

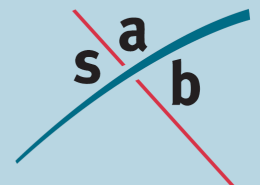
Bestemmingsplan

Woongebouw Wijnkoperstraat

toelichting

Gemeente Gorinchem

Datum: 15 juni 2017
Projectnummer: 160295
ID: NL.IMRO.0512.BP2016167-4001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Geschiedenis	6
2.3	Planbeschrijving	8
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Beleid	10
3.2	Milieu	18
3.3	Water	25
3.4	Flora en fauna	29
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	30
3.6	Verkeer en parkeren	31
3.7	Economische uitvoerbaarheid	33
4	Wijze van bestemmen	34
4.1	Algemeen	34
4.2	Methodiek	34
4.3	Bestemmingen	35
5	Procedure	37
5.1	Inspraak en overleg	37
5.2	Zienswijzen	37

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Flora- en faunaonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 5: Berekening groepsrisico externe veiligheid
- Bijlage 6: Inspraaknota
- Bijlage 7: Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Philadelphia heeft het initiatief genomen voor de ontwikkeling van een woongebouw aan de Wijnkoperstraat in het westen van Gorinchem. Het woongebouw bestaat uit drie bouwlagen en zal onderdak bieden aan 36 cliënten van Philadelphia. Naast de individuele woonruimtes wordt een aantal gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd. Met het oog op de toekomst biedt het bestemmingsplan tevens de mogelijkheid om op termijn in plaats van de zorgappartementen 25 reguliere appartementen te realiseren.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied past niet in het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het woongebied en maakt daarmee de herontwikkeling planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het westen van de kern Gorinchem, en ligt in de Gildenwijk ten zuiden van de Banneweg. De locatie was voorheen in gebruik als midgetgolfbaan. Ten noorden van het plangebied ligt een waterloop die het gebied scheidt van het Gijsbert van Andelpark. 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 (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Gildenwijk'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Gorinchem op 27 juni 2013. Het plangebied kent op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Groen'.

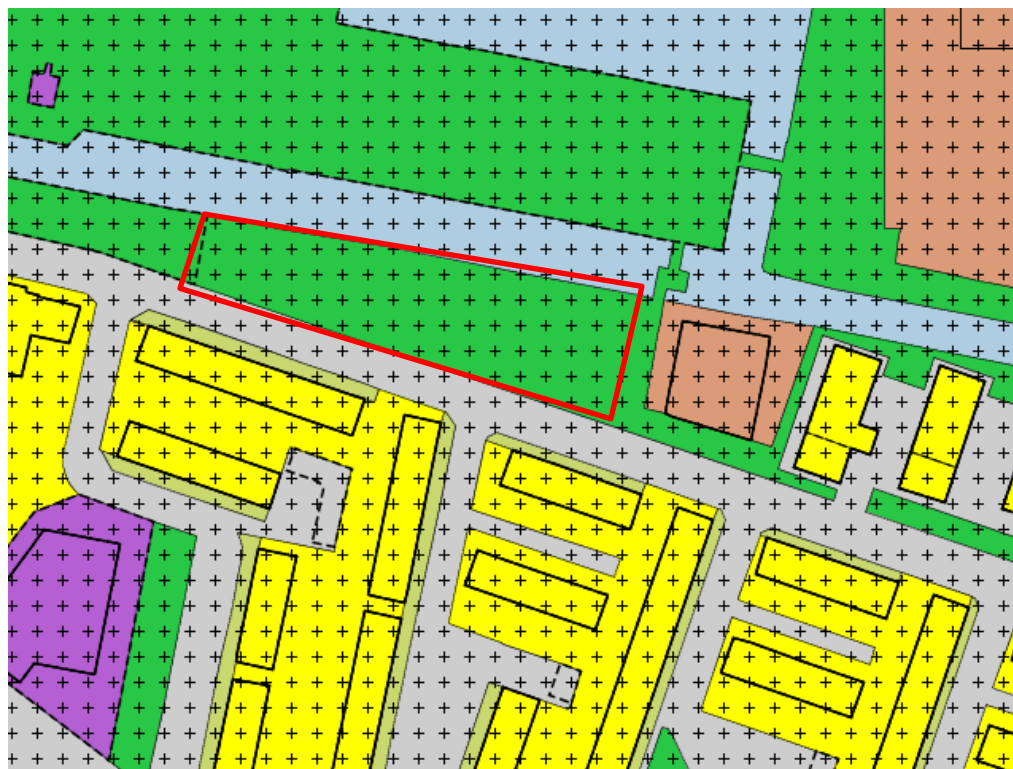
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, bermen en beplanting
- parken en plantsoenen;
- paden;
- speelvoorzieningen;
- water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting laag AP'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en het veiligstellen van de archeologische waarden van deze gronden.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het voorliggende plangebied is daarop met een rode arcering weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Gildenwijk' met aanduiding plangebied in rood

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Groen' is het niet toegestaan bebouwing op te richten ten behoeve van de woonfunctie. Bovendien is geen bouwvlak opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling past daarom niet binnen het geldende bestemmingsplan.

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 Inleiding

In het navolgende worden de plannen voor het woongebouw aan de Wijnkoperstraat, toegelicht en onderbouwd.

2.2 Geschiedenis

2.2.1 Historie Gorinchem

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



Gorinchem omstreeks 1830

2.2.2 *Gildenwijk*

Het plangebied maakt deel uit van de wijk Gildenwijk. Deze wijk is gelegen ten westen van de oude binnenstad en de spoorlijn Dordrecht - Gorinchem - Geldermalsen. In het westen wordt Gildenwijk begrensd door de rijksweg A27 en aan de noordzijde door de Banneweg. De Banneweg is de belangrijkste ontsluitingsweg van het noordwestelijk deel van Gorinchem en vormt de grens met de Haarwijk en de Stalkaarsen. De belangrijkste ontsluitingsweg binnen de wijk zelf is de Gildenweg.

