

bestemmingsplan

Haarwijk-Zuid

gemeente Gorinchem

Voorontwerp: 10 september 2008

Ontwerp: 28 januari 2009

Vastgesteld: 25 juni 2009

25 juni 2009

projectnummer 61606.01

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
2	HET PLAN	3
2.1	GESCHIEDENIS PLANGEBIED	3
2.2	HUIDIGE SITUATIE	3
2.3	PLANBESCHRIJVING	6
2.4	BEELDKWALITEIT	11
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	12
3.1	INLEIDING	12
3.2	BELEID	12
3.3	MILIEU	16
3.4	WATER	20
3.5	ECOLOGIE	23
3.6	CULTUURHISTORIE – ARCHEOLOGIE	24
3.7	VERKEER EN PARKEREN	25
3.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	27
4.1	INLEIDING	27
4.2	DE BESTEMMINGEN	28
5	PROCEDURE	31
5.1	INSPRAAK	31
5.2	OVERLEG	31
5.3	ZIENSWIJZEN	31

SEPARAAT BIJLAGENBOEK

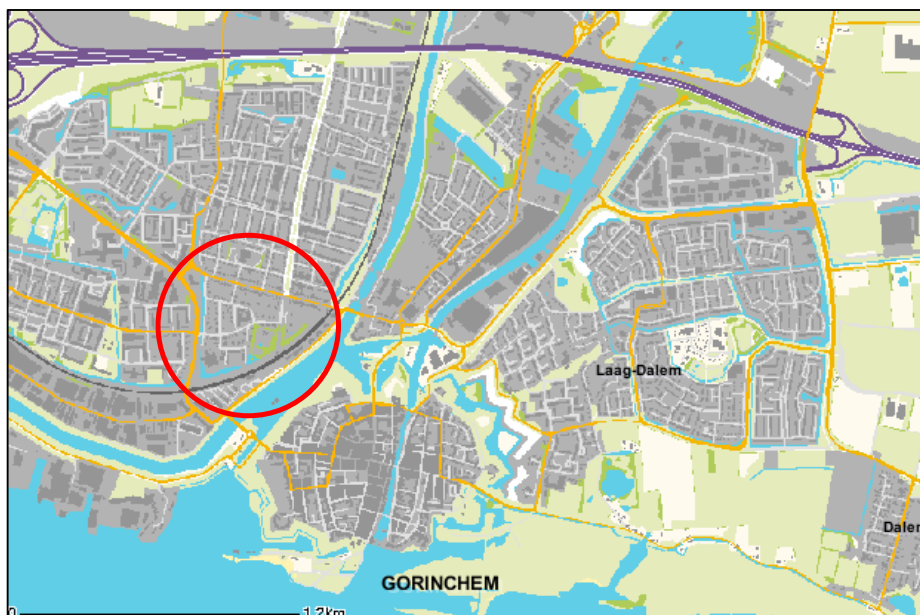
1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het gemeentebestuur van Gorinchem heeft besloten het vigerende bestemmingsplan voor Haarwijk-Zuid te herzien. Directe aanleiding hiertoe vormt de verouderde status van het geldende bestemmingsplan in combinatie met de eisen die in de nieuwe Wro worden gesteld aan de 'houdbaarheid' van bestemmingsplannen. Daarnaast speelt in het plangebied een tweetal ontwikkelingen, waarin niet is voorzien in het geldende bestemmingsplan. Het betreft herontwikkeling van de locaties Sparta - Athene en Den Breejen. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt een actueel juridisch-planologisch kader geschapen voor het zuidelijk deel van Haarwijk. Het bestemmingsplan voorziet in de bestemming van voornoemde ontwikkelingslocaties en bestemt voor het overige de bestaande situatie.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied Haarwijk-Zuid betreft het zuidelijk deel van de Haarwijk. Haarwijk-Zuid bevindt zich ten noordwesten van de binnenstad van Gorinchem en direct ten noorden van de stationsomgeving. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Nieuwe Hoven, aan de westzijde door de Vlietlaan en Banneweg en aan de zuidzijde door de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen. Onderstaande afbeelding toont de globale ligging van het plangebied.



globale ligging van het plangebied

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

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

De twee ontwikkelingslocaties in Haarwijk-Zuid worden op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Bovendien is het vigerende bestemmingsplan sterk verouderd. Een herziening van het geldende plan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken en om te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader voor de bestaande situatie. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, 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 Haarwijk-Zuid. 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 plankaart en de regels. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure, dat wil zeggen de resultaten van inspraak en overleg.

2 HET PLAN

2.1 GESCHIEDENIS PLANGEBIED

Gorinchem is omstreeks het jaar 1000 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.

De vesting van Gorinchem is ontstaan in de 14^e eeuw en wordt tot de dag van vandaag naar alle vier de windstreken door muren, wallen, water en poorten omringd. In de historische stad staan veel monumentale gebouwen.

Na de bloei in de Gouden Eeuw kreeg Gorinchem in de 18^e eeuw te maken met een economische teruggang, waarna Gorinchem vervolgens profiteerde van de opkomst van de industrie. De bouw van stoomschepen leidde tot meer scheepvaartverkeer. Er werden kanalen gegraven en er kwam een spoorweg, waardoor de stad beter bereikbaar werd. Het aantal inwoners nam als gevolg van deze economische ontwikkeling toe. De binnenstad raakte zo vol dat er buiten de wallen woningen moesten worden gebouwd.

De eerste stedelijke uitbreiding vond in het begin van de 20^{ste} eeuw plaats in de Linge-wijk, het gebied 'Uitbreiding-West' en de Nieuwe Hoven. Nog voor de Tweede Wereldoorlog werd de eerste uitbreiding in de Haarwijk gerealiseerd, maar het grootste deel van deze westelijke bebouwing is in de periode na de oorlog gerealiseerd. Door de realisatie van de rijkswegen en de aanleg van de Merwedebrug ontstond een omsloten gebied ten westen van de binnenstad dat in de jaren na de Tweede Wereldoorlog in een snel tempo is volgebouwd: de Haarwijk, Gildewijk en Stalkaarsen. Deze westelijke wijken vertonen duidelijke kenmerken van de wederopbouw en de periode van de woningnood. In recente decennia is Gorinchem in oostelijke richting uitgebreid.

