



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Haarweg / Hoogbloklandseweg

Gemeente Gorinchem

Datum: 5 december 2023

Projectnummer: 160218.01

ID: NL.IMRO.0512.BP2016170-3001

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Het plan	5
2.1	Geschiedenis plangebied	5
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Voorgeschiedenis	7
2.4	Planbeschrijving	8
3	Haalbaarheid van het plan	11
3.1	Beleid	11
3.2	Milieuaspecten	18
3.3	Water	24
3.4	Flora en fauna	27
3.5	Cultuurhistorie en archeologie	28
3.6	Verkeer en parkeren	30
3.7	Economische uitvoerbaarheid	31
4	Wijze van bestemmen	32
4.1	Algemeen	32
4.2	Dit bestemmingsplan	34
5	Procedure	37
5.1	Inspraak	37
5.2	Overleg	37
5.3	Zienswijzen	37

Bijlagen

Bijlage 1: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 2: Aanvullend bureau- en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 3: Nota bestuurlijk vooroverleg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Gorinchem-Noord is op 15 augustus 2012 door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd wat betreft het onderdeel bedrijventerrein Groote Haar. Daarbij is de regeling voor de woonpercelen op de kruising van de Haarweg en de Hoogbloklandseweg, gelegen naast het beoogde bedrijventerrein, tevens vernietigd. Reden voor de uitspraak van de Afdeling was dat de uitvoering van zowel de tijdelijke als permanente ontsluiting van het bedrijventerrein via een nieuwe afrit op de A27, niet kon worden gegarandeerd binnen de planperiode van genoemd bestemmingsplan.

Met het oog op de reparatie van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Gorinchem op 15 oktober 2015 (besluit 2015-1417) raadsaders vastgesteld voor het bedrijventerrein Groote Haar. Besloten is voor het bedrijventerrein enerzijds en de woonpercelen aan de Haarweg / Hoogbloklandseweg anderzijds separate bestemmingsplannen op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet een actuele planologische regeling voor het cluster woningen aan de Haarweg / Hoogbloklandseweg.

De in de notitie Kaderstellingen bedrijventerrein Groote Haar genoemde kader stellende beleidsuitgangspunten zijn hierbij als leidraad gehanteerd. Dit houdt in dat de zes bestaande woningen aan de kruising Haarweg / Hoogbloklandseweg een bij de locatie passende regeling krijgen. De woningen zijn gelegen aan de rand van het bedrijventerrein. Deze woonpercelen krijgen daarom een uitgebreidere regeling bedrijf aan huis dan nu het geval is. Op basis van deze regeling is het voor de bewoners mogelijk aan huis een bedrijf tot maximaal milieucategorie 2 te vestigen. De vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis bedraagt maximaal 40% van het bouwperceel, vergelijkbaar met de regeling voor de andere woningen aan de Haarweg en zoals dit in het bestemmingsplan Gorinchem-Noord al was opgenomen. Horeca en detailhandel zijn hierbij uitgesloten.

De agrarische gronden in het plangebied zijn in de toekomst mogelijk nodig om te voorzien in voldoende waterretentie voor bedrijventerrein Groote Haar. In dit plan wordt daarom geregeld dat deze gronden ook voor waterhuishoudkundige doeleinden gebruikt kunnen worden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied Haarweg / Hoogbloklandseweg bestaat uit zes bestaande vrijstaande woningen en bestaande agrarische gronden ten westen van het wooncluster. De locatie bevindt zich ten noorden van de stad Gorinchem, in de oksel van de A27 en de A15 en ten noorden van de Betuweroute. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt aan de noordzijde begrensd door het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Groote Haar. Aan de oostzijde vormt de Hoogbloklandseweg de plangrens. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door de Haarweg. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de A27 en aan twee woningen.

Op de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied globaal weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1943" vigerend. De gronden zijn grotendeels bestemd voor Agrarische doeleinden.

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 komt vervolgens in hoofdstuk 2 de bestaande situatie aan bod. Daarna wordt in dit tweede hoofdstuk ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan 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. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure.

2 Het plan

2.1 Geschiedenis plangebied

Historie Gorinchem

De Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, waartoe het plangebied behoort, liggen in een overgangszone tussen het rivierengebied in het oosten en het primariene getijdengebied in het westen. De afzettingen die zich momenteel aan de oppervlakte bevinden, zijn gevormd en afgezet in het laatste deel van het Pleistoceen (dagzomende rivierduinen) en het Holoceen (stroomgordels, crevassen en komgebieden).

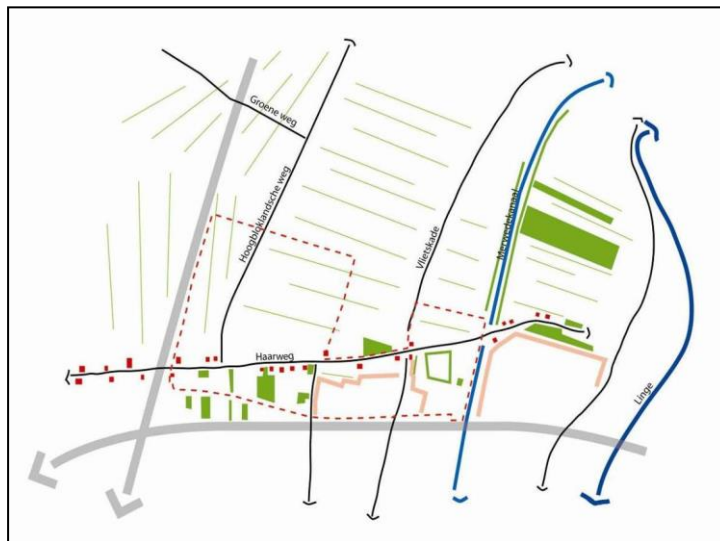
De bewoningsgeschiedenis van de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden gaat terug tot de prehistorische tijd. In de Romeinse tijd was de oeverwal van de Linge bewoond en langs de grote rivieren lagen Romeinse nederzettingen. Rond 450 na Christus werden de Lek en de Merwede de hoofdstromen van de Rijn. Zij zorgden voor zulke veelvuldige en hevige overstromingen dat ook de oeverwallen worden verlaten. Omstreeks 1000 keerden de mensen terug naar het gebied. Vanaf 1200 wordt het gebied omdijkt. Als gevolg hiervan ontstond langs de dijken de karakteristieke lintbebouwing. De oude vestingstad Gorinchem (stadsrechten in 1382) ligt aan de monding van de Linge. Ook het nabijgelegen Arkel is een zeer oud dorp. Het dorp Schelluinen heeft altijd een meer agrarisch karakter behouden. De Haarweg in het plangebied is cultuurhistorisch van belang als oude ontginningsas.



Gorinchem omstreeks 1850

2.2 Huidige situatie

Het landschap ter plaatse van het plangebied, maakt deel uit van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. Het landschap oogt 'typisch Hollands' met weiden en karakteristieke vaak eeuwenoude boerderijen in een landschap van rechte sloten en rijen knotwilgen. Het vlakke landschap kent echter ook geaccidenteerde elementen zoals de stroomruggen in het aangrenzende Lingebied. Het is een landschap dat zijn oorspronkelijke vorming door de natuur volop toont: overspoeld is door rivieren en uiteindelijk door de mens gecultiveerd werd door vruchtbaar polderland. Het huidige landschap wordt gekenmerkt door de regelmatige slagenverkaveling. Vanuit de ontginningsassen is het gebied stelselmatig in cultuur gebracht. Zo is de Haarweg een oude ontginningsweg met kenmerkende bebouwing, waarvan enkele objecten van cultuurhistorische waarde. De Haarweg zelf staat als route op de archeologische kaarten als waardevol lint. Het plangebied is gelegen aan de rand van (dus ook in) Nationaal landschap Het Groene Hart.



