1382. De versterking van de stedelijke bebouwing nam gedurende de 14^e en 15^e eeuw toe: de eerste kerk, waarvan de toren in 1361 werd verwoest door natuurgeweld, kreeg in de 15^e eeuw een opvolger in de gotische bouwstijl; in de Hoogstraat, tegenover de Arkelstraat, werd in de 14^e eeuw een stadshuis gevestigd dat in 1437 werd verplaatst naar de Grote Markt. Er werden kloosters, een begijnhof (1402) en een gasthuis (1321) gebouwd, en in de Arkelstraat verrees mogelijk al in de 13^e eeuw de Heilige Geestkapel. Rond 1350 kreeg de stad een rosmolen, gevestigd aan de (latere) Rosmolensteeg, die de stedelingen van graan kon voorzien wanneer de windmolens door aanhoudende windstilte niet konden malen. Aan het eind van de 14^e eeuw werd de stad omgeven door een stenen stadsmuur met omgrachting (zie navolgende afbeelding).



Plattegrond van Gorinchem door Jacob van Deventer, ca. 1560. Het kaartbeeld geeft

Voor het plangebied is bijzonder relevant dat op het Hof van Arkel rond 1400 een imposante residentie verrees. De opgraving die in 2002 is uitgevoerd op de huidige plek van warenhuis V&D bracht resten van dit versterkte huis aan het licht. Bij ditzelfde onderzoek werd ook een deel van de Grote School teruggevonden, die in elk geval vanaf 1435 op deze plek heeft gestaan. De Knipsteeg heette in die tijd dan ook de 'Schoelsteghe'. De grote school vormde het vervolg op de 'kleine school', die kinderen konden bezoeken tot ze een jaar of zeven of acht oud waren. Rond 1600 werd de Grote School verheven tot Latijnse School, vergelijkbaar met een gymnasium, waar de leerlingen werden voorbereid op een opleiding aan een universiteit. Het curriculum bevatte onder meer lessen in het Latijn. Tijdens de opgraving werd tussen de fundamentsresten van een gedeelte van het schoolgebouw een beerput ontdekt, waarin onder andere vele objecten werden gevonden die in verband konden worden gebracht met de functie van het gebouw. Zo werd er een houten boekband gevonden, griffels, krijtjes en een plak waarmee ongehoorzame kinderen werden gestraft. Ook vonden de archeologen een grote hoeveelheid speelgoed, waaronder tollens, ballen, bikkels, dobbelstenen, knikkers en een fluit. Deze belangrijke vondst geeft een interessant inkijkje in het dagelijkse leven op de Gorkumse school in de 16^e eeuw. De noordzijde van het perceel waarop het schoolgebouw stond, bevindt zich vermoedelijk ter hoogte van de percelen langs de Knipsteeg.

Na het eind van de Arkelse oorlogen in 1412 werd Gorinchem onderdeel van het gewest Holland, waarover de graven van het Beierse en later het Bourgondische huis heersten. Onder dit bewind werd, door Karel de Stoute, in het uiterste zuidwesten van de stad het slot de Blauwe Toren gebouwd (1467).

Vanaf het eind van de 16^e eeuw nam de economische welvaart van Gorinchem snel toe, net als in de rest van de Republiek. De oppervlakte van de stad was na de aanleg van de vestingwerken in het derde kwart van de 16^e eeuw zo goed als verdubbeld, zoals blijkt uit de navolgende twee afbeeldingen.



*Plattegrond van Gorinchem door Wijtmans (ca. 1600). De ligging van het plan-
gebied is aangegeven met een rood kader*



Plattegrond van Gorinchem door Joan Blaeu uit 1649. In de inzet is het plangebied rood omkaderd.

Hierbij werd de laatmiddeleeuwse stadverdediging gesloopt en werden de grachten grotendeels gedempt. De huidige Schuttersgracht, tegenover de Knipsteeg, was onderdeel van de laatmiddeleeuwse stadsomgrachting. Het tracé van de stadsmuur met torens loopt door de achtertuinen van de panden aan de Struisvogelstraat.

Op de vrijgekomen grond binnen de nieuwe stadsgrenzen aan de westzijde van de stad werd de toegenomen welvaart duidelijk zichtbaar in de stadspaleizen met grote weelderige tuinen. Archeologische vondsten uit de 17^e en 18^e eeuw die aan het licht zijn gekomen bij een onderzoek dat aan de Nieuwstad heeft plaatsgevonden, bevatten aanwijzingen voor een betrekkelijk welvarend huishouden. De onderzoekslocatie aan de Knipsteeg is in deze periode waarschijnlijk continu bebouwd geweest. Op de gedetailleerde kadastrale minuutkaart uit het begin van de 19^e eeuw is te zien dat op de onderzoekslocatie een groot pand staat, met dezelfde oriëntatie op de Struisvogelstraat als op de kaart van Blaeu (zie navolgende afbeelding).