2.2 HUIDIGE SITUATIE

2.2.1 *bebouwingsstructuur*

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

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



huidige situatie plangebied

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

In het zuidelijk deel van het plangebied stond het gymnasium en is een complex met ouderenwoningen aanwezig. Dit betreft grootschalige bebouwing in een groene setting. Het gymnasium is inmiddels gesloopt en de ouderenwoningen zijn aan vervanging toe. Ter plaatse zal vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van enkele appartementengebouwen.

2.2.2 groen- en waterstructuur

Het groene karakter van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door diverse groenstroken, waarvan de groenstrook langs de spoorbaan Dordrecht – Geldermalsen en de strook ten oosten van de weg Plantsoen de meest relevante zijn. In eerstgenoemde groenstrook bevinden zich bovendien volkstuinen en watergangen. Daarnaast hebben de woningen, met name de woningen die vallen binnen de categorie individuele woningbouw, relatief grote voortuinen. Het zuidelijke deel van het plangebied is bijzonder vanwege het zeer groene en lommerrijke karakter van de semi-openbare groenelementen. Het plangebied wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door water. Het water ligt hier op één peil (-0.80 m). Het water vormt in feite een buffer tussen het spoor, station en de Banneweg.

De afbeeldingen in deze paragraaf tonen de huidige groen- en waterstructuur.



huidige groen- en waterstructuur

2.2.3 verkeersstructuur

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

In de onderstaande afbeelding is de huidige verkeersstructuur weergegeven.



huidige verkeersstructuur

- Spoorlijn
- Autoverkeer
- Parkeerplaatsen
- Voet - fietsverkeer
- Fietsenstalling
- Station
- Busstation

2.2.4 *functionele structuur*

wonen

Wonen vormt de belangrijkste functie in het plangebied. De woonfunctie vindt plaats in de vorm van vrijstaande en dubbele woningen en rijwoningen.

bedrijvigheid, voorzieningen en dienstverlening

In dit deelgebied is geen bedrijventerrein aanwezig. Er bevindt zich op het gebied van bedrijvigheid enkel een kapsalon aan de Vlietlaan in het noordwesten van het plangebied. Centraal in het plangebied, omsloten door de Oude Hoven, Dokter Zwaanstraat en Lijs-terbeslaan, is een middelbare school gesitueerd. In het zuidelijk deel van het plangebied was het gymnasium gesitueerd, dat inmiddels is gesloopt. Het gymnasium is verplaatst naar een andere locatie in Gorinchem, waardoor het terrein vrijkomt voor woningbouw-ontwikkeling.

2.3 PLANBESCHRIJVING

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op Haarwijk-Zuid. Een tweetal deelgebieden in deze buurt wordt herontwikkeld. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in het bestemmen van het bestaande gedeelte van de wijk. Het bestaande, te behouden gedeelte betreft de bebouwing langs de oude lijn Nieuwe Hoven en de individuele woningbouw in de naoorlogse uitbreidingswijk, zoals in voorgaande paragrafen reeds beschreven. De nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien op de locaties Sparta – Athene en Den Breejen. Beide ontwikkelingen vinden in elkaars verlengde plaats en worden daarom in het navolgende samen behandeld. Voor een overzicht van het plangebied wordt verwezen naar de plankaart bij dit bestemmingsplan.

2.3.1 *huidige situatie*

De meest westelijke ontwikkeling betreft het gebied Sparta – Athene met een oppervlakte van circa 20.000 m² in het zuidwesten van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De locatie wordt globaal aan de zuidzijde begrensd door de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen, aan de westzijde door de Banneweg en aan de noordzijde door de Athene.

In het gebied is in de huidige situatie een complex met ouderenwoningen aanwezig. Het gymnasium is verhuisd naar een andere locatie. Het gebouw in het plangebied is inmiddels gesloopt, waardoor deze locatie is vrijgekomen. Het complex met ouderenwoningen is aan renovatie toe. De huidige bebouwing is maximaal twee lagen hoog. Aan de zuidzijde van de bebouwing bevindt zich een groengebied aan het water, dat officieel niet toegankelijk is voor publiek. Tevens bevindt zich water langs de Banneweg. Enkele grote vleugelnoten, moerascipressen en een treurwilg vormen de belangrijkste waardevolle groenelementen in het gebied.

Het gebied ten oosten van het gymnasiumterrein maakt onderdeel uit van een groengebied met landhuis.

2.3.2 uitgangspunten

Op basis van een analyse van het te herontwikkelen gebied en de directe omgeving en een bewonersavond is een aantal uitgangspunten opgesteld, die ten grondslag liggen aan de herontwikkeling van de locatie Sparta – Athene. Het betreffen de volgende punten:

- handhaven, koesteren en versterken van het groene, lommerrijke karakter van de wijk;
- erkennen en versterken van de unieke locatie, als een verstilde oase in het centrum van Gorinchem;
- handhaven en koesteren van het omringende water. De nieuw te ontwikkelen bebouwing oriënteren op het water;
- bestaand waardevol groen handhaven;
- de functie van de nieuwbouw moet overwegend wonen zijn;
- geen kantoren in dit gebied;
- zorgvuldige inpassing van parkeren, minimaliseren toename verkeersbewegingen;
- kleinschalig en contextueel bouwen;
- de nieuwe bebouwing moet passen en aansluiten bij de wijk en een meerwaarde opleveren voor de buurt;
- het bieden van een terugkeermogelijkheid voor huidige bewoners;
- gemengde samenstelling toekomstige gebruikers/bewoners;
- zoeken in het plangebied naar een openbare speelruimte,
- kiezen voor grotendeels openbaar gebied, waar de nieuwbouw onderdeel van uit maakt.