Landschapsstructuur

De Haarweg vormt nu de rand naar het agrarische landschap. Daar waar het gebied ten zuiden van de Haarweg kan worden gekarakteriseerd als stadsrandzone, komt ten noorden van de Haarweg, op enkele woningen na, vooral agrarisch gebruik voor.

Het plangebied ligt in de oksel van de snelwegen A27 en A15 en ten noorden van de Betuwelijn. De A15 met parallel daaraan de Betuwelijn is een functioneel en visueel ruimtelijke sterke barrière tussen de bestaande bebouwing van Gorinchem en het buitengebied, waarin het plangebied is gelegen.

Met uitzondering van de Haarweg en de Groeneweg, die in oostelijke en westelijke richting lopen, is de huidige ontsluitingsstructuur in het gebied vooral noord - zuidgericht. Vanaf de Haarweg loopt parallel aan de A27 in noordelijke richting de Hoogbloklandseweg, de weg die onder andere het dorp Hoogblokland met Gorinchem verbindt.

2.3 Voorgeschiedenis

Voorliggend plangebied maakt deel uit van het gebied Gorinchem-Noord. In het gebied van het bestemmingsplan Gorinchem-Noord, gelegen tussen de A27 en het Merwedekanaal en ten noorden van de Betuweroute en Haarweg, is sprake van verschillende ruimtelijke ontwikkelingen. De meest relevante betreft de komst van een nieuw bedrijventerrein Groote Haar, ten noorden en oosten van de woningen aan de Haarweg / Hoogbloklandseweg.

Het bestemmingsplan Gorinchem-Noord, zoals vastgesteld in 2011, beoogde onder meer de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan is echter wat betreft het onderdeel bedrijventerrein op 15 augustus 2012 vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Reden voor vernietiging was dat de uitvoering van zowel de tijdelijke als permanente ontsluiting van het terrein, via een nieuwe afrit op de A27, niet kon worden gegarandeerd binnen de planperiode van genoemd bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Gorinchem-Noord voorzag in de actualisatie van de planologische regeling voor de woningen aan de Haarweg / Hoogbloklandseweg, alsmede de toevoeging van een regeling ten behoeve van een bedrijf aan huis. Deze regeling is echter tegelijkertijd met die van het bedrijventerrein vernietigd. Het vermoeden bestaat dat dit een ommissie is geweest, aangezien onderhavig plangebied geen onderdeel uitmaakte van het beoogde bedrijventerrein.

De ontsluiting van het bedrijven terrein kan inmiddels wel worden gerealiseerd, vanwege het feit dat de Minister van Infrastructuur en Milieu in april 2014 een besluit genomen over het voorkeursalternatief voor de verbreding van de A27. De verbreding komt ter plaatse van het tracé Houten – Hooipolder, waarvan de realisatie van nieuwe op – en afritten voor bedrijventerrein Groote Haar als autonome ontwikkeling deel uitmaakt. Daarom is voor het bedrijventerrein Groote Haar in 2016 een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht, het ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein en Windturbinepark Groote Haar. Dit plan is op 20 april 2017 vastgesteld. Het wooncluster Haarweg / Hoogbloklandseweg is bewust buiten de begrenzing van dit ontwerp-bestemmingsplan gelaten vanwege het consoliderende karakter van voorliggend plan.

De gemeenteraad van Gorinchem heeft op 15 oktober 2015 (besluit 2015-1417) raadsaders vastgesteld, primair voor het bedrijventerrein, maar ook voor de woningen aan de Haarweg / Hoogbloklandseweg. De in de notitie Kaderstellingen bedrijventerrein Groote Haar genoemde kader stellende beleidsuitgangspunten zijn als leidraad gehanteerd voor voorliggend bestemmingsplan.

2.4 Planbeschrijving

2.4.1 Juridische regeling

Het plangebied bestaat uit zes bestaande vrijstaande woningen en bestaande agrarische gronden ten westen van het wooncluster. In haar kaderstellende notitie geeft de gemeenteraad van Gorinchem aan dat de bestaande woningen aan de kruising Haarweg / Hoogbloklandseweg worden gerespecteerd. De bestaande woningen hebben in dit bestemmingsplan daarom een woonbestemming gekregen.

De woningen zijn gelegen aan de rand van het toekomstige bedrijventerrein Groote Haar. Vanwege deze ligging en het feit dat het plangebied nu ook al aan te merken is als gemengd gebied, is in dit bestemmingsplan naast de reguliere mogelijkheden voor beroep aan huis, die voor elke woning in Gorinchem geldt, een uitgebreidere regeling voor een bedrijf aan huis opgenomen. Op basis van deze regeling is het voor de bewoners mogelijk aan huis een bedrijf tot maximaal milieucategorie 2 te vestigen. Welke bedrijven zijn toegestaan, is aangegeven op de bij de regels als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is afgestemd op het plangebied. Het gaat hierbij nadrukkelijk om bedrijvigheid aan huis. De woonbestemming is en blijft de primaire functie. De vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis bedraagt hierbij maximaal 40% van het bouwperceel, waardoor het bedrijf aan huis ondergeschikt blijkt aan de hoofdfunctie, namelijk het wonen. Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan.

Ten westen van de woonpercelen is een agrarisch gebied gelegen. Deze wordt in dit bestemmingsplan meegenomen, omdat hier een verouderd bestemmingsplan geldt. De agrarische bestemming, die het perceel in dit bestemmingsplan heeft gekregen, doet recht aan de huidige functie.

Ten noorden van het plangebied wordt bedrijventerrein Groote Haar gerealiseerd. Om wateroverlast in de toekomst te voorkomen, moet voldoende waterberging gerealiseerd worden. Door middel van watergangen en retentiegebieden ontstaat er voldoende capaciteit om het regenwater op te vangen. Daarvoor is ook het plangebied benodigd. Hier zal een retentiegebied komen waar waterberging en natuurontwikkeling samengaan. De delen waar het water wordt geborgen liggen ca. 1 meter lager ten opzichte van het huidig maaiveld. Natuurvriendelijke oevers, stuikachtige beplanting en bomen zorgen voor een landschappelijke uitstraling. Daarmee ontstaat er ook voor weidevogels een aantrekkelijk gebied.



Schetsontwerp toekomstige waterhuishouding bedrijventerrein, met ligging retentiegebied

Om in de toekomst waterretentie op deze gronden mogelijk te maken is in dit bestemmingsplan op deze gronden naast een agrarisch gebruik, een gebruik ten behoeve van waterhuishoudkundige doeleinden (waaronder waterretentie) toegestaan. Voordat de hiervoor benodigde graafwerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden, is een omgevingsvergunning nodig.