De Gildenwijk is gebouwd in de 60-er jaren van de vorige eeuw en is één van de grotere wijken van Gorinchem. De plannen die gemaakt zijn voor de opzet van deze wijk dateren ook uit die tijd en passen in het tijdsbeeld van die jaren, dat wil zeggen veel hoogbouw - huurflats (onder andere de Intervam-flats) met veel openbaar groen (het Gijsbert van Andelpark) en meerdere kleine buurtwinkelcentra en een regionaal georiënteerd wijkwinkelcentrum voor het doen van de (dagelijkse) boodschappen. De wijk is vervolgens in een kleine twintig jaar afgebouwd door de realisatie van een aantal buurten zoals de Vroedschapswijk, Varkensheul, Kwakernaat en de Schimmelpennincklaan e.o. De westelijke en zuidelijke rand van Gildenwijk wordt gekenmerkt door veel hoge flatgebouwen. Vanaf de noordzijde wordt het beeld gedomineerd door het Gijsbert van Andelpark, het Beatrixziekenhuis, het Piazza Center en de Piazzaflat. Het vernieuwde winkelcentrum Piazza Center met aansluitende parkeerterreinen beslaat een fors deel van het noordoostelijk wijkdeel. In de wijk treft men verder lagere flatgebouwen van drie en vier bouwlagen aan, afgewisseld met blokken rijtjeswoningen. De sociale woningbouw voert in deze wijk de boventoon.

De ruimtelijke structuur van Gorinchem-West bestond in ontwerp uit een hoge, vrij dichte bebouwingsrand langs de buitenzijde met een min of meer groen middengebied, waarin losse bebouwingselementen vrij waren gegroepeerd. De Banneweg liep "vrij" door dit middengebied en werd niet begeleid door bebouwingswanden. Later is op enkele plaatsen bebouwing aan de Banneweg toegevoegd. Ook het Piazzahof, het gebouw tussen het ziekenhuis en het Piazza Center, volgt de richting van de Banneweg. Door deze toevoegingen is het beeld van een weg "vrij door de ruimte" veranderd in een meer stedelijk beeld van een weg met begeleidende bebouwing. Ook elders is de open structuur verdicht door uitbreiding van de oorspronkelijke bebouwing of door toevoeging van nieuwe gebouwen op open plekken.

Een belangrijk gegeven en groenelement voor Gildenwijk is het Gijs van Andelpark dat in de 60-er jaren van de vorige eeuw als onderdeel van de buurt Kwakernaat werd aangelegd. Als belangrijkste overweging voor de aanleg van dit park gold dat de bewoners van de hoogbouwflats "compensatie" geboden moest worden voor de ontbrekende achtertuinen. Het Gijs van Andelpark is een aantal jaren terug ingrijpend gerenoveerd. Tegelijkertijd heeft de gemeente in het park een kinderboerderij gerealiseerd. Het belangrijkste structuurbepalende groenelement in de wijk wordt gevormd door de groenzone tussen de spoorlijn en de woonwijk waarin opgenomen de spoorstoot, de verbinding tussen de spoorstoot en de als zodanig nog herkenbare Schelluinsevlief, het Gijsbert van Andelpark en de groenzone langs Banneweg en rijksweg. Daarnaast zijn er verspreid tussen de woonflats groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen en gemeenschappelijke tuinen.

2.2.3 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Wijnkoperstraat, ten westen van de oude binnenstad van Gorinchem, en is onderdeel van de Gildenwijk. De locatie was voorheen in gebruik als midgetgolfbaan. Op dit moment zijn de gronden niet in gebruik. De oppervlakte van het perceel bedraagt ongeveer 3.150 m².

Ten noorden van het plangebied ligt een waterloop en het Gijsbert van Andelpark. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het Beatrixziekenhuis.

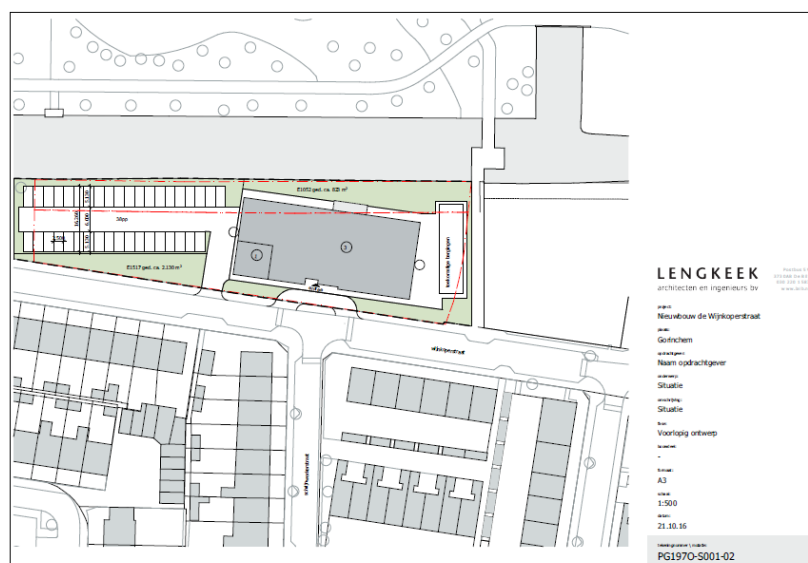
2.3 Planbeschrijving

Philadelphia heeft het initiatief genomen voor de ontwikkeling van een woongebouw aan de Wijnkoperstraat in het westen van de kern Gorinchem. Het woongebouw bestaat uit drie bouwlagen dat onderdak gaat bieden aan 36 cliënten van Philadelphia. Naast de individuele woonruimtes worden er een aantal gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd. Het gebouw wordt toekomstbestendig gebouwd. Op termijn is het mogelijk de zorgeenheden om te bouwen naar 25 reguliere appartementen. Op deze manier wordt invulling gegeven aan duurzame planontwikkeling.

Voor de hoogte van het gebouw wordt aansluiting gezocht bij de aangrenzende bebouwing. De hoogte bedraagt maximaal 9,5 m. Daarnaast ligt het gebouw wat verder terug op de kavel, waardoor het goed aansluit op de tegenoverliggende woningen.

Het perceel wordt ontsloten via de Wijnkoperstraat. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Voor de toetsing aan dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 3.6 Verkeer en parkeren.

Op de navolgende afbeelding is het voorlopige ontwerp weergegeven. Hierop is te zien dat in het westelijk deel ruimte is voor 38 parkeerplaatsen. Daarnaast is het woongebouw ingetekend. In het oosten van het plangebied is ruimte voor bergingen, die worden gebouwd wanneer verbouw naar reguliere appartementen aan de orde is.