2.3.3 het ontwerp

Met de herinrichtingslocaties Sparta – Athene en Den Breejen wordt in een nieuwe woonbuurt voorzien, waarmee aan voornoemde uitgangspunten wordt voldaan. Onderstaande inrichtingsschetsen geven inzicht in de toekomstige inrichting van de woonbuurt, welke in de navolgende alinea's nader wordt toegelicht.



plattegrond begane grond 'slinger'

bron: tekening VO-101, d.d. 26-10-2007, Kuiper Compagnons

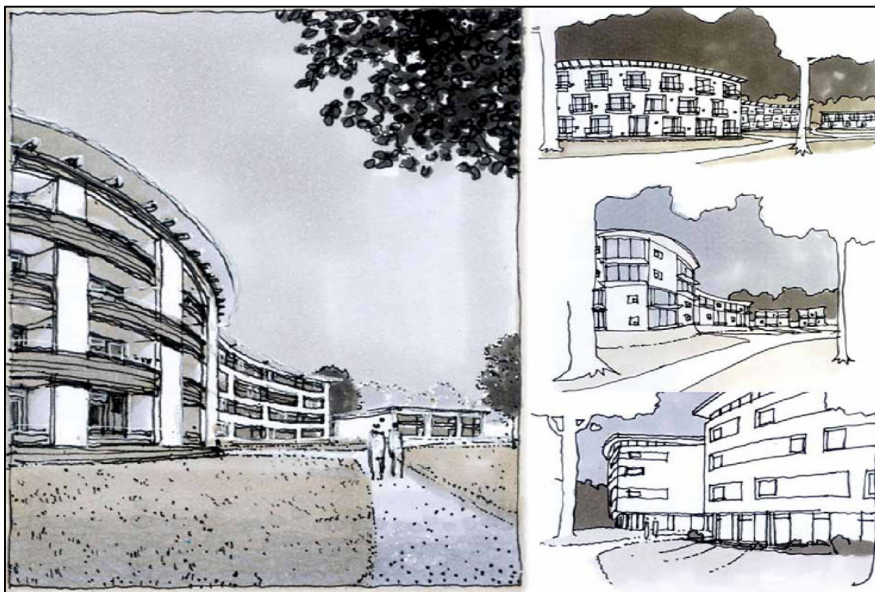
Het stedenbouwkundige plan De Slinger gaat uit van een tweetal gebouwen in een golvende vorm, die samen een eenheid vormen. De volumes lopen in hoogte op naarmate de bebouwing meer richting Banneweg is gesitueerd.

Ten oosten van de appartementengebouwen wordt De Slinger als het ware voortgezet in de realisatie van 4 grondgebonden woningen in plan Den Breejen.



situering van de 'slinger' in de omgeving

De Slinger bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen die samen een eenheid vormen. Het plan voorziet in 70 appartementen. De tussenruimte tussen de gebouwen zorgt voor publieke toegankelijkheid van het park en de waterkant. Doordat de parkeergarage half verdiept ligt, hetgeen ventilatie mogelijk maakt, loopt het maaiveld licht op naar 1 meter boven het omliggende huidige maaiveld. Aan de zuidzijde loopt het hoogteverschil weer terug in de vorm van een markante rand. Dit is tevens ook de grens waar het openbare voetpad ligt. Hierdoor is gelijktijdig enige afstand gecreëerd tot aan de woningen om hiermee privacy te borgen. De woningen zijn direct vanuit de parkeergarage te bereiken. Tevens sluit een padenstelsel aan bij de entree van ieder bouwblok.

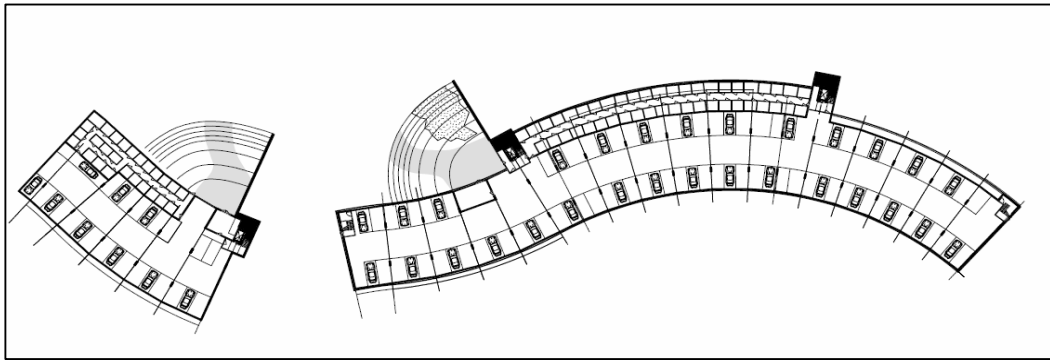


impressie bebouwing

bron: Stedenbouwkundig plan 'Sparta – Athene'

Aan de noordzijde zorgt het 'bos' voor een buffer tussen de nieuwbouw en de bestaande villa's. Dit zorgt voor privacy aan beide zijden en een groen beeld. De entree van de appartementen ligt aan deze noordzijde waardoor een riant zicht en volledige oriëntatie van elke woning richting open park en water kan worden gerealiseerd. De horizontale opbouw van loggia's, balkons en balustrades geven 'De Slinger' horizontale geleding: het bijzondere gebouw in het 'bos'.

Parkeren voor bewoners zal, met een norm van 1,5 parkeerplaats per woning, onder de bebouwing gaan plaatsvinden. De parkeerruimte is via 2 inritten aan de noordzijde toegankelijk. Voor bezoekers zijn parkeerplaatsen gereserveerd aan de zuidzijde van de rijweg Athene, met een norm van 0,25 bezoekersparkeerplaats per woning. De onderstaande tekening maakt duidelijk op welke wijze en hoeveel parkeerplaatsen zijn ingecalculceerd in de parkeerkelder.



plattegrond kelder

bron: tekening VO-100, d.d. 27-10-2007, Kuiper

Ten oosten van De Slinger worden vier grondgebonden woningen gerealiseerd. De vier kavels liggen aan de rand van het landgoed. Door ligging en situering van de bebouwing gaan zij op in het groen en markeren de afbakening van het landgoed. De radiale schikking en ruime afstand onderling garandeert het gevoel aan ruimte.



inrichtingsschets grondgebonden woningen ten oosten van 'slinger'

De nieuw te bouwen woningen worden gebouwd in de voormalige tuin welke het landhuis omringd. Met het vormgeven van de terreinafscheiding dient hiermee zorgvuldig rekening te worden gehouden.