Impressie plangebied vanaf de Haarweg (Bron: Google Streetview, juli 2023)



Impressie plangebied vanaf de Hoogbloklandseweg (Bron: Google Streetview, april 2023)

2.4.2 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van vier bestaande woningen in het plangebied loopt via de Hoogbloklandseweg. De overige twee woningen worden ontsloten op de Haarweg. De Hoogbloklandseweg wordt niet gebruikt voor de ontsluiting van het bedrijventerrein Grootte Haar en zal ten behoeve van het lokale verkeer (de functie die de weg nu heeft) worden omgelegd langs de noord- en vervolgens oostzijde van het bedrijventerrein, om vervolgens aan te takken op de kruising van de Haarweg en de Mollenburgseweg. De Haarweg zal verkeersluw worden ingericht. Dit valt echter buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Parkeren op eigen terrein is het uitgangspunt, waarbij wordt getoetst aan de beleidsregel 'parkeernormen Gorinchem juni 2019'.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

3.1.1.1 De Nationale omgevingsvisie

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In de NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

3.1.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans: NNN), 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 (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) 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.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hier-voor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

3.1.1.4 Toetsing rijksbeleid

Dit bestemmingsplan heeft een grotendeels conserverend karakter voor bestaande woningen. De woningen krijgen wel een uitgebreidere regeling voor bedrijf aan huis dan op grond van wat gangbaar is bij woonbestemmingen, wat aansluit bij de ambities van de NOVI ten aanzien van het combineren van functies. De NOVI biedt verder geen concrete kaders voor het plan. In het Barro zijn verder geen regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het voorliggend plan voorziet niet een uitbreiding, maar is conserverend van aard, er is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft om die reden niet te worden doorlopen voor het plan.

3.1.2 **Provinciaal beleid**

3.1.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zes richtinggevend ambities, te weten:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische

uitdagingen waar deze regio voor staat. De gestelde ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

3.1.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsverordening ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. De Omgevingsverordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en
- c zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

3.1.2.3 Toetsing provinciaal beleid

Raadpleging van Omgevingsverordening Zuid-Holland, welke op 1 april 2023 geconsolideerd is vastgesteld, wijst uit dat het plangebied is gelegen in de volgende gebieden:

- Kaart 4 Gebieden met waterkwantiteitsnorm en waterschappen: Waterschap Rivierenland
- Kaart 9 Ontgrondingen: Ontgrondingen op land en in regionale wateren
- Kaart 14 Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën: Beschermingscategorie 3 buitengebied
- Kaart 17 Gebieden met verplichte peilbesluiten: Gebied verplicht peilbesluit
- Kaart 20 Bedrijventerrein: bedrijventerrein

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

Waterschap Rivierenland

Dit artikel gaat over regionale wateren in beheer van de waterschappen. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt voor het gebied van een gemeente binnen de bebouwde kom als norm een gemiddelde kans op overstroming van:

- a 1/100 per jaar voor bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen, met uitzondering van glastuinbouw;
- b 1/50 per jaar voor glastuinbouw;
- c 1/10 per jaar voor het overige gebied.

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt voor het gebied van een gemeente buiten de bebouwde kom als norm een gemiddelde kans op overstroming van:

- d 1/100 per jaar voor hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- e 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- f 1/25 per jaar voor akkerbouw;
- g 1/10 per jaar voor grasland, gedurende de periode van 1 maart tot 1 oktober.

Ontgrondingen

Dit artikel bepaalt dat ontgrondingsactiviteiten die hoofdzakelijk tot doel hebben het verkrijgen van oppervlaktedelfstoffen, zoals zand en klei, vergunningplichtig zijn. Dit artikel voorkomt dat onder een gefingeerde activiteit, bijvoorbeeld het graven van een waterpartij of watergang, de winning van oppervlaktedelfstoffen mogelijk wordt, en daarmee het provinciale beleid met betrekking tot de winning van oppervlaktedelfstoffen wordt gefrustreerd. Het primaire doel van de ontgronding dient geheel in overeenstemming te zijn met de vrijgestelde ontgrondingsactiviteiten.

Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - 1 zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - 2 het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - 1 een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - 2 het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Gebied verplicht peilbesluit

Het waterschapsbestuur stelt een of meer peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden waarvan de plaats geometrisch is bepaald. Peilbesluiten moeten actueel zijn en in ieder geval rekening houden met veranderingen in de omstandigheden ter plaatse en met de aanwezige functies en belangen.

Bedrijventerrein

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein, maakt vestiging mogelijk van bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel voorziet in overeenkomstige milieuzones voor geluid of geur, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen op een grote buitenstedelijke bouwlocatie als bedoeld in artikel 6.10 of die mogelijk zijn op grond van een vigerend bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter voor bestaande woningen, er worden geen gebouwen bijgebouwd of gesloopt. Binnen het plan wordt voor de woningen slechts een uitgebreidere regeling voor bedrijf aan huis opgenomen dan op grond

van wat gangbaar is bij woonbestemmingen. Het plan is daarom niet in strijd met een van de bovenstaande bepalingen. Het provinciaal beleid biedt verder geen concrete kaders voor het plan.

3.1.3 Regionaal beleid

3.1.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden (2004)

De regionale structuurvisie van de gemeenten 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.

3.1.3.2 Visie 2030 Open, voor elkaar, regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

De visie 2030 bestaat uit twee onderdelen: een manifest en een regioscenario. Het manifest bevat de hoofdlijnen van de visie. Het regioscenario is een nadere uitwerking hiervan. Samen vormen zij de leidraad voor toekomstige beleidskeuzes in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

De regio kiest voor een toekomst waarin de kracht van het eigen karakter wordt benut en waarin ruimte wordt gegeven aan een nieuwe dynamiek. Ruimte voor werken en wonen, maar met respect voor het eigen karakter van de regio. Een regio waar een balans is gevonden tussen nieuwe dynamiek en de kwaliteit van de samenleving; een duurzame regio.

De kernwaarden van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden zijn de volgende:

- Bijzondere kwaliteit van cultuurlandschap en historische steden;
- Grote sociale cohesie;
- Innovatiekracht van het bedrijfsleven.

3.1.3.3 Toetsing regionaal beleid

Dit bestemmingsplan heeft een grotendeels conserverend karakter voor bestaande woningen. Met de ontwikkeling binnen het plangebied zijn geen regionale belangen gemoeid.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

3.1.4.1 Visie van de stad

Met de vaststelling van de Visie van de Stad in maart 2018 heeft de gemeenteraad van Gorinchem de visie op de toekomst van de stad vastgelegd. De visie geeft middels 11 ambities aan hoe de stad in 2032 bekend wil staan en moet functioneren:

- 1 Middelgrote stad, verbonden met Randstad en Brabant.
- 2 Verbonden diverse samenleving.
- 3 Verbonden wijken en voorzieningen.
- 4 Centrumstad, verbonden met de omgeving.
- 5 Verbonden samenleving en overheid.
- 6 Vernieuwen in de bestaande een nieuwe economie.
- 7 Vernieuwende samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven.
- 8 Vernieuwen door technologische innovatie te omarmen.
- 9 Vernieuwen door te verduurzamen.
- 10 Vernieuwen door aantrekkelijkheid voor jonge generatie.