Kadastrale minuutkaart uit 1832. In de inzet is het plangebied rood omkaderd. In de registers wordt het perceel slechts omschreven als 'huis'. De bebouwing op de hoek van de Knipsteeg/Struisvogelstraat is waarschijnlijk dezelfde als de huidige bebouwing.

De Knipsteeg in de afgelopen eeuwen meerdere malen van naam veranderd. Zoals vermeld, was de steeg in 1435 'Schoelsteghe' geheten, tussen 1544 en 1643 de 'Aert Helvensteech' of 'Bierstekerssteeg'. De term biersteker kan betrekking hebben op iemand die bier van verschillende herkomst en sterkte mengt, een bierverkoper of -tapper. Mogelijk al vanaf 1629, maar in elk geval in 1719, heet de steeg 'Heer Henrichsteegh'. Tussen 1699 en 1789 verandert de naam naar Jacob Robbestee, daarna, tussen 1736 en 1809, is de steeg bekend komen te staan onder de huidige naam, de Knipsteeg. De steeg is dan vernoemd naar De Knip, een huis met erf en kolfbaan. Het is waarschijnlijk dat het huidige pand op de hoek van de Knipsteeg en Struisvogelstraat - café Huys van Breughel, voorheen café De Speelwagen - in deze periode reeds de functie van café heeft gekregen. Het grote pand dat op de kadastrale minuutkaart wordt afgebeeld, zal een samenvoeging zijn van het café, met daar achter de langgerekte kolfbaan.

Het historische hoekpand blijft behouden en wordt gerenoveerd. De aanbouw is niet van cultuurhistorische waarde en wordt in gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Dit gebouw wordt in de stijl van de naastgelegen bebouwing gerealiseerd.

De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie. Doordat er woningen in het bestaande historische hoekpand wordt gerealiseerd, wordt het pand gerenoveerd en blijft deze behouden voor de toekomst.

3.5.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

3.6.2 Verkeer

In het plangebied zijn maximaal 16 woningen voorzien. Deze woningen zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de parkeergelegenheid van de woningen. De parkeergelegenheid van de woningen bevindt zich niet in het plangebied, maar in een parkeergarage in de omgeving van het plangebied.

Gezien de minimale toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de parkeergelegenheid, zorgt de ontwikkeling niet voor onevenredige negatieve effecten voor de verkeerssituatie ter plaatse. Voorts wordt opgemerkt dat het geldende bestemmingsplan ook al woningbouw mogelijk maakte.

3.6.3 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om het verschil in de huidige parkeervraag en de toekomstige parkeervraag inzichtelijk te maken, is een parkeerbalans opgesteld. Deze parkeerbalans is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Het vigerende bestemmingsplan maakt de bouw van de 7 appartementen in het bestaande gebouw al mogelijk. In de nieuwe situatie is de behoefte 21 parkeerplaatsen. Wanneer wordt gekeken naar de aanwezigheidspercentages, dan is duidelijk dat voorliggend plan een parkeerdruk heeft die verschilt tussen de verschillende dagen en tijdstippen. Waar op zaterdagavond en de koopavond de parkeerdruk nagenoeg gelijk blijft, neemt op werkdagen de parkeerdruk toe als gevolg van de ontwikkeling van het plan. Op werkdagen neemt de parkeerdruk 's nachts het meest toe met een behoefte aan 20 parkeerplaatsen. Parkeeronderzoek heeft aangetoond, dat de toename van de parkeerdruk die de ontwikkeling met zich mee brengt niet in de straten direct rondom het plangebied kan worden opgevangen. Uit het parkeeronderzoek blijkt echter dat de bezettingsgraad van de parkeercapaciteit in de totale benedenstad maximaal 71 % bedraagt. Wanneer in ogenschouw wordt genomen dat er in de benedenstad 1170 parkeerplaatsen aanwezig zijn, dan is in de straten van de benedenstad nog voldoende parkeercapaciteit om de parkeerdrukverhoging als gevolg van de ontwikkeling op te vangen. Gelet op de centrale ligging van het plangebied in de benedenstad, kan op een goed te belopen afstand van het plangebied geparkeerd worden. Daarnaast kan er geparkeerd worden in de parkeergarages die in de nabijheid van het plangebied liggen.

Daarnaast stelt de Vereniging van Eigenaren twee scooters ter beschikking voor haar bewoners. Deze scooters worden in de fietsenberging van het gebouw gestald.

Voor de uitkomst van het parkeeronderzoek dat in het centrum is uitgevoerd (de parkeertelling) wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.6.4 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.7 Bezonning

3.7.1 Algemeen

De nieuwbouw in het plangebied wordt maximaal 10,5 m hoog. Deze bouwhoogte kan leiden tot verminderde bezonning ter plaatse van belendende percelen. Om die reden is er onderzoek uitgevoerd naar de bezonning van de omliggende percelen als gevolg van de nieuwe bebouwing.