Voorlopig ontwerp (bron: Lengkeek architecten en ingenieurs bv)

Navolgende tekening geeft een impressie van de zuidgevel van het gebouw.



Gevelbeeld zuidgevel (bron: Lengkeek architecten en ingenieurs bv)

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 ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Toetsing rijksbeleid

Het plan betreft de realisatie van een woongebouw met 36 zorgappartementen. Het bestemmingsplan biedt tevens de mogelijkheid om in plaats van de 36 zorgappartementen 25 reguliere appartementen te realiseren. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Onder meer moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte. In het navolgende vindt deze toets plaats.

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

In de eerste trede moet worden nagegaan of er een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte is.

Het woningbouwprogramma is opgenomen in de woningbouwprogrammering van de regio Alblasserwaard - Vijfheerenlanden. In de Regionale Visie (2013) wordt uitgegaan van een groei van 3.500 huishoudens in de totale periode 2011-2020, uitgaande van herstel op de woningmarkt in dit decennium. Het is echter denkbaar dat de markt trager of sneller herstelt. De ambitie is om 4.500 woningen te realiseren, waarbij er geen netto uitstroom meer is in de regio. Bij een aantrekkende woningmarkt wordt verwacht dat de trek naar voorzieningendorpen en stedelijk gebied groter is, omdat er in een goed functionerende markt meer mogelijkheden zijn om door te stromen, en omdat regionaal de trek naar deze gebieden een woonwens is.

In de 'Regionale Woonvisie Alblasserwaard - Vijfheerenlanden' en het woningbouwprogramma voor de regio is rekening gehouden met de komst van het woongebouw aan de Wijnkoperstraat. De Regionale Woonvisie wordt thans geactualiseerd.

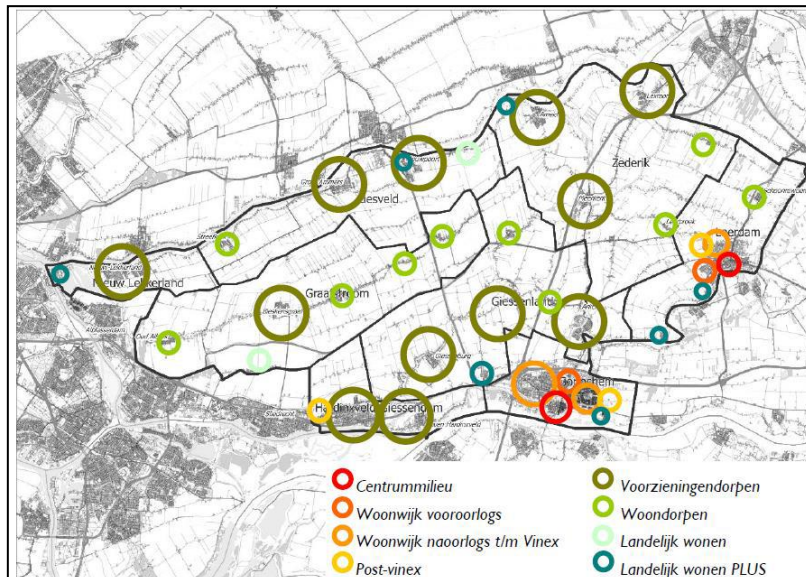
In de Regionale Woonvisie worden de wijken in de regio gekarakteriseerd volgens een bepaalde systematiek, gerelateerd aan de ABF-indeling voor woonmilieus. De Gildenwijk is aan te duiden als 'Woonwijk naoorlogs tot Vinex'.

De woonmilieus die Gorinchem biedt, zijn elders in de regio nagenoeg afwezig. 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. De groepen opwaarts mobilen en de gemaksgeworijende blijven de regio trouw en kiezen vaak voor Gorinchem vanwege de combinatie van stedelijkheid, werk, bereikbaarheid en voorzieningen.

De kansen liggen vooral op het bedienen van de lokale vraag, aangevuld met een substantiële regionale instroom, ook ruimte voor grootschalige nieuwbouw en transformatie, met een centrum stedelijk of groen stedelijk karakter.

Gorinchem wijkt in Mentality-samenstelling en in relevante doelgroepen voor de toekomst sterk af van de andere gemeenten in de regio. Waar in andere gemeenten de focus ligt op het zo goed mogelijk bedienen van de huidige bewoners en het aantrekken van nieuwkomers die geïnteresseerd zijn in landelijk wonen, ligt de focus voor Gorinchem op het aantrekken van meer stedelijk georiënteerde doelgroepen vanuit andere gemeenten *in de regio zelf*, naast uiteraard het behouden van de woonkwaliteit voor huidige bewoners. En waar in andere gemeenten een grote uitdaging bestaat voor het bouwen voor ouderen, zijn in Gorinchem ook starters een belangrijke doelgroep, voor elk van de 3 grootste Mentality-doelgroepen onder starters liggen er kansen.



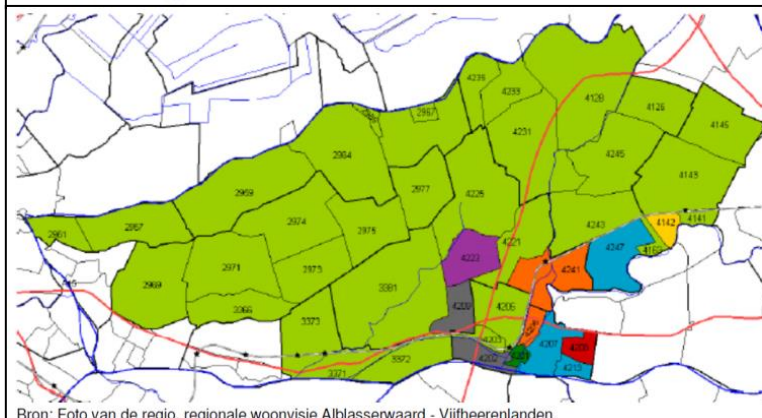
Appartementen

Het woningbehoefteonderzoek laat zien dat er weinig behoefte is aan nieuwe appartementen in Gorinchem. Deze zijn ruim aanwezig in de bestaande woningvoorraad.