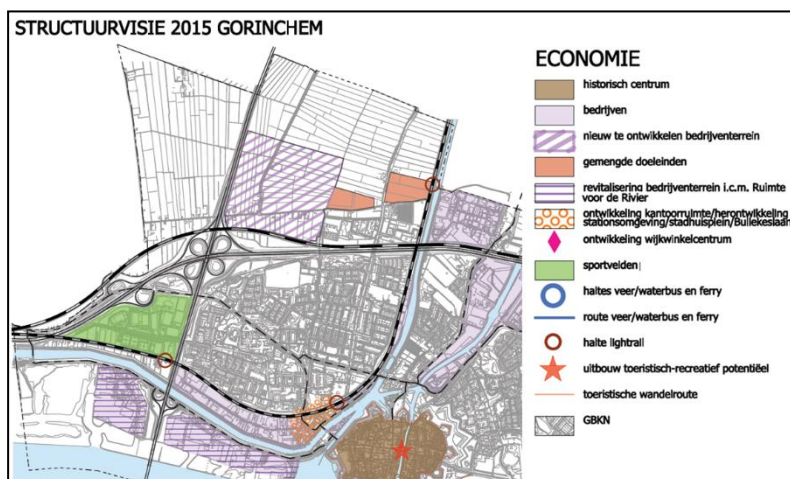
11 Vernieuwende open vesting.

Deze ambities zijn door de inwoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven en de omgeving (regio) met elkaar bepaald. Het zijn de ambities van de stad.

3.1.4.2 Structuurvisie 2015

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.

Het plangebied staat in de structuurvisie aangeduid als nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein, zoals blijkt uit navolgende kaart.



Uitsnede uit kaartbeeld Economie uit Structuurvisie 2015 Gorinchem

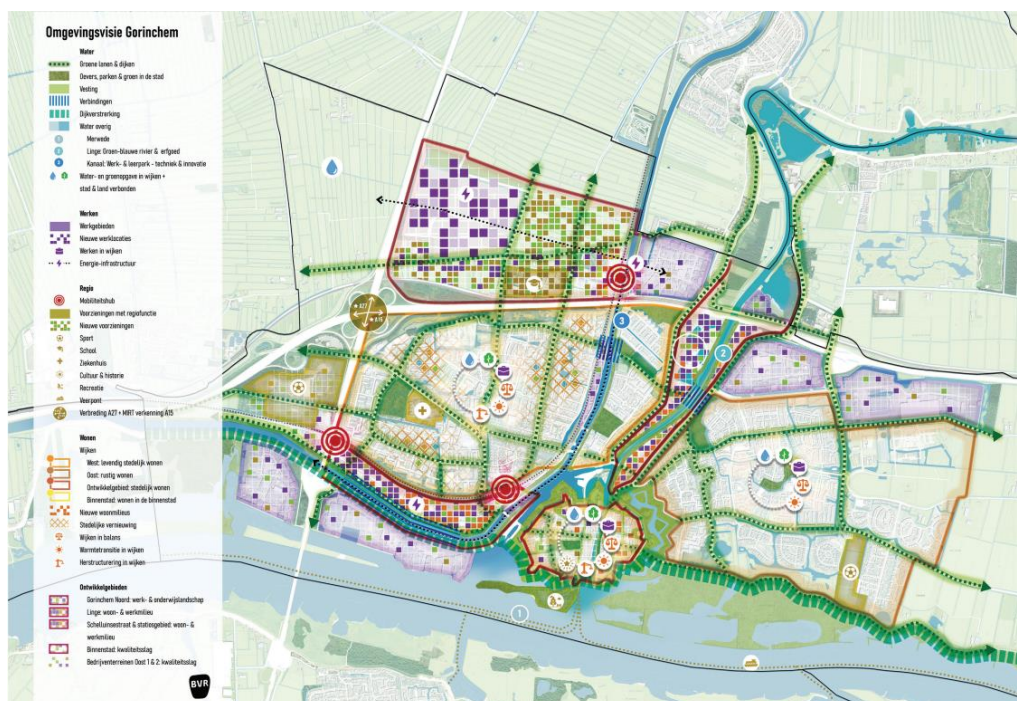
3.1.4.3 Omgevingsvisie Gorinchem 2050 'Stad in balans'

De omgevingsvisie Gorinchem 2050 heeft in de periode tussen 30 augustus en 10 oktober als ontwerp ter inzage gelegen. Het plan is nog niet vastgesteld, maar volledigheidshalve wel meegenomen binnen dit plan.

In de omgevingsvisie staat wat de gemeente Gorinchem belangrijk vindt in de leefomgeving. Hierin wordt duidelijk hoe de fysieke leefomgeving wordt beschermt, benut en ontwikkelt, waarin de kwaliteit van de leefomgeving voorop staat. De visie kent 3 ruimtelijke ambities, die voortkomen uit de opgaven binnen de gemeente, vertaald naar de grote keuzes op stadsniveau. Hiermee zet de gemeente in op:

- Gezonde Groei;
- Gezonde Stad en Inwoners;
- Groene Stad.

Deze ambities worden verder uitgewerkt aan de hand van vier thema's: wonen, werken, water en regio. De Omgevingsvisiekaart vat de koers voor de komende drie decennia samen, deze is weergegeven op de onderstaande afbeelding.



Omgevingsvisiekaart Gorinchem 2050 (bron: Omgevingsvisie Gorinchem 2050)

3.1.4.4 Woon- en transformatievisie Gorinchem

De gemeente Gorinchem heeft op 26 oktober 2019 de 'Woon- en transformatievisie Gorinchem: Een bruisende creatieve groene stad' vastgesteld. Deze woon- en transformatievisie vervangt de Woonagenda 2.0 uit 2013. In deze woon- en transformatievisie is de gewenste ontwikkeling van het wonen in Gorinchem richting 2032 geformuleerd. De woon- en transformatievisie is geen eindproduct maar een stap in een dynamisch proces gericht op gelukkig wonen in Gorinchem. De woon- en transformatievisie wordt uitgewerkt in een Actieprogramma. Deze visie vormt een bouwsteen voor de op te stellen Omgevingsvisie. De gewenste ontwikkeling van het wonen in Gorinchem wordt uitgewerkt in een algemene visie op wonen, voor de inwoners en voor de toekomst van de stad. Dit krijgt een nadere invulling via vier pijlers:

- 1 Open woonstad;
- 2 Een woning voor iedereen;
- 3 Veilig, leefbare, zorgzame omgeving;
- 4 Duurzame kwaliteit van wijken en woningen..

3.1.4.5 Toetsing gemeentelijk beleid

Zowel in de Structuurvisie 2015 als de ontwerp Omgevingsvisie Gorinchem 2050 is het gebied aangewezen als nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein of als plek voor nieuwe voorzieningen. Dit plan heeft echter een conserverend karakter dat recht doet aan de huidige woonfunctie. Het behoud van de woonfunctie was uitgangspunt bij de kaderstelling door de gemeenteraad voor bedrijventerrein Groote Haar en hieraan is recht gedaan in dit bestemmingsplan. De bestaande woningen zijn voorzien van een

actueel juridisch kader. De woningen krijgen wel een uitgebreidere regeling voor bedrijf aan huis dan op grond van reguliere woonbestemmingen mogelijk is.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven een rol, evenals water, archeologie en flora en fauna. Tevens moet worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is, waartoe wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze toelichting. De uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan is dan ook getoetst op bovengenoemde aspecten. Dit hoofdstuk geeft de resultaten hiervan weer.