Door een goed afgestemde beplanting bestaande uit hagen, heesters etc. en boombeplanting dient een goede groene landschappelijke overgang te worden gecreëerd. Een soortgelijke oplossing moet gerealiseerd worden aan de zuidzijde van het landgoed. De sloot langs het Lindenlaantje is samen met de reststrook op de noordoever gemeentelijk eigendom. Een aantal hier aanwezige bomen en opgaande boombeplantingen vormt de groene overgang naar het Lindenlaantje. Dit beeld moet worden behouden en moet waar mogelijk worden verbeterd en versterkt. Om dit beeld te garanderen is het noodzakelijk dat een goede groeninventarisatie plaatsvindt en er in nauw overleg met de groenbeheerder een goede beheersvisie wordt ontwikkeld.

Uitgangspunt is dat het bestaande ruimtelijke beeld met een groene parkachtige uitstraling zoveel als mogelijk in stand moet blijven en prefereert. Dit geldt evenzeer voor het profiel en uitstraling van het Lindenlaantje. De nieuwe toe te voegen ontsluiting wordt met een nieuwe aan te leggen constructie ontsloten op het Orakellaantje.

Het landhuis Plantsoen 20 is monument en staat op de monumentenlijst. De monumentale status is gekoppeld aan het kadastrale perceelnummer. Het gebied aan de zuidrand valt buiten de monumentenstatus. In de nu voorliggende planopzet wordt de grens gedeeltelijk overschreden voor de nieuwbouw van de vier woningen met bijbehorende tuininrichting. Het huidige tuinontwerp is ook onderdeel van het monument. De nu voorgestelde planontwikkeling zal hier op zorgvuldige wijze op anticiperen.

Het Plantsoen behoort ruimtelijk tot de zone waartoe ook de Haarsekaden behoren. De straat Plantsoen loopt vanaf de hoek met de Oude Hoven voor autoverkeer dood naar de Nieuwe Hoven. Vanaf de hoek met de Oude Hoven ligt er een geasfalteerd pad "het Lindenlaantje" met een breedte van ca. 2,5 meter. Via dit pad loopt een voet- en fietsverbinding in beide richtingen en wordt onder andere het landgoed Plantsoen 20 en Plantsoen 17 (NS Camera uitleesruimte) ontsloten. Aan de westzijde grenst het landgoed aan de achterzijde van de woningen aan het Orakellaantje. Alleen aan het uiterste zuidelijke punt grenst het landgoed aan een gemeentelijke waterpartij. Om de nieuwe woningen te ontsluiten is deze plek gekozen. De nieuw te bouwen woningen worden via een "eigen" weg ontsloten op een soortgelijke wijze als dat het landgoed wordt ontsloten. Dit betekent dat het openbare gebied op onderdelen zal worden aangepast.

Uitgangspunt is dat het bestaande ruimtelijke beeld met een groene parkachtige uitstraling zoveel als mogelijk in stand moet blijven en prefereert. Dit geldt evenzeer voor het profiel en uitstraling van het Lindenlaantje. Voor de nieuwe toe te voegen ontsluiting wordt een deel van de waterpartij gedempt.

Het gekozen ontsluitingspunt had zowel gezien vanuit de verkeerskundige optiek als vanuit het oogpunt van de civiele techniek de voorkeur. Op deze wijze wordt het Plantsoen met de waardevolle boombeplanting als het Lindenlaantje ontzien. De weg zal een ondergeschikte breedte (3 m) krijgen.

Het parkeren bij de grondgebonden woningen gebeurt op eigen terrein.

2.4 BEELDKWALITEIT

Ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Den Breejen is een beeldkwaliteitplan opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige woonbebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld voor de woningen te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden.

In het beeldkwaliteitplan is aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan doorloopt qua procedure (in de tijd gezien) dezelfde procedure als het bestemmingsplan, startend bij de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan wordt als door de gemeenteraad vastgesteld beleid het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de gemeentelijke welstandsnota, uitsluitend voor het gebied Den Breejen.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 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 moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau en dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten, zoals geluid, bodem en hinder van bedrijven, en overige aspecten, zoals water, archeologie en ecologie, een rol. Ten slotte moet worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Het onderhavige bestemmingsplan is, voor zowel het ontwikkelingsgerichte als beheersgerichte deel, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 BELEID

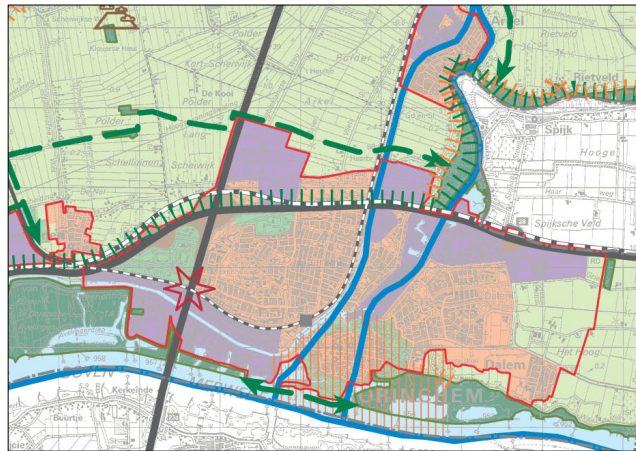
3.2.1 *Streekplan Zuid-Holland oost, 2003*

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 12 november 2003 het streekplan Zuid-Holland Oost 2003 vastgesteld. Het provinciebestuur presenteert in dit streekplan haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland Oost voor de periode tot 2015.