Indien nieuwe appartementen worden gerealiseerd, dan moeten deze worden gebouwd nabij voorzieningen. Op minder dan 500 meter van de ontwikkeling bevindt zich het winkelcentrum 'Piazza Center', waar diverse, zowel dagelijkse als niet-dagelijkse, voorzieningen zijn.

Postcodegebied	Naam plaats	Type woonmilieu	Doelgroep 1	Doelgroep 2	Doelgroep 3
4201	Centrum	Centrummilieu	PM	KP	OM
4204	Gildenwijk	Woonwijk naoorlogs tot Vinex	MB	GG	
4205	Stalkaarsen/Haarwijk	Woonwijk naoorlogs tot Vinex	KP	OM	GG
4206	Lingewijk	Woonwijk vooroorlogs	PH	KP	OM
4207	Laag-Dalem	Woonwijk vooroorlogs tot Vinex	GG	MB	
4208	Hoog-Dalem	Vinex en verder	OM	NC	MB
4213	Dalem	Landelijk wonen PLUS	MB	NC	

Bron: WDM, bewerking Motivation



Bron: Foto van de regio, regionale woonvisie Alblasserwaard - Vijfheerenlanden.

Zorgappartementen

Scheiden van wonen en zorg in combinatie van de extramuralisering beslaat een breed werkveld van zorg, welzijn en wonen. In regionaal verband is gekeken naar de gevolgen voor het wonen. De gevolgen zijn het grootste voor de doelgroep ouderen, maar hebben ook in impact op (verstandelijk) gehandicapten en mensen met een psychiatisch problematiek (GGZ).

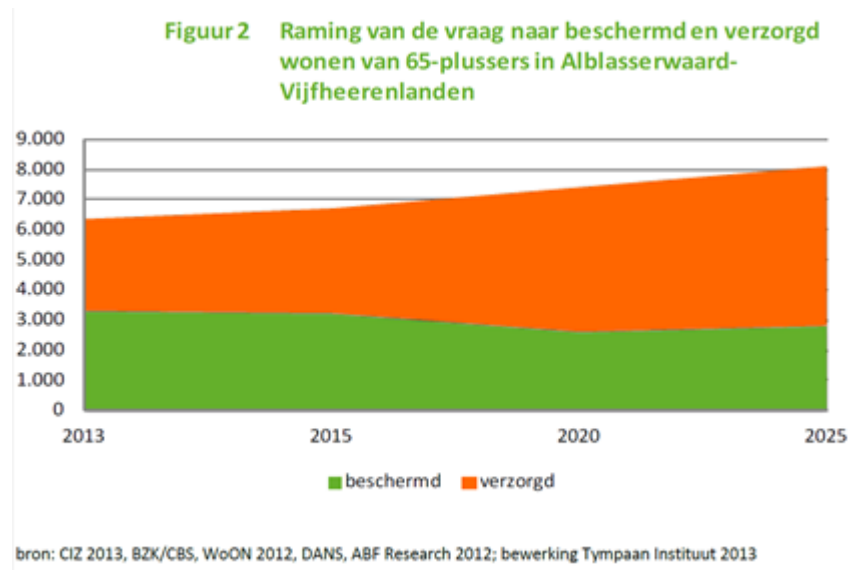
ouderen	2013	2025	groei
totaal	6000	8000	2000
extramuraal	3000	5000	2000
intramuraal	3000	3000	0

Verst. gehandicapten	2013	2025	groei
totaal	700	750	50
extramuraal	200	350	150
intramuraal	500	400	-100

Verst. gehandicapten	2013	2025	groei
totaal	700	750	50
extramuraal	200	350	150
intramuraal	500	400	-100

De cijfers laten zien dat er sprake is van een forse doelgroep ouderen die in meer of mindere mate zorg nodig zal hebben. De twee andere groepen groeien minder snel. In voorgaande figuur is weergegeven hoe de verhouding is tussen beschermd wonen en verzorgd wonen in de regio Alblasserwaard - Vijfheerenland, waarbij verzorgd wonen geldt als extramuraal met zorg aan huis. De zorgvraag voor deze groep is divers in vraag en zwaarte. Het betreft dan zowel vraag naar woning(aanpassingen) vanwege fysieke beperkingen als ook mentale beperkingen.

Hoewel ouderen de wens hebben om zo lang mogelijk in de huidige woning te blijven wonen is dat niet altijd mogelijk. Het nieuwe gemeentelijke WMO-beleid gaat uit van langdurige bruikbaarheid van de huidige woning en voorzienbaarheid van beperkingen. Met andere woorden: als de woning niet aan te passen valt voor langere termijn zal de WMO geen aanpassingen vergoeden. Ook wanneer een lid van een huishouden een aandoening heeft die al langer aanwezig is en een progressief verloop kent zal de WMO geen aanpassingen vergoeden en een verhuizing adviseren.



Aangezien uit bovenstaande blijkt dat de vraag naar zelfstandige zorgwoningen zal stijgen, voorziet voorliggend bestemmingsplan in de nieuwbouw van 36 zorgappartementen.

Hiermee wordt voldaan aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Na het bepalen van de regionale behoefte, ziet de tweede stap erop toe, dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen eerst wordt gekeken of hiervoor binnen bestaand bebouwd gebied een plek kan worden gevonden. De locatie voor het woongebouw aan de Wijnkoperstraat is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte

Een andere, multimodaal ontsloten, locatie is niet aan de orde aangezien het woongebouw aan de Wijnkoperstraat is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

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.

De voor het plan van belang zijnde regels worden hierna kort behandeld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het plan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de vorm van de realisatie van (zorg)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.

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 ontplooien.

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 gemeenten 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 op nemen hoe het programma binnen de Regionale Woonvisie past.

Toetsing provinciaal en regionaal beleid

Het plan betreft de realisatie van een woongebouw met (zorg)appartementen. Hiermee wordt invulling gegeven aan een lege plek binnen bestaand bebouwd gebied. Het woningbouwprogramma is afgestemd met de regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden. Voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1.

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.

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:

- het versterken van centrumfunctie van Gorinchem in de regio;
- leefbare karakteristieke buurten;
- een geschikte stad voor iedereen.