3.2.2 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, behalve dan dat functioneel meer ruimte wordt geboden aan bedrijfsmatige activiteiten, voor zover ondergeschikt aan de woonfunctie. Per saldo zijn daarom niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Gelet op de aard en omvang van dit plan is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk. Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.3 Bodem

Algemeen

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

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, behalve dan dat functioneel meer ruimte wordt geboden aan bedrijfsmatige activiteiten, voor zover ondergeschikt aan de woonfunctie. Daar waar de bestaande bebouwing en functies in

een bestemmingsplan worden vastgelegd, is geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Bij eventuele uitbreidingen van bebouwing, die op basis van de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt in het kader van de omgevingsvergunning zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Toetsing

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

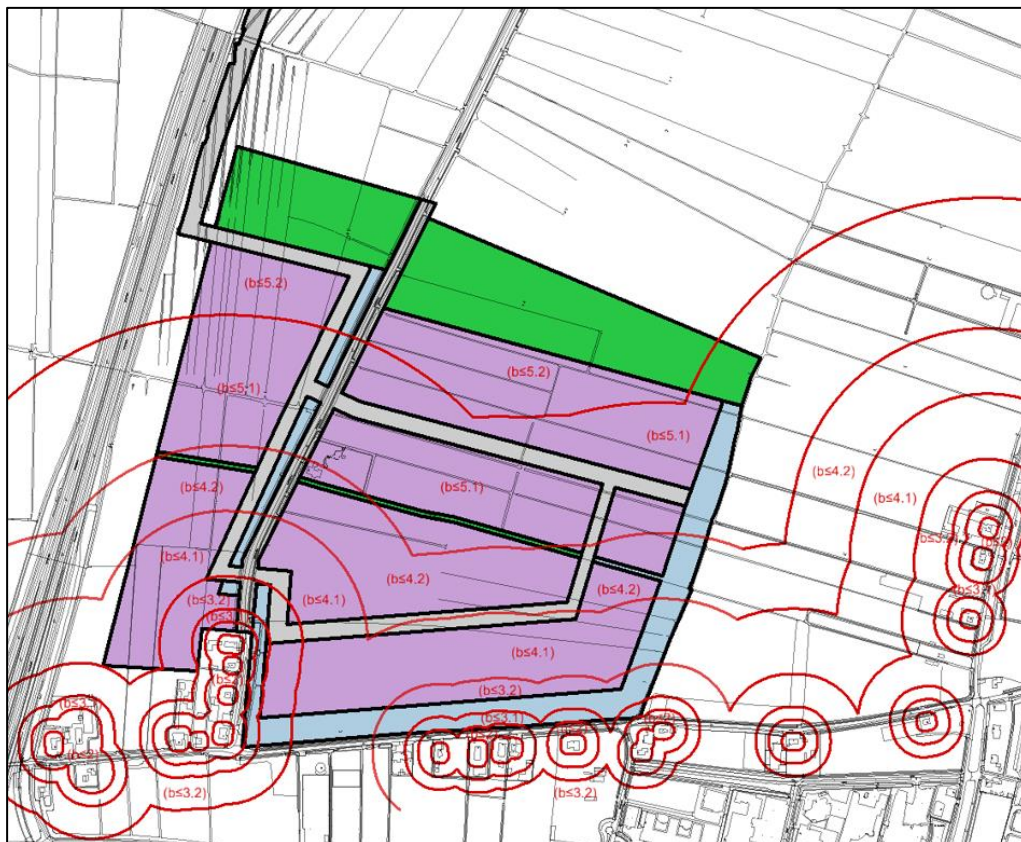
In het kader van een ruimtelijk plan moet worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet plaatsvindt binnen de hindercirkel van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Toetsing

Het plangebied maakt gezien de ligging aan wegen met zowel woningen als agrarische bedrijven en andere functies deel uit van een 'gemengd gebied'. In de toekomst zal dit nog meer het geval zijn, als bedrijventerrein Groote Haar is gerealiseerd. De gevoelige functies in het plangebied betreffen de woningen die zijn gelegen aan de Haarweg en de Hoogbloklandseweg, alwaar niet alleen woningen aanwezig zijn, maar ook bedrijvigheid. Gezien de aanwezige functiemenging kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting.

In het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein en Windturbinepark Groote Haar' is rekening gehouden met de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied, zo ook met de woningen in het onderhavige plangebied. Om voor deze woningen ook in de toekomst een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen, is op het bedrijventerrein Groote Haar een zogenaamde inwaartse zonering toegepast. Dit betekent

dat de maximale hinder, die een bedrijf op het bedrijventerrein mag veroorzaken, is afgestemd op de woningen in de omgeving. Hierbij is rekening gehouden met de ligging van de woningen in een gemengd gebied. Op navolgende afbeelding is de inwaartse zonering van Groote Haar weergegeven.



Overzicht inwaartse zonering vanuit gevoelige bestemmingen rondom plangebied

De volgende afstanden worden gehanteerd, uitgaande van een 'gemengd gebied':

- ($b \leq 2$) bedrijven in de categorieën 1 tot en met 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maximaal 10 m;
- ($b \leq 3.1$) bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maximaal 30 m;
- ($b \leq 3.2$) bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maximaal 50 m;
- ($b \leq 4.1$) bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maximaal 100 m;
- ($b \leq 4.2$) bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maximaal 200 m;
- ($b \leq 5.1$) bedrijven in de categorieën 1 tot en met 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maximaal 300 m.
- ($b \leq 5.2$) bedrijven in de categorieën 1 tot en met 5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maximaal 500 m.

Met de toegepaste zonering wordt voorkomen dat er hinder ontstaat op de bestaande omringende hindergevoelige functies, waaronder de woningen in het plangebied.

Vanwege de ligging naast bedrijventerrein Groote Haar en het feit dat het plangebied nu ook al aan te merken is als gemengd gebied, is in dit bestemmingsplan naast de reguliere mogelijkheden voor beroep aan huis een uitgebreidere regeling voor een bedrijf aan huis opgenomen. Op basis van deze regeling is het voor de bewoners mogelijk aan huis een bedrijf tot maximaal milieucategorie 2 te vestigen. Welke bedrijven zijn toegestaan, is aangegeven op de bij de regels als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is afgestemd op het plangebied. Het gaat hierbij nadrukkelijk om bedrijvigheid aan huis. De woonbestemming is en blijft de primaire functie. De vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis bedraagt hierbij maximaal 40% van het bouwperceel, waardoor het bedrijf aan huis ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie, namelijk het wonen. Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan.