3.7.2 Toetsing

Door Loosbroek architecten is een studie naar de bezonning van de percelen in de omgeving van het plangebied uitgevoerd⁸.

In de bezonningsstudie is de huidige situatie vergeleken met de toekomstige situatie (na realisatie van het bouwplan) op vier tijdstippen in het jaar, te weten 21 mei, 21 juli, 21 september en 21 december. Hieruit blijkt dat de nieuwe situatie slechts minieme verschillen laat zien ten opzichte van de huidige situatie.

Voor de bezonningsstudie wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.7.3 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.8 Daglichttoetreding

3.8.1 Algemeen

De nieuwbouw in het plangebied wordt maximaal 10,5 m hoog. Deze bouwhoogte kan leiden tot verminderde daglichttoetreding. Om die reden is er onderzoek uitgevoerd naar de daglichttoetreding van de omliggende bebouwing als gevolg van de nieuwe bebouwing.

3.8.2 Toetsing

Door Loosbroek architecten is een studie naar de daglichttoetreding van de panden aan de Knipsteeg ten noorden van het plangebied uitgevoerd⁹.

⁸ Loosbroek architecten bv, bezonningsstudie plan De Speelwaghen januari 2015.

De equivalente daglichttoetreding zal maximaal 22% afnemen. Met de grootte van de aanwezige ramen zal in de achterliggende ruimten ruim voldoende daglichttoetreding aanwezig blijven.

3.8.3 Conclusie

Het aspect daglichttoetreding vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

De realisering van het plan betreft een particulier initiatief. Met betrekking tot deze ontwikkeling wordt voor de start van de bestemmingsplanprocedure een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Gorinchem. Alle kosten van de ontwikkeling, alsmede het risico komen voor rekening van initiatiefnemer. In de overeenkomst worden tevens afspraken gemaakt over de plankosten en eventuele planschade, die voor rekening van de initiatiefnemer komen. De financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee gewaarborgd, zodat het plan kan worden gerealiseerd. Daarom wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

⁹ Loosbroek architecten bv, toelichting daglichttoetreding.

4 Wijze van bestemmen

4.1 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.

De wijze van bestemmen is gebaseerd op de uitgave 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012' van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De verbeelding is IMRO-gecodeerd volgens IMRO2012.

4.2 Methodiek

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn daarom opgenomen bij de 'verklaringen'.

4.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende bepalingen. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 6) bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 7 tot en met 11) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 12 en 13) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allen een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving
- lid 2 bouwregels
- lid 3 nadere eisen
- lid 3 afwijken van de bouwregels (*indien aanwezig*)
- lid 4 afwijken van de gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 5 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (*indien aanwezig*)
- lid 6 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (*indien aanwezig*)

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

Inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) zijn de gebruikelijke bestemmingsplanregels en worden hier verder niet toegelicht.

4.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemming 'Gemengd - 2'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting zeer hoog LMNT1', 'Waarde - Archeologische verwachting zeer hoog LMNT2' en 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' opgenomen.

4.3.1 Gemengd - 2

Het plangebied is bestemd als 'Gemengd - 2'. Het bestemmingsplan maakt daarmee in het plangebied dezelfde functies mogelijk als in het vigerend bestemmingsplan. alleen de horecafunctie is in voorliggend bestemmingsplan geschrapt vanwege strijdigheid met de aanwezige gevoelige functies en met het gemeentelijke horecabeleid.

In het plangebied zijn maximaal 16 woningen toegestaan. Hiervoor is op de verbeelding een aanduiding opgenomen. Daarnaast zijn de centrumfuncties kantoren en zakelijke dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, cultuur en ontspanning en persoonlijke dienstverlening toegestaan. Voor deze functies geldt dat ze uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.

Tevens zijn in het plangebied bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven mogelijk.

Op de verbeelding is de maximale goot- en nokhoogte van de bebouwing aangegeven. Daarbij is qua bouwhoogte onderscheid gemaakt in de bestaande bebouwing in het plangebied en de nieuwbouw.

4.3.2 Waarde - Archeologische verwachting zeer hoog LMNT1 en LMNT2

De binnen het plangebied voorkomende waardevolle archeologische gebieden worden beschermd met deze dubbelbestemmingen. In elke 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.

5 Procedure

5.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Knipsteeg 13-15 heeft van woensdag 7 september tot en met dinsdag 18 oktober 2016 voor een ieder ter visie gelegen. Op 11 oktober 2016 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. In totaal zijn vijf vooroverlegreacties en drie inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Knipsteeg 13-15'. De hieruit voortgekomen aanpassingen zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Knipsteeg 13-15 en de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwplan Knipsteeg 13-15 hebben van woensdag 9 augustus tot en met dinsdag 19 september 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. In de als bijlage bijgevoegde Nota van Zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.