De gemeente Gorinchem richt zich in haar woonbeleid met name op de volgende doelgroepen:

- Ouderen en zorgvragers;
- Starters;
- Doorstromers en dan in het bijzonder jonge gezinnen en empty-nesters;
- Huishoudens met een inkomen tussen € 34.229,-- en € 43.000,--.

Toetsing gemeentelijk beleid

Met het initiatief wordt een woongebouw met (zorg)appartementen mogelijk gemaakt. De doelgroep betreft zorgvragers dan wel starters. De ontwikkeling geeft daarmee 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

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van een functieverandering of een ander gebruik. De bodem en het grondwater moeten geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Toetsing

In september 2016 is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied met als doel vast te stellen of er een grond- of grondwaterverontreiniging aanwezig is, welke mogelijk een belemmering kan vormen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.

- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstig gebruik.

Voor het volledige bodemonderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

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. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen.

Onderzoek

In november 2016 is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen in het plangebied. De conclusie van het onderzoek luidt dat de berekende geluidbelastingen als gevolg van de A27 en de Wijnkoperstraat niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh, maar wel aan de maximaal toelaatbare grenswaarde. De berekende geluidbelastingen ten gevolge van overige wegen voldoen wel aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh ten gevolge van twee wegen moet en kan een hogere waarde worden verleend door de gemeente. Hiertoe wordt een separate procedure doorlopen, parallel aan de bestemmingsplan-procedure.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect geluid.

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.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'¹ als leidraad voor milieuzonering ge-

¹ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

bruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. In de direct omgeving bevinden zich naast woningen ook een ziekenhuis en bedrijvigheid.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

In het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van (zorg)appartementen. Daarmee is er sprake van de realisatie van een nieuwe milieuhindergevoelige functies.

In de direct omgeving van het plangebied bevinden zich geen hinderveroorzakende functies. Wel bevindt zich direct ten oosten van het plangebied een maatschappelijke bestemming, waar voorheen een kinderopvang gevestigd was.

Geluid is hierbij de bepalende factor. De richtafstand bedraagt 10 meter voor een gemengd gebied. De feitelijke afstand tussen het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming en de woonbestemming die dit bestemmingsplan mogelijk maakt bedraagt circa 15 meter. De afstand voldoet daarmee aan de afstandsnorm.

Op circa 13 meter van het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming bevinden zich in de huidige situatie al woningen. De bestemming Maatschappelijk wordt daarom niet beperkt door voorliggende ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

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

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal risicobronnen externe veiligheid, te weten:

- Het LPG-tankstation Texaco BEM, Banneweg 20 te Gorinchem
- Het LPG-tankstation Argos Servicestation, van Hogendorpweg 6 te Gorinchem
- Sita Ecoservice, Avelingen West 15 te Gorinchem
- De A27 als weg deel uitmakend van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

Deze risicobronnen externe veiligheid zijn weergegeven in de volgende figuur.



Risicobronnen omgeving plangebied (Bron: Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid)

Het voor het groepsrisico relevante invloedsgebied van de beide LPG-tankstations reikt niet tot in het beschouwde plangebied. Derhalve vormen deze risicobronnen geen belemmering voor de planontwikkeling.

Het voor het groepsrisico relevante invloedsgebied van Sita Ecoservice reikt over een deel van het plangebied. Derhalve dient in het plan het groepsrisico als gevolg van dit bedrijf nader beschouwd en, waar nodig, verantwoord te worden.

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter, maar binnen het invloedsgebied van de A27. Om die reden moet het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A27 nader beschouwd en, waar nodig, verantwoord worden.

Groepsrisico vanwege vervoer gevaarlijke stoffen A27

Het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A27 bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico². Gelet op de afstand tussen de A27 en het plangebied (meer dan 350 meter) zal de planontwikkeling niet leiden tot een noemenswaardige toename hiervan. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaat.

Groepsrisico vanwege Sita Ecoservice

Het groepsrisico als gevolg van Sita Ecoservice bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico³. Gelet op de afstand tussen de inrichting van Sita Ecoservice en het plangebied (meer dan 800 meter) zal de planontwikkeling niet leiden tot een noemenswaardige toename hiervan. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaat.

² Eindrapport groepsrisicokaart transport Zuid-Holland Zuid, 27 maart 2012, Adviesgroep AVIV BV.

³ Kwantitatieve risicoanalyse SITA Ecoservice, 28 januari 2016, Adviesgroep SAVE.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen externe veiligheid aanwezig, die een belemmering zijn voor de beoogde planontwikkeling. Wel dient een beperkte verantwoording over het groepsrisico als gevolg van het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A27 en als gevolg van het groepsrisico van het bedrijf Sita Ecoservice in te worden gegeven.

Verantwoording groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten verplicht het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat de verplichting om de Veiligheidsregio/brandweer in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen.

De verantwoording van het groepsrisico is opgesteld in februari 2017 en bijgevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan. In de omgeving van het plangebied zijn twee risicobronnen aanwezig die relevant zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Het betreft het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (A27) en de activiteiten binnen de inrichting van Sita Ecoservice.

Voor beide risicobronnen geldt dat uitsluitend sprake is van een toxisch scenario dat reikt tot aan het plangebied. Gelet op de ruimtelijke scheiding tussen plangebied en risicobronnen zal de planvorming nagenoeg geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico van beide risicobronnen. De ontwikkeling en invulling van het plangebied heeft geen effect op de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid (bluswatervoorzieningen) van de risicobronnen en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van deze risicobronnen. Ten aanzien van zelfredzaamheid geldt dat bij een calamiteit ter plaatse van de weg of de inrichting, bij tijdige alarmering, mogelijkheden zijn voor de aanwezigen binnen het plangebied om zichzelf in veiligheid te brengen door de schuilen. In verband met het toxisch scenario moeten ramen, deuren en ventilatie kunnen worden gesloten. Gelet op het feit dat het groepsrisico als gevolg van de planontwikkeling voor beide risicobronnen nagenoeg gelijk blijft en er sprake is van voldoende mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en bereikbaarheid, kan het plan, op basis van deze verantwoording, met in acht name van het nog op te vragen advies bij de Veiligheidsregio, worden vastgesteld.