Voor een bedrijf aan huis in milieucategorie 2 in gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter. Aangezien het bedrijf ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie en maximaal 40% van het bouwperceel mag beslaan, zal de uitstraling naar omliggende gevoelige functies ook beperkt zijn en kan voldoende afstand worden aangehouden. Hierdoor kan bij omliggende woningen ook worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

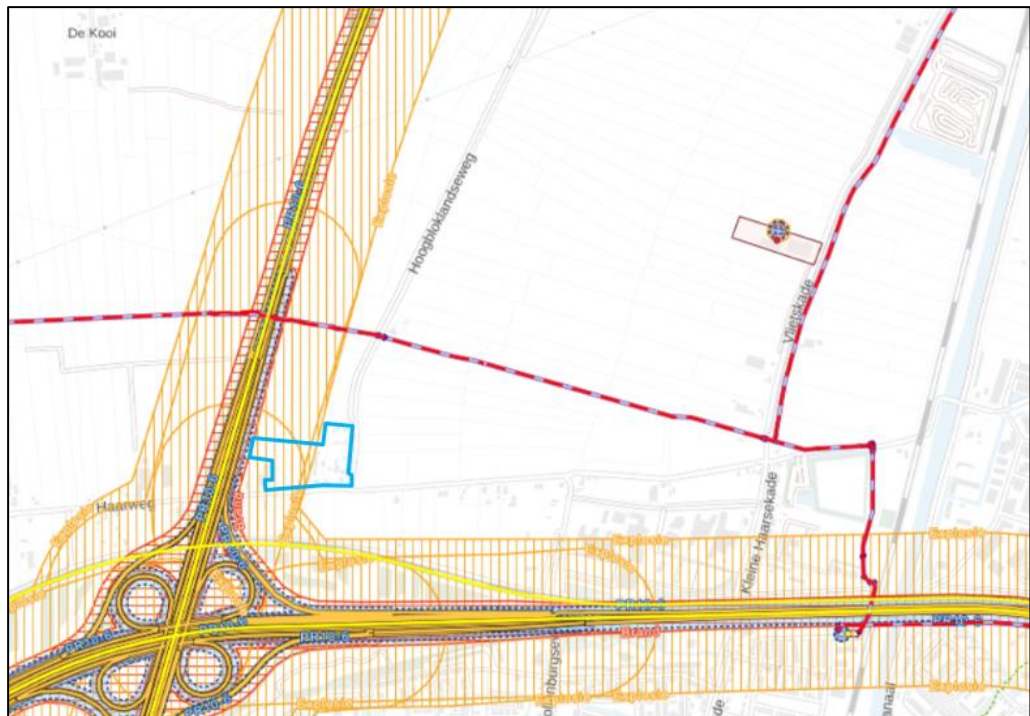
3.2.6 Externe veiligheid

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 mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Aanwezige risicobronnen

Volgens de risicokaart van de provincie zijn geen stationaire of mobiele risicobronnen in het plangebied aanwezig. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de provinciale risicokaart. Onderhavig plangebied is op deze afbeelding aangeduid met een blauw kader.



Fragment risicokaart Atlas Leefomgeving

bron: Atlasleefomgeving.nl

Ten zuiden van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over Rijksweg A15 en de spoorlijn de Betuweroute. Ten westen van het plangebied geldt hetzelfde voor de Rijksweg A27. Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van de A15, de A27 en de spoorlijn de Betuweroute. De kortste afstanden tussen bebouwing in het plangebied en het midden van de spoorbaan, respectievelijk de A15 en de A27 zijn 170, 250 en 380 meter. Binnen het invloedsgebied is, vanwege het conserverende karakter van voorliggend bestemmingsplan, geen wijziging in het groepsrisico voorzien. Een nadere beoordeling en berekening van het groepsrisico kan derhalve achterwege blijven.

In het Basisnet spoor en weg zijn daarnaast plasbrandaandachtsgebieden (PAG's) vastgesteld. Voor beide transportmodaliteiten is dit gebied vastgesteld op 30 meter vanuit de rand van de weg of het spoor. Deze PAG's hebben geen invloed op de bebouwing langs het spoor en de Rijkswegen A27 A15. De geprojecteerde bebouwing ligt op een afstand van meer dan 30 meter uit der rand van het spoor of de weg. Binnen dit invloedsgebied is, vanwege het conserverende karakter van voorliggend bestemmingsplan, geen wijziging in het groepsrisico voorzien. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.

Op ongeveer 250 meter van het plangebied is een hogedrukaardgasleiding (40 bar) gelegen. Het invloedsgebied (144 meter) van deze hogedrukaardgasleiding reikt niet tot het plangebied. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit om mens en milieu te beschermen. In deze wet zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht vastgesteld. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar plannen op worden beoordeeld. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is een landelijke aanpak voor schonere lucht, dat ruimte biedt aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Data uit de NSL zijn gebruikt om het plan te toetsen in het kader van goede ruimtelijke ordening.

Toetsing

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt, die leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan is beheersgericht en leidt hierdoor niet tot een wijziging in de verkeersaantrekkende werking.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht gegeven in de lokale luchtkwaliteit, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) van het ministerie van VWS geraadpleegd (<https://www.cimlk.nl/kaart/>). De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het plangebied voor (onder andere) de jaren 2021 en 2030. In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof en zeer fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het project, zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de nabijgelegen Rijksweg A27. De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het besluitgebied.

	Concentraties langs Rijkstraatweg A27 (ter hoogte van het besluitgebied)		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. Concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. Concentratie	fijn stof (PM _{2,5}), jaargem. Concentratie
2021	25,3 µg/m ³	17,3 µg/m ³	9,8 µg/m ³
2030	21,9 µg/m ³	15,5 µg/m ³	7,8 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³
WHO-advieswaarden	10,0 µg/m ³	15,0 µg/m ³	5,0 µg/m ³

De concentraties liggen zowel in 2021 al in 2030 ruim onder de grenswaarden, maar boven de WHO-advieswaarden.

Conclusie

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

3.3 Water

3.3.1 Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Wertoets'.

3.3.2 Beleid

Rijksbeleid - Nationaal Water Programma 2022-2027

De minister van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) stelt het Nationaal Water Programma (NWP) op voor de periode 2022–2027. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor deze periode en geeft een doorkijk naar 2050.

Het Nationaal Water Programma bevat:

- Een uitwerking van het te voeren beleid (inclusief het nationale ruimtelijke en ecologische beleid) voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer en de bescherming of het behoud van water;
- Maatregelen vanwege nationale belangen en om wateropgaven te bereiken en daaraan te blijven voldoen. Het Nationaal Water Programma 2022–2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2016- 2021. Met de samenvoeging van deze twee plannen wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin het programma als een van de instrumenten is opgenomen.

Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid en -beheer van het Rijk voor de periode 2022-2027 (inclusief het Noordzeebeleid). De Stroomgebiedbeheerplannen en Overstromingsrisicobeheerplannen voor de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems en het Programma Noordzee (inclusief het programma Kaderrichtlijn Mariene Strategie) zijn een bijlage bij het NWP. In het NWP worden de nationale componenten van de herijking van het Deltaprogramma vastgelegd. In het NWP worden de voor het waterbeleid relevante nationale belangen uit de NOVI en de toepassing van de afwegingsprincipes hierbij, verder uitgewerkt. Verder geeft het NWP uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en overstromingsrisico's.

De voorbereiding van dit NWP vindt plaats onder het wettelijk regime van de Waterwet. Het overgangsrecht bij de Omgevingswet voorziet er in dat het NWP 2022-2027 uiteenvalt in een aantal verplichte programma's onder de Omgevingswet.

Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Zuid-Holland is in maart 2022 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid- Holland.