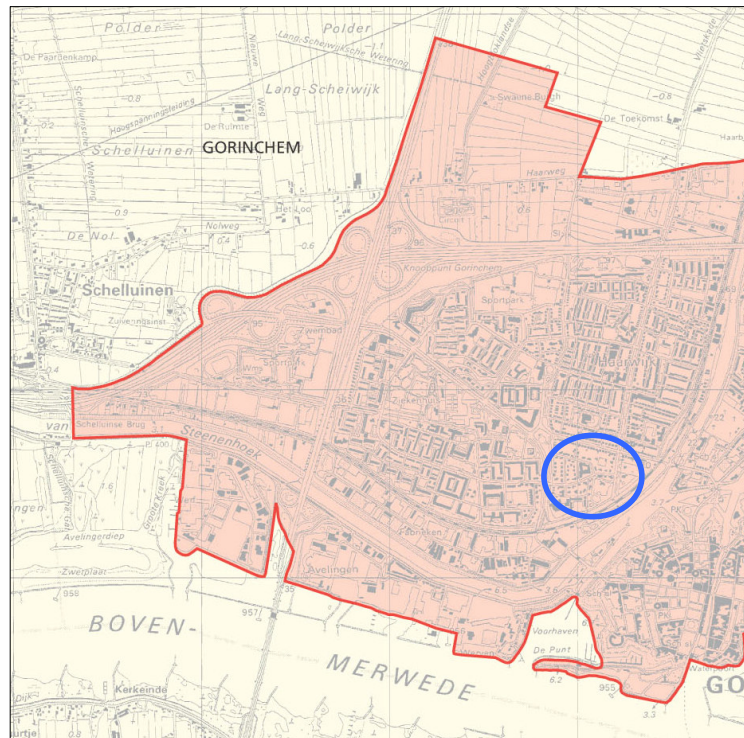
Op de streekplankaart is de Haarwijk aangeduid als bestaand stedelijk gebied.

Om het behouden en het ontwikkelen van de groenblauwe waarden binnen het streekplangebied mogelijk te maken, moet het raamwerk gevrijwaard blijven van nieuwe stedelijke functies. Deze functies kunnen alleen gelokaliseerd worden binnen door bebouwingscontouren omgeven gebieden. Het intensiveren van het gebruik van het stedelijke gebied staat voorop. In verschillende gemeenten is binnen de bebouwingscontouren nog onbebouwd gebied beschikbaar. Deze nog te ontwikkelen ruimte kan in principe voor woningbouw worden bestemd. De gemeente moet een besluit daartoe onderbouwen met haar gemeentelijke structuurvisie, waarop is gereageerd met een (algemene) herziening van het streekplan voor wat betreft de bebouwingscontouren.

De Haarwijk is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van vrijkomende locaties in deze wijk sluit dus aan op het streekplanbeleid.



fragment streekplankaart



Fragment contourenkaart met daarop in blauw aangegeven het plangebied

3.2.2 **Nota Regels voor ruimte**

Op 8 maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de nota Regels voor Ruimte vastgesteld. Deze nota vormt naast de streekplannen het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen en bevat beleidsregels ten behoeve van de goedkeuring van ruimtelijke plannen. Voorliggend bestemmingsplan bevat de voorgeschreven onderdelen en voldoet aan de regels voor ruimte.

3.2.3 **Visie Investeren in Samenleving en Verandering (ISV)**

In deze visie, vastgesteld in juli 2000, zijn de belangrijkste thema's op het gebied van wonen, werken en welzijn uitgewerkt. De hoofdlijnen uit de rijksnota Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing zijn hierin vertaald naar de lokale en regionale situatie. In het ISV wordt ingezet op een combinatie van verdunning van de bestaande woningvoorraad in combinatie met nieuwbouw voor de middellange termijn tot 2010.

Wat betreft de verdeling van het woningaanbod en de inkomenspositie bestaat in Gorinchem een tweedeling tussen het oosten en het westen van de stad. De wijken in het westen verkeren in een achterstandssituatie. Dit vraagt om een evenwichtigere verdeling van het woningaanbod. Geconstateerd wordt dat er een duidelijke behoefte is aan grondgebonden woningen in het duurdere prijssegment, bijvoorbeeld vrijstaande – en twee onder één kap woningen. Uitgangspunt is een leefbare stad met dynamische wijken.

De ontwikkelingslocaties in Haarwijk-Zuid voorzien in appartementen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van bewoners van de ouderenwoningen, die in de huidige situatie op de locatie aanwezig zijn, te laten terugkeren. Een behoorlijk aandeel van de nieuwe woningen zijn daardoor goedkope en middeldure woningen. Het ten opzichte van de ISV-doelstelling (te) grote aandeel van dit segment wordt elders in Gorinchem in nieuwbouwplannen gecompenseerd.

3.2.4 *Woonvisie Gorinchem, Wonen in Gorinchem 2005-2015, horizon 2025*

De gemeente Gorinchem heeft op 23 december 2004 de Woonvisie Gorinchem vastgesteld met als doel de onevenwichtige verdeling van de woningvoorraad over de stad meer in evenwicht te gaan brengen, zodat op termijn de keuzemogelijkheden van huishoudens in Gorinchem worden vergroot. Gorinchem beschikt over een omvangrijke voorraad goedkope huur- en koopwoningen. De specifieke kenmerken van de stadsdelen Gorinchem Oost en Gorinchem West zorgen ervoor dat beide stadsdelen bepaalde doelgroepen aantrekken. Gorinchem wil dat het mogelijk wordt om in beide stadsdelen een wooncarrière op te bouwen. In Gorinchem West, waartoe het plangebied behoort, staan veel flatwoningen en portiekwoningen. Hier wonen veel ouderen, jongeren en allochtonen.

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

Haarwijk-Zuid voorziet in een mix van alle mogelijke woningtypen, waarbij de nadruk ligt op de realisatie van woningen in de duurdere categorie. Sparta Athene voorziet echter ook in circa 35 huurwoningen.