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan wat betreft het aspect externe veiligheid. De Veiligheidsregio geeft daarbij in het kader van de zelfredzaamheid aan, dat het aanbeveling verdient om bij de realisatie van het bouwplan de volgende maatregelen te creëren:

- Ventilatie die door de bewoners centraal in de woning buitenwerking kan worden gezet;
- De omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen informeren over een drietal zaken. Ten eerste over de plannen/bestemming in hun directe omgeving en de mogelijke risico's als gevolg. Vervolgens over de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken. Tot slot over de handelingsperspectieven voor de burger zelf om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident.

De gemeente neemt de aanbevelingen bij de verdere planuitvoering ter harte.

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. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

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 als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging 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

In het plangebied bestaat het voornemen om een woongebouw voor circa 36 woningen te realiseren. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. woningen sprake kan zijn van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 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.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Daarnaast worden er in het plan geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

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 de uitvoering van bestemmingsplan woongebouw Wijnkoperstraat.

3.3 Water

3.3.1 *Beleid*

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is 10 december 2015 vastgesteld en vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

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.

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel Koers houden, kansen benutten. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma bewegen ze mee met veranderingen om hen heen en benutten ze kansen die zich voordoen in de regio.

Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het Waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe ze dat wil doen. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

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

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

Thema 1: Water en kwantiteit

De visie voor 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. Normen daarvoor zijn nog onduidelijk. De afgeleide meetbare doelstellingen zijn dus gebaseerd op bestaand beleid, waarbij het beleid van de verschillende overheden zoveel mogelijk op elkaar is afgestemd.

Thema 3: Water en ruimte

De visie voor 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 grotendeels onverhard. Er is geen sprake van oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van een A-watgang. In de nieuwe situatie is eveneens geen oppervlaktewater voorzien. Door de realisatie van het woongebouw neemt in de toekomstige situatie het verhard oppervlak wel toe.

3.3.3 Watertoets

De locatie aan de Wijnkoperstraat is gelegen ten westen van de Linge en behoort tot het watersysteem van de Alblasserwaard. Het plangebied ligt in het peilgebied 'Gorinchem' en heeft een zomerpeil van -1,15 m NAP en een winterpeil van -1,20 m NAP.

Het plangebied is gelegen naast een A-watergang. Deze watergang heeft een beschermingszone van 1 m breed, welke vrijgehouden moet worden van bebouwing. Om die reden is ter plaatse van deze zone, voor zover deze valt binnen het plangebied, de bestemming Groen geprojecteerd. Binnen de bestemming Groen mogen geen gebouwen en bouwwerken worden opgericht.

Bij de nieuwbouw van het wooncomplex wordt gestreefd naar een maximale afkoppeling van het hemelwater. Op welke wijze dit exact plaatsvindt, is nog niet bekend. Momenteel wordt gedacht aan een afwatering van de daken en de balkons, die aan de achterzijde van het complex zijn gelegen, op de watergang aan de achterzijde.

Vanwege deze ontwikkeling wordt er 2.134 m² (bebouwing 733 m² en verharding 1.401 m²) verhard oppervlak gerealiseerd. In de huidige situatie is er 763 m² aan verhard oppervlak waardoor er 1.371 m² verhard oppervlak wordt toegevoegd. Hiervoor is volgens de vuistregel 299 m² watercompensatie nodig.

In overleg met het Waterschap Rivierenland is onderzocht of het mogelijk is om in het plangebied zelf open water te maken, bijvoorbeeld in de vorm van een vijver op eigen terrein, welke in verbinding komt met de Schelluinsevluit. Hiertoe zou de Schelluinsevluit ter hoogte van het plangebied kunnen worden verbreed of van een natuurvriendelijke oever worden voorzien. Echter gezien het onderhoud dat hier wordt uitgevoerd, gaat daar de voorkeur niet naar uit. Bovendien geeft het beleid van het Waterschap aan dat watercompensatie niet in een A-watergang moet worden gerealiseerd. Derhalve hebben het Waterschap en de gemeente gekozen om gebruik te maken van de waterbergingsbank in het Gijsbert van Andelpark. De gemeente heeft namelijk een waterbergingsbank in dit park en deze kan ingezet worden voor de relatief kleine plannen waarbij de toename aan verhard oppervlak minder is dan 1500 m². Dit is hier het geval.

Er is dus voor gekozen dat de watercompensatie van 452 m² in het Gijsbert van Andelpark, dat tegen het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen, zal plaatsvinden. Hiertoe is een watervergunning bij het Waterschap aangevraagd en verkregen. In de watervergunning is aangegeven dat minimaal 299 m² waterberging moet worden gerealiseerd.

3.3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

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

In januari 2017 is een onderzoek flora en fauna uitgevoerd, waarbij onderzoek is gedaan naar de effecten van dit bestemmingsplan op gebieds- en soortenbescherming. Het onderzoek is in januari 2017 geactualiseerd vanwege de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming. Daarnaast is nader onderzoek gedaan naar het voorkomen van vleermuizen. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

Gebiedsbescherming

Op voorhand is uit te sluiten dat de voorgenomen activiteiten negatieve effecten hebben op de beschermde Natura 2000-gebieden, Beschermde natuurmonumenten, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Belangrijke Weidvogelgebieden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het Lingegebied en Diefdijk-Zuid, op circa 2,8 km ten noordoosten van het plangebied. Invloeden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000 gebieden niet in gevaar brengen. Negatief effect (door emissie, geluid, trilling of verlichting) op bovengenoemd gebied valt uit te sluiten op basis van de afstand van deze gebieden tot het plangebied en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk.

Het dichtstbijzijnde Beschermde Natuurmonument is Niemandshoek, op circa 2,4 km ten noordwesten van het plangebied. Negatief effect (door emissie, geluid, trilling of verlichting) op bovengenoemd gebied valt uit te sluiten op basis van de afstand van deze gebieden tot het plangebied en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk.

Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland gebied ligt op ruim 800 meter ten zuidwesten van het plangebied. Het betreft bestaande en nieuwe natuur bij Avelingen. Het ruimtelijke beleid voor het Natuurnetwerk Nederland is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. De bestemmingswijziging als gevolg van de geplande ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het natuurnetwerk. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

Het dichtstbijzijnde belangrijke weidevogel gebied bevindt zich op 2,5 km ten noordoosten van het plangebied. Dit is het poldergebied tussen Arkel en de A27. Het ruimtelijke beleid voor belangrijke weidevogelgebieden is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. De bestemmingswijziging als gevolg van de geplande ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het belangrijke weidevogelgebied. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- Beschermde vaatplanten zijn in het plangebied afwezig. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig. De activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet is niet nodig.
- In het plangebied ontbreekt bebouwing, daardoor zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen uitgesloten. Enkele bomen in het plangebied leken mogelijk potentieel geschikt als vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen. Doordat er nog veel blad aan de bomen hing tijdens het veldbezoek op 26 oktober 2016 kon geen juiste inschatting worden gemaakt. Op 17 januari 2017 is een extra veldbezoek gebracht om vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen te beoordelen. De bomen zijn op basis van dit veldbezoek ongeschikt bevonden. Geconstateerd is dat nader onderzoek naar vleermuizen danwel ontheffing niet noodzakelijk is;
- In het plangebied bestaat een kleine kans op tabel 1-soorten grondgebonden zoogdieren, echter zijn deze vrijgesteld van een ontheffing Flora- en faunawet.
- De bomen in het plangebied bieden geen potentie voor nestplaatsen van vogels met jaarrond beschermde verblijfplaatsen. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig. De activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet is niet nodig.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene vogels en overige vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond bescherm zijn (categorie 5). Door buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart – 15 juli) te werken zijn (in dit geval) schadelijke effecten op (nesten van) vogels te voorkomen.
- In het plangebied zijn enkel tabel 1-amfibieënsoorten te verwachten, echter zijn deze vrijgesteld van een ontheffing Flora- en faunawet.
- Beschermde tabel 2 en 3 Flora- en faunawetsoorten te weten amfibieën, reptielen, weekdieren, kreeftachtigen, vissen, dagvlinders, kevers en libellen worden in het plangebied niet verwacht. Geschikte habitats zijn afwezig of het plangebied ligt niet in het bekende verspreidingsgebied van betreffende soorten.

Voor de volledige quick scan wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.4.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect flora en fauna.

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 Erfgoedwet 2016 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

Het bestemmingsplangebied heeft volgens de archeologische kaart een lage verwachtingswaarde. Op basis van het gemeentelijke archeologisch beleid is er geen onderzoeksplicht voor terreinen met een lage archeologische verwachtingswaarde als er minder dan 10.000 m² wordt bebouwd. Op grond van dit bestemmingsplan ontstaat geen bouwtitel groter dan 10.000 m², waardoor er geen onderzoeksplicht is.

3.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

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

Toetsing

In en rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen.

3.5.3 Conclusie

Het aspect 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

De bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied blijft gehandhaafd. De nieuwe woningen worden op de Wijnkoperstraat ontsloten. Als gevolg van de realisatie van de woningen, worden extra verkeersbewegingen gegenereerd. Het extra aantal verkeersbewegingen is berekend op basis van kengetallen van het CROW (publicatie 317). De resultaten zijn hieronder nader toegelicht.

Gorinchem hoort volgens de CROW-richtlijn tot het 'sterk stedelijk gebied' met een adressendichtheid tussen de 1500 - 2500 per vierkante kilometer. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

In de navolgende tabel zijn de verkeersintensiteiten van reguliere woningen en zorgwoningen (beiden gestapeld) met elkaar vergeleken. Bij de reguliere woningen is een worst case-situatie inzichtelijk gemaakt, namelijk waarbij 25 woningen in de dure categorie worden gerealiseerd. Dit is niet realistisch te noemen, omdat het plan is woningen te realiseren in de goedkope categorie. Daarnaast wordt aangetekend dat in het geval dat woningen in een duurdere prijsklasse zouden worden gerealiseerd, deze woningen groter moeten en zullen zijn, waardoor er in totaal minder kunnen worden

gerealiseerd. De geschetste worst case-situatie is daarom een overschatting van het toekomstige aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan.

De CROW kent geen categorie 'zorgwoningen'. Vanwege het feit dat de zorgwoningen zijn bedoeld voor mensen die zorg behoeven en niet zelfstandig kunnen functioneren (zoals dit is opgenomen in de begripsbepalingen van dit bestemmingsplan in artikel 1.47), kan worden uitgegaan van een lagere verkeersgeneratie in het geval zorgwoningen worden gerealiseerd. Hierbij is aansluiting gezocht bij de categorie 'kamerverhuur' van het CROW. In het onderhavige geval gaat het om de bezoekers en zorgverleners van de aanwezige bewoners.

Functie	Uitgangspunten	Verkeersgeneratie
36 zorgwoningen	Gemiddeld 2 motorvoertuigbewegingen per woning.	72 mvt/etmaal
25 woningen	Koop, etage, goedkoop: gemiddeld 4,9 motorvoertuigbewegingen per woning.	122,5 mvt/etmaal
25 woningen	Koop, etage, midden, gemiddeld 5,6 motorvoertuigbewegingen per woning.	140 mvt/etmaal
25 woningen	Koop, etage duur, gemiddeld 7,1 motorvoertuigbewegingen per woning.	177,5 mvt/etmaal

Tabel: vergelijking verkeersaantrekkende gestapelde zorgwoningen en gestapelde reguliere woningen (alle prijscategorieën). Alleen de koopcategorie is in beeld gebracht, omdat de intensiteiten bij de huurcategorie reeds lager liggen.

In het plan is voor de verkeersaantrekkende werking uitgegaan van de reguliere woonfunctie. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de ontsluitende weg. De extra verkeersbewegingen hebben daardoor geen nadelig effect op de ontsluitende functie van deze weg. De Wijkoperstraat heeft de functie van erftoegangsweg en kan deze extra verkeersbewegingen, inclusief eventueel zwaar verkeer, goed verwerken.

3.6.3 Parkeren

Het gebouw wordt toekomstbestendig gebouwd. Door een flexibele invulling van het gebouw is het op termijn mogelijk de zorgeenheden om te bouwen naar 25 reguliere appartementen. Op die manier kan steeds flexibel worden ingesprongen op de marktbehoefte. Welk programma dan ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, hoe dan ook moet worden voldaan aan de parkeernorm, die is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. De omgevingsvergunningaanvraag wordt hieraan getoetst. De uitvoering van het bestemmingsplan is daardoor zodanig dat de parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen, zodat de omgeving hiervan geen hinder ondervindt. De parkeerbehoefte is berekend op basis van kengetallen van het CROW (publicatie 317). De resultaten zijn hieronder nader toegelicht.