Het Waterplan heeft vijf hoofdopgaven:

- 1 waarborgen waterveiligheid;
- 2 zorgen voor mooi en schoon water;

- 3 beperken maatschappelijke kosten door bodemdaling;
- 4 sport, recreatie, water en groenbeleving;
- 5 goed functionerende provinciale infrastructuur.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 18 thema's én voor twee gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuidwestelijke Delta en de Rijnmond-Drechtsteden.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rivierenland

Op 26 november 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Rivierenland vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende zeven programma's:

- *Beschermen tegen overstromingen* : Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen (onder andere de versterking van de dijken) vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Water eerlijk verdelen*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op het tegengaan van de bodemdaling, het bevorderen van biodiversiteit en een gezond (grond)water;
- *Voorbereiden op extreem weer*: Dit thema focust zich op de beperking van steeds extremer weer, bijvoorbeeld door hittestress op te pakken. Het waterschap wil verder vroegtijdig meedoen aan projecten en goed samenwerken met partners;
- *Werken aan schoon water*: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch);
- *Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur*: het bevorderen van biodiversiteit, het borgen van de waterkwaliteit voor drinkwater of het faciliteren van recreatief medegebruik zijn thema's die aan bod komen;
- *Toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit*: de verduurzaming van de processen en het inspelen op de klimaatadaptiviteit vormen grote uitdagingen voor de komende jaren;
- *Toewerken naar circulariteit*: het waterschap wil onder ander zuinig zijn op de grondstoffen en het hergebruik stimuleren.

Bijna elk programma is onderverdeeld op dezelfde manier: ambitie op lange termijn, doelen, strategie en maatregelen planperiode. Deze doelstellingen werken onder ander door in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Gemeentelijk beleid - 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 zo veel 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 waarloosbare 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 alle wateren een goede ecologische toestand of een goed ecologisch potentieel gerealiseerd te hebben. De afgeleide meetbare doelstellingen zijn dus gebaseerd op bestaand beleid, waarbij het beleid van de verschillende overheden zo veel mogelijk op elkaar is afgestemd.

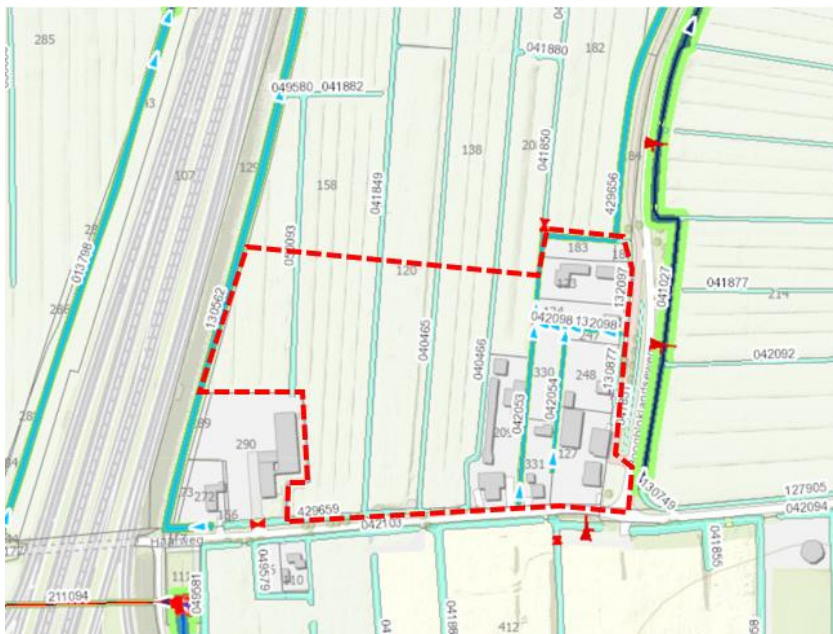
Thema 3: Water en ruimte

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 langetermijnvisie van het waterplan. De doelen voor waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn vertaald in een ruimtelijk waterplan, met wateridentiteiten die de ruimtelijke structuur van Gorinchem versterken.

3.3.3 *Situatie plangebied*

Het bestemmingsplangebied valt onder de Legger Alblasserwaard. In het plangebied is geen A-watergang aanwezig. In het oosten van het plangebied bevinden zich wel een B-watergang. Hieronder is een uitsnede van de Legger Wateren opgenomen.



Uitsnede uit viewer Legger Wateren, waterschap Rivierenland

Het plangebied ligt bovendien in het bemalingsgebied/peilgebied 'Land van de Zes Molens'. Dit bemalingsgebied ligt grotendeels aan de westzijde van rijksweg A27. De afwatering gebeurt in noordwestelijke richting, naar het gemaal nabij Pinkeveer. Het bemalingsgebied beschikt op diverse locaties over inlaatpunten van boezemwater.

3.3.4 *Toekomstige situatie*

Binnen het plangebied worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee geen sprake kan zijn van negatieve effecten. Indien eventuele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied leiden tot de uitbreiding van verhard oppervlak, zal hier conform het beleid van het waterschap watercompensatie gerealiseerd worden.

3.3.5 *Conclusie*

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 besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten,

natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

3.4.2 Toetsing

In het plangebied worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor geen sprake kan zijn van negatieve effecten op beschermde soorten of gebieden. Het uitvoeren van een natuuronderzoek en/of een onderzoek stikstofdepositie is niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening behoeft dit ook geen verdere beschouwing.

3.4.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

3.5.1 Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Tevens moet in een bestemmingsplan worden aangegeven hoe met eventuele cultuurhistorische waarden wordt omgegaan.

3.5.2 Cultuurhistorie

Landschap en grondgebruik

In groter verband maakt het landschap, waarin de locatie voor het nieuwe bedrijventerrein is gelegen, deel uit van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. Het landschap oogt “typisch Hollands” met weiden en karakteristieke vaak eeuwenoude boerderijen in een landschap van rechtlijnige sloten en rijen knotwilgen. Het vlakke landschap kent echter ook geaccidenteerd elementen zoals de stroomruggen in het aangrenzende Lingegebied. Het is een landschap dat zijn oorspronkelijke vorming door de natuur volop toont: overspoeld is door rivieren en uiteindelijk door de mens gecultiveerd werd door vruchtbaar polderland.

Het huidige landschap wordt gekenmerkt door de regelmatige slagenverkaveling. Vanuit de ontginningsassen is het gebied stelselmatig in cultuur gebracht. Zo is de Haarweg een oude ontginningweg met kenmerkende bebouwing, waarvan enkele objecten van cultuurhistorische waarde. De Haarweg zelf staat als route op de archeologische kaarten als waardevol lint. De Haarweg vormt nu de rand naar het agrarische landschap. De Haarweg is cultuurhistorisch ook als oude ontginningsas van belang.

Cultuurhistorische landschap

In het inventariserend archeologische veldonderzoek is ook ingegaan op cultuurhistorie. Er wordt gesteld dat het plangebied deel uitmaakt van een cultuurhistorisch

waardevol landschap. Binnen het plangebied worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee geen sprake kan zijn van negatieve effecten.

3.5.3 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 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 project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Er is gebruik gemaakt van archeologische onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Gorinchem-Noord. Deze hadden in alle gevallen betrekking op het plangebied. Het betreffen een archeologisch bureauonderzoek¹ van Grontmij en een aanvullend bureau- en inventariserend veldonderzoek² van RAAP.