3.2.5 *Gemeentelijke Structuur Visie 2005-2015*

De Gemeentelijke Structuur Visie bevat de ambities van Gorinchem rondom de functies wonen, werken, groen, mobiliteit, welzijn en milieu in samenhang met de ruimtelijke structuur van de stad. Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van Gorinchem aan derden. Tevens dient de structuurvisie voor de provincie ter beoordeling van uitbreidingsplannen.

De aandacht zal in de periode tot 2015 uitgaan naar het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit in de huidige wijken en voor de huidige inwoners. Daarbij wordt in gespeeld op de demografische ontwikkeling van de huidige bevolking. Tegelijk wil Gorinchem haar identiteit als vestingstad versterken en de ligging in cultuurhistorisch en landschappelijk uniek gebied waarborgen en beter benutten.

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

In het plangebied Haarwijk-Zuid vormen herstructurering van de naoorlogse woningvoorraad en herontwikkeling van de voormalige schoollocatie het uitgangspunt.

3.2.6 Ontwikkelingsvisie Haarwijk

In 1994 is de Ontwikkelingsvisie Haarwijk door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie is opgesteld als voorloper op de herziening van het bestemmingsplan Haarwijk. De wijk vertoont slijtageplekken. Een integrale aanpak moet leiden tot een structurele verbetering van de wijk. In de visie is ten aanzien van het plangebied Haarwijk-Zuid aangegeven dat een verandering van de bebouwingsstructuur van de omgeving Plantsoen - Lindenlaantje wenselijk is. Ter plaatse is potentie aanwezig voor woningbouw. Dit bestemmingsplan voorziet in deze verandering van de bebouwingsstructuur.

3.2.7 Welstandsnota

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

De gemeente Gorinchem onderscheidt voor het bestaande stedelijk gebied drie niveaus van welstandstoezicht, namelijk een basis-, plus- en bijzonder niveau van welstand. Deze indeling van welstand is vastgelegd op een kaart. Met deze driedeling verwacht de gemeente gebiedsgericht de juiste accenten te kunnen leggen voor welstand.

Het historisch gegroeide structuurdragende polderlint Nieuwe Hoven heeft een plus welstandsniveau. De specifieke lintbebouwing is nog als zodanig herkenbaar. Met een plus niveau wordt deze herkenbaarheid behouden en versterkt. Voor het planmatige, naoorlogse, woongebied geldt een basisniveau van welstand. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat specifieke welstandseisen worden vastgesteld voor die locaties.

3.3 MILIEU

3.3.1 bodem

Voor vaststelling van het bestemmingsplan dient te zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater, alwaar nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, vrij zijn van verontreinigingen.

Het bestemmingsplan staat in het consoliderende deel van het plangebied geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt daar voornamelijk de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is voor dit deel van het plangebied dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit deel van het bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Ter bepaling van de bodemkwaliteit ter plaatse van de ontwikkellocatie is een vijftal onderzoeken uitgevoerd¹. Uit deze onderzoeken is naar voren gekomen dat:

- Er een zeer lichte olieverontreiniging in de grond en het grondwater is achtergebleven rond de locatie van de voormalige en verwijderde tank met een omvang van ongeveer 5 m³. Bij graafwerkzaamheden op deze locatie dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de olievlek. Expliciete saneringsmaatregelen zijn niet nodig.
- Er sprake is van lichte verontreinigingen in de grond, waarbij de streefwaarden worden overschreden voor de componenten koper, lood, kwik, nikkel, cadmium, zink, minerale olie en PAK (teerachtige verbindingen). De achtergrondwaarden voor de bodemkwaliteitszone "Woonwijken West" worden plaatselijk overschreden voor de componenten koper, lood, kwik en zink.
- In het grondwater worden geen overschrijdingen van de streefwaarde aangetoond, met uitzondering van de locatie van de voormalige tank (licht voor minerale olie) en aan het einde van de Olympia (licht voor chroom). De lichte olieverontreiniging in het grondwater werd echter in 2006 niet meer teruggevonden.
- Het slib van de sloten en de vijver is van klasse 3 en kan daarom niet op de kant worden verspreid, maar moet worden afgevoerd naar een verwerkingslocatie.
- Het asfalt van het Orakellaantje was in 2001 teerhoudend. De wegverhardingen zijn in 2006 verwijderd. Onder de wegen in het gebied is sprake van wegfunderingen, die niet met de bodem moeten worden vermengd. Deze zijn niet afgevoerd.

De lichte verontreinigingen geven geen beperking aan het gebruik van de locatie en staan de verlening van een bouwvergunning niet in de weg.

¹ - Rapportage verkennend onderzoek Orakellaantje e.o. (locatie H2) te Gorinchem, Tukkers Milieu Onderzoek BV, 17 juli 2001, GOR/CD2001/547/2113080

- Zintuigelijk milieukundig bodemonderzoek tanklocatie Sparta 1 te Gorinchem, Adico Milieutechniek B.V., 28 mei 1999, project 990017-8000.

- Nader bodemonderzoek perceel: Sparta 1 te Gorinchem, Adico Milieutechniek B.V., 27 januari 2000, project 990017-8000.no.

- Tanksaneringscertificaat BRL-K902 "tanksanering HBO/diesel, Adico Milieutechniek B.V., 13 maart 2002, project 990017-8000.

- Nader onderzoek olieverontreiniging te Gorinchem, Syncera B.V., 4 juli 2006, proj. nr. B06L0410

3.3.2 *geluid*

Wanneer met een project nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting van omliggende wegen op deze bebouwing. De gevelbelasting mag de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in principe niet overschrijden. De binnenwaarde bedraagt maximaal 33 dB.

Aangezien in het beheersgerichte deel van het plangebied geen nieuwe geluidsgevoelige functies zijn toegestaan, is voor dit deel van het plangebied geen akoestisch onderzoek verricht. In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het Bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

De ontwikkelingsgerichte delen van het bestemmingsplan Haarwijk-Zuid voorzien in de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing, namelijk 70 appartementen. Nader onderzoek naar wegverkeerslawaai in deze delen van het plangebied is daardoor noodzakelijk. Alle geluidsgevoelige bebouwing ligt buiten de contour van de spoorlijn Rotterdam-Geldermalsen.

Door SAB Arnhem BV is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de wegverkeerslawaai vanaf de Banneweg². Uit het onderzoek kwam naar voren dat voor 17 appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste berekende gevelbelasting bedraagt 53 dB (4 appartementen). Voor de 17 appartementen kan de gemeente Gorinchem hogere grenswaarden verlenen. Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende gevelbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting;
- een ontheffingscriterium moet van toepassing zijn.

De maximaal toelaatbare gevelbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende gevelbelastingen zijn hiermee lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting.

De school in het plangebied is inmiddels gesloopt. In het plangebied staan nog 36 seniorenwoningen, deze worden op termijn gesloopt. Op de ontstane ruimte wordt dan het plan gerealiseerd.

De appartementen met een hoger gevelbelasting komen op de plek van de voormalige school. Hierdoor is het ontheffingscriterium: "ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing" van toepassing.

Voor de negen appartementen is de gevelbelasting lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting en er is een ontheffingscriterium van toepassing, hierdoor kan voor deze appartementen een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij de gemeente Gorinchem.

Wel dient aanvullend op grond van het Bouwbesluit een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden

² Akoestisch onderzoek Haarwijk-Zuid, gemeente Gorinchem, projectnummer 61606, 13 maart 2007

bedrijvigheid

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 het plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrari-sche) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

De ontwikkelingen die in op de ontwikkelingslocaties in het plangebied mogelijk worden gemaakt, voorzien enkel in woningbouw, hetgeen geen extra milieuhinder met zich meebrengt. Verder zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven met relevante hinderzones aanwezig.

In het overige deel van het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen, overeenkomstig zijn bestemd. Dit ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de richtlijnen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd. De Wet milieubeheer voorkomt hinder op gevoelige functies, en is vooral gericht op situaties waarin nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan. In het deel van het plangebied waarin de bestaande situatie geconsolideerd wordt, worden geen nieuwe functies toegestaan. De Wet milieubeheer heeft dan ook geen consequenties voor het consoliderende deel van het bestemmingsplan.

De nieuwe woningen worden anderzijds niet belemmerd door de aanwezigheid van hinderveroorzakende activiteiten in en rond het plangebied.

Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de eisen die vanuit het aspect bedrijvigheid worden gesteld

luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van twee locaties. Naast de ontwikkelingen op voornoemde twee locaties worden in het plangebied Haarwijk-Zuid geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is hier beheersgericht, waardoor onderzoek naar de luchtkwaliteit voor deze overige delen van het plangebied achterwege is gelaten.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriele regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen.

Verder wordt in de Wet luchtkwaliteit 'gevoelige bestemming' onderscheiden. Hieronder valt onder andere een kinderdagverblijf, een functie welke voor de ontwikkelingslocatie mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan. Voor 'gevoelige bestemming' geldt dat deze op niet op minder dan 100 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg mogen worden gerealiseerd. Rijks- of provinciale wegen liggen niet in de nabijheid van het plangebied en derhalve vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van dit deel van het plan.

Het initiatief betreft de realisatie van 70 appartementen en 4 grondgebonden woningen. Volgens de nieuwe Wet- en regelgeving leidt dit project 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

In november heeft SAB een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd³. In het onderzoek zijn concentratieberekeningen uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ter plaatse. Hieruit blijkt dat in 2007, 2010 en 2017 wordt voldaan aan alle grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), koolmonoxide (CO) en lood (Pb). Aangezien de luchtkwaliteit op de ontwikkelingslocatie voldoet aan de gestelde grenswaarden, kan tevens worden geconcludeerd dat het aspect 'luchtkwaliteit' in deze situatie geen belemmering vormt voor een goede ruimtelijke ordening in het kader van de WRO.

externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

In de nabijheid van het plangebied is geen stationaire bron aanwezig, waardoor er geen externe veiligheidscontour over het plangebied ligt. Tevens vind over de wegen in en nabij het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, waardoor ze geen noemenswaardige route voor mobiele bronnen vormen. Aan de normen voor externe veiligheid wordt in dit plan voldaan. De uitvoering van het bestemmingsplan ondervindt geen belemmering van dit milieuaspect.

³ *Luchtkwaliteitonderzoek Haarwijk-Zuid, gemeente Gorinchem, projectnummer 61606, 13 maart 2007*

3.4 WATER

rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de “haarvaten” van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

beleid Waterschap Rivierenland

Het beleid van Waterschap Rivierenland is er op 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. Het Waterschap hanteert daarnaast als beleid dat bij een toename aan verhard oppervlak watercompensatie gerealiseerd moet worden, bij voorkeur in de vorm van open water.

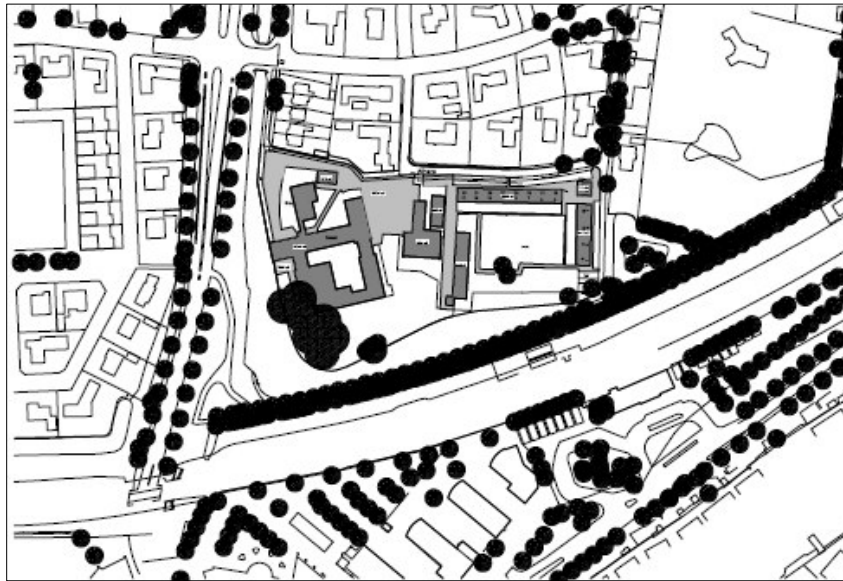
situatie plangebied

Water is een belangrijk aspect in het plangebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Haarwijk. De Haarwijk wordt aan de oostzijde begrensd door het Merwedekanaal, waarlangs dijken zijn gelegen. De Keur voor Waterkeringen en Wateren van Waterschap Rivierenland is voor de wateren en dijken van toepassing. Dit betekent dat de rivier, het kanaal en de dijken beschermd worden. Binnen een zone van 25 meter vanaf de dijk gelden bepalingen ten aanzien van het gebruik van de gronden. Deze zone valt echter buiten het plangebied.

Om de waterhuishouding niet te verstoren, is het noodzakelijk in een nieuw plan voldoende waterberging te creëren. Het Waterschap hanteert als vuistregel dat voor elke hectare nieuwe verharding 436 m³ waterberging gerealiseerd moet worden in nieuw water. In de Alblasserwaard moet deze waterberging gevonden worden in een peilstijging van 20 centimeter, waardoor 2.180 m² nieuw water per elke hectare nieuwe verharding noodzakelijk is. Tevens van belang is de beoordeling of de verharding in het plangebied af- of toeneemt. De afbeelding op de volgende pagina biedt hierin inzicht. Uit een analyse van de verharding in de bestaande en de nieuwe situatie voor de locatie Sparta - Athene blijkt dat deze situatie gelijk blijft en de verharding in de nieuwe situatie niet toeneemt. Daarbij komt dat het terrein rond de nieuwe appartementen de bestemming Groen heeft gekregen, waarbij in de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat deze gronden ook mogen aangewend voor water- en retentiedoeleinden.

Voor de nieuwbouwplannen op het terrein Sparta/Athene zal samen met het waterschap de watertoets worden doorlopen. Hierbij zal voor de hoeveelheid openwater vooral gekeken worden naar de toename van verharding op de genoemde locatie zoals in het Waterplan Gorinchem tussen de verschillende partijen is afgesproken. Zoals gezegd is sprake van een afname.

In de onderstaande beelden is de bebouwing en verharding voor het terrein Sparta/Athene in zowel de bestaande situatie als de situatie na realisatie van de nieuwbouwplannen weergegeven. Uit de vergelijkende tabel blijkt dat na realisatie van de plannen sprake is van een afname van het verharde en bebouwde oppervlak en dat derhalve sprake is van een verbetering.



	<i>Bestaande situatie</i>	<i>Nieuwe situatie</i>
Omvang plangebied	17.681 m ²	
Bebouwd oppervlak - bebouwing	4.045 m ²	3.598 m ²
Bebouwd oppervlakte - verharding	3.594 m ²	3.346 m ²
Bebouwd oppervlak - totaal	7.639 m ²	6.944 m ²
Totaal onbebouwd	10.042 m ²	10.737 m ²

vergelijking hoeveelheid verharding in bestaande en toekomstige situatie

Voor de locatie Den Breejen heeft het Waterschap op 29 mei 2008 een ontheffing verleend van De Keur voor het bouw- woonrijp maken van de gronden. Er is een toename van verhard oppervlak van 1.570 m². Dit wordt gecompenseerd door de aanleg van nieuwe watergangen, waarop het hemelwater wordt afgekoppeld.

Enkele jaren geleden hebben het Waterschap (destijds nog het Hoogheemraadschap) en de gemeente een plan gemaakt om de waterhuishouding in het gebied tussen de Nieuwe Hoven, de spoorlijn en de Vlietlaan te verbeteren.

Het waterschap heeft de afgesproken werkzaamheden in jaar 2006 uitgevoerd. Er zijn sloten verbreed of gebaggerd, enkele duikers vervangen en een nieuw inlaat gemaal geplaatst in de spoorloot nabij de Nieuwe Hoven. Aansluitend hierop heeft de gemeente begin 2008 de sloot achter de Nieuwe hoven (zuidzijde) verbreed, de duikers in dit tracé vergroot en een verbinding gemaakt onder de Vlietlaan naar de watergang langs de Banneweg. Door deze werkzaamheden is een apart peilgebied ontstaan, het peilgebied Plantsoen, met een passend waterpeil bij dit gebied wat circa 40 cm hoger is dan het peil van de omliggende peilgebieden. Het water in het peilgebied Plantsoen heeft een vast waterpeil van - 0,80m NAP en het omliggende peilgebied (peilgebied Gorinchem) heeft een zomerpeil van -1,15 m NAP en een winterpeil van -1,25 m NAP.

Op de plankaart van dit bestemmingsplan zijn de in het plangebied voorkomende watergangen en waterpartijen bestemd tot Water.

Dit geldt voor de watergang langs het spoor, die loopt van de Banneweg tot aan de oostkant van het plangebied, nabij de Nieuwe Hoven. Bij het Orakellaantje verbreedt deze watergang zich tot een waterpartij, waarna de watergang zich in noordelijke richting afbuigt langs het Plantsoen. Ook de watergangen achter de woningen langs de Nieuwe Hoven en tussen de woningen aan de Lijsterbeslaan en de Nieuw Hoven zijn als zodanig bestemd. Deze kleine watergangen liggen tussen de achtertuinen van woningen. Door aan deze watergangen de bestemming Water toe te kennen, worden deze watergangen beschermd en kunnen deze niet ten behoeve van woondoelinden worden aangewend. Ten slotte heeft de vijver achter de nieuwe woningen op de locatie Den Breejen de bestemming Water gekregen.

3.5 ECOLOGIE

Het bestemmingsplan bestaat uit een consoliderend deel en een deel waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Voor het consoliderende deel van