Gorinchem hoort volgens de CROW-richtlijn tot het 'sterk stedelijk gebied' met een adressendichtheid tussen de 1500 - 2500 per vierkante kilometer. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. De beoogde maximaal 25 reguliere appartementen zijn kleine appartementen bestaande uit 1 slaapkamer 1 gecombineerde woonkamer / keuken en een natte ruimte. Ze zijn gericht voor op de doelgroep van 1 of 2 persoonshuishoudens. De daarbij aanbevolen parkeernorm (goedkope etagewo-

ningen, koopsector) is gelegen tussen 1,1 en 1,9. In het bouwplan is daarom uitgegaan van de realisatie van 1,5 parkeerplaats per woning. Het voorlopig ontwerp biedt ruimte aan minimaal 38 parkeerplaatsen. Naar verwachting komen er vanwege het bouwplan maximaal 2 openbare parkeerplaatsen te vervallen, die in de nabijheid van het bouwplan zullen worden gecompenseerd. Dit is voldoende voor de realisatie van de beoogde zorgappartementen (binnen het voorlopig ontwerp is zeker nog ruimte voor twee extra parkeerplaatsen) of appartementen in de goedkope sector.

Omdat het bestemmingsplan zowel zorgwoningen als reguliere woningen mogelijk maakt en daarnaast reguliere woningen in verschillende prijsklassen, zijn in de regels van het bestemmingsplan parkeernormen opgenomen voor verschillende woningtypen:

Functie	Minimale parkeernorm
wonen, koop, etage, duur	1,9 parkeerplaatsen per woning
wonen, koop, etage, midden	1,7 parkeerplaatsen per woning
wonen, koop, etage, goedkoop	1,5 parkeerplaatsen per woning
wonen, huur, etage, duur	1,7 parkeerplaatsen per woning
wonen, huur, etage, midden/goedkoop	1,3 parkeerplaatsen per woning
zorgwonen	0,6 parkeerplaatsen per zorgwoning

In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan zijn parkeernormen toegevoegd, die zijn gerelateerd aan verschillende woningtypen en prijsklassen. Een omgevingsvergunningaanvraag voor de zorgwoningen of woningen wordt door de gemeente aan deze normen getoetst. Een aanvraag om vergunning die hieraan niet voldoet, moet worden geweigerd. Op deze manier is geborgd dat altijd (bij welk programma passend binnen het bestemmingsplan dan ook) voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd op een perceel grond dat eigendom is van de gemeente. Alle kosten in verband met de realisatie komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met betrekking tot de kosten voor onder andere de planologische procedure en eventuele planschade zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt middels een (anterieure) koopovereenkomst. Middels de grondverkoop worden de door de gemeente te maken kosten verhaald op de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

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 VROM-uitgave “Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012”. De verbeelding is IMRO-gecodeerd volgens IMRO2102.

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 regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 en 5) bevat de bestemmingsregels. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 6 tot en met 10) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 11 en 12) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

regels in verband met de bestemmingen

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

- lid 1 bestemmingsomschrijving
- lid 2 bouwregels
- lid 3 nadere eisen (*indien aanwezig*)
- lid 4 afwijken van de bouwregels (*indien aanwezig*)
- lid 5 specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 6 afwijken van de gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (*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 bestemmingsregels en worden hier verder niet toegelicht.

4.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Groen', 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting laag AP'.

4.3.1 Bestemming 'Groen'

Ten noorden van het plangebied is een A-watgang gelegen. Deze watgang heeft een beschermingszone van 1 m. Ter plaatse is de bestemming Groen geprojecteerd. In deze zone mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd.

4.3.2 Bestemming 'Wonen'

De bestemming 'Wonen' is primair bedoeld voor wonen en zorgwonen. Er mogen maximaal 36 gestapelde (zorg)woningen (appartementen) worden gebouwd of maximaal 25 reguliere appartementen. Deze woningtypen mogen niet worden gecombineerd.. Daarnaast zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. Via een omgevingsvergunning kunnen tevens aan huis verbonden bedrijven worden toegestaan.

Voor bouwen geldt dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. De maximum bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de verbeelding weergegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'. Een voorgevel dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', dan wel maximaal 3 meter achter de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte hiervan bedraagt maximaal 150 m². Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn eveneens binnen en buiten het bouwvlak toegestaan. De bouwhoogte hiervan bedraagt maximaal 2 m, behalve voor erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw (maximaal 1 m).

Bovendien zullen er voldoende parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Voor elke zorgwoning dient 0,6 parkeerplaats te worden gerealiseerd en voor elke andere woning moet 1,5 parkeerplaats worden aangelegd. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de gehele ontwikkeling wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal.

4.3.3 Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting laag AP'

Voor het gehele plangebied geldt naast de hoofdbestemming 'Wonen' ook de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting laag AP'. Met deze dubbelbestemming wordt het onbedoeld verstoren van het mogelijk waardevolle bodemarchief voorkomen. Voordat bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en waarvoor (grond)werkzaamheden dieper dan 30 cm beneden maaiveld noodzakelijk zijn, moet een archeologisch rapport te worden overgelegd. Daarnaast is voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm een omgevingsvergunning nodig, zoals voor het ontgronden, afgraven en ophogen van gronden of het aanleggen van wegen en paden. Voor de volledige lijst van vergunningplichtige werkzaamheden wordt verwezen naar artikel 4.4.1 van de regels. De uitzonderingen staan opgesomd in artikel 4.4.2 van de regels.

5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 6 november 2016 tot en met dinsdag 27 december 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn in de Inspraaknota, zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan, samengevat en van een gemeentelijk beantwoording voorzien. Daarnaast is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan diverse instanties. Dit heeft geleid tot 3 vooroverlegreacties, die in genoemde nota tevens zijn samengevat en beantwoord.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van woensdag 8 maart tot en met dinsdag 18 april 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingebracht. De zienswijze is in een separate zienswijzennota samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.