Bureauonderzoek

Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt voorts dat het onderhavige plangebied over het algemeen een lage archeologische verwachting heeft. Dit is echter waarschijnlijk alleen op grond van de daar aanwezige bodemtypen. Alleen ter hoogte van de stroomgordels in de ondergrond is er sprake van een (middel)hoge trefkans. Verder is het mogelijk dat er ook nog donken in het gebied aanwezig zijn waarop bewoning uit de periode van het Laat-Mesolithicum tot het Vroeg-Neolithicum mogelijk is geweest. Dergelijke donken zouden met behulp van geofysische methoden goed op te sporen zijn. Afhankelijk van de diepteligging van de top van deze donken zouden deze daarna met behulp van boringen nader onderzocht kunnen worden.

Aanvullend bureau- en inventariserend veldonderzoek

Gezien bovengenoemde resultaten is besloten tot inventariserend veldonderzoek (RAAP, 2010), waarmee duidelijkheid wordt verkregen over de archeologische verwachting en diepteligging van de eventueel aan te treffen archeologische vindplaatsen.

Uit het booronderzoek blijkt dat er in het plangebied geen rivierduinen (donken) in de ondergrond zijn aangetroffen. De verwachte crevasses (Schaik stroomgordel) blijken zijn niet binnen 2 meter beneden maaiveld aanwezig te zijn. Wel bevindt zich een dieper gelegen systeem binnen 5 meter beneden maaiveld (Gorinchem-Arkel stroomgordel).

¹ Grontmij (2007). Archeologisch onderzoek bedrijventerrein Gorinchem-Noord, bureauonderzoek. Referentienummer: 13/GAR60/vdR, 11 januari 2007.

² RAAP (2010). Archeologisch vooronderzoek: een aanvullend bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase). Rapportnummer: 2114, 4 november 2010.

Voor het plangebied zijn uit het archeologisch onderzoek de volgende constatering van belang.

Haarweg - ontginningsas

Voor de locatie Haarweg 10 is archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven van belang, indien bodemingrepen gaan plaatsvinden. Uit cultuurhistorisch oogpunt dient de bebouwing op Haarweg 10 te worden behouden. Deze woning zou eerst bouwhistorisch onderzocht moeten worden om te bepalen of het de status van monument kan krijgen. In dit bestemmingsplan is voor de betreffende woning een conserverend beleid voorzien.

Gorinchem - Arkel stroomgordel

Verspreid is alleen houtskool aangetroffen. Aangezien weinig bekend is over deze gordel in combinatie met de aangetroffen fragmenten houtskool in drie aaneengesloten boringen, kan dit gezien worden als een kansrijke locatie voor de aanwezigheid van archeologische resten. Voor deze zone is daarom archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen voor bodemingrepen dieper dan 2 m - Mv.

Vertaling naar bestemmingsplan

Op basis van het booronderzoek is het plangebied onderverdeeld in twee zones:

- zones, waarbij geen vervolgonderzoek noodzakelijk is;
- zones, waarbij vervolgonderzoek (waarderend booronderzoek) noodzakelijk is, indien bodemingrepen dieper reiken dan 2 m-Mv;

De laatstgenoemde zone is op de verbeelding (plankaart) aangegeven als beschermingszone in de vorm van de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting laag AP aangegeven, de bijbehorende regels zijn opgenomen in artikel 9.

Concreet betekent dit dat het plangebied bestaat uit een gebied met een lage verwachting. Het regime daarvoor is als volgt: bij ingrepen groter of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.5.4 Conclusie

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

3.6 Verkeer en parkeren

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De wegen hebben in het plangebied de bestemming Verkeer gekregen.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Slechts de gebruiksdoeleinden worden aangepast wat betreft de mogelijkheden voor de vestiging van een bedrijf aan huis. Daarom brengt het opstellen van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestaan gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

4.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

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

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 Dit bestemmingsplan

4.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien 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 beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.2 Algemene bestemmingssystematiek

Met dit bestemmingsplan Haarweg / Hoogbloklandseweg wordt voorzien in een actuele en uniforme juridisch-planologische regeling voor het gebruik en de bouwmogelijkheden ter plaatse van de woningen aan de Haarweg / Hoogbloklandseweg. Het plan heeft voor een groot deel een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Kleinschalige ontwikkelingen zijn binnen de bestaande functies mogelijk.

Voor wat betreft het conserverend deel van het bestemmingsplan is de woonfunctie de overheersende functie. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbare grenzen.

4.2.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'. Tevens kent dit plan de dubbelbestemmingen 'Leiding - Riool' en 'Waarde - Archeologische verwachting laag AP' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - algemeen'.

bestemming 'Agrarisch'

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en voor waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterretentie, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingspaden en voorzieningen voor de waterhuishouding. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels is aangegeven wat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt. Verder is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van de gronden, het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen, het aanbrengen van drainage en het aanleggen van retentiegebieden.

bestemming 'Groen'

De voor Groen aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, parken, plantsoenen, paden, wegen, parkeer- en speelvoorzieningen en water. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels is aangegeven wat de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt.

bestemming 'Tuin'

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorend bij op aangrenzende gronden gelegen woningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. Vrijstaande woningen moeten daarbij de ruimte bieden aan minimaal 2 auto's op eigen terrein.

Binnen deze bestemming mogen uitbouwen in de vorm van erkers aan de hoofdgebouwen van aangrenzende woningen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 1 m.

bestemming 'Verkeer'

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, water en ondergrondse containers. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde (anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer) worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

bestemming 'Wonen'

De bestemming Wonen is toegekend aan de reeds bestaande woningen. De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor vrijstaande woningen. Tevens zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, tuinen en erven toegestaan. Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. Vrijstaande woningen moeten daarbij de ruimte bieden aan minimaal 2 auto's op eigen terrein. Binnen de woning mag, onder voorwaarden, een aan huis verbonden beroep of een bedrijf aan huis worden uitgeoefend. Bij de woningen is een bedrijf aan huis bij recht toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 40% (hoofdgebouw en bijgebouwen).

De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De goothoogte van deze gebouwen bedraagt maximaal 4 meter. Op grond van de bestemming mogen, zowel binnen als buiten het bouwvlak, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Voor deze bouwwerken zijn bouwregels, waaronder de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

dubbelbestemming 'Leiding - Riool'

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende rioolpersleiding.

dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting laag AP'

De binnen het plangebied voorkomende waardevolle archeologische gebieden worden beschermd met deze dubbelbestemming. In de dubbelbestemming is aangegeven bij welke omvang en diepte van een ingreep bij een

omgevingsvergunningaanvraag een archeologisch rapport moet worden overgelegd, waaruit blijkt dat archeologische resten niet worden geschaad.

gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - algemeen'

Binnen een afstand van 30 meter vanaf de rand van de Betuweroute, A15 en A27 is geen nieuwbouw - met uitzondering van ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen - toegestaan, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht mag worden vergroot of veranderd.

5 Procedure

5.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf woensdag 10 april tot en met 21 mei 2019 ter inzage gelegen in de informatiehoek van het stadhuis, Stadhuisplein 1 in Gorinchem. Het voorontwerp bestemmingsplan was tevens in te zien op ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn hierbij geen inspraakreacties naar voren gebracht.

5.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vanaf 10 november 2022 tot en met 10 december 2022 voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. In de nota bestuurlijk vooroverleg zijn de ingediende reacties samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. De nota is als bijlage 3 bij het voorliggende plan gevoegd.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Ingediende zienswijzen worden te zijner tijd in de bijlage samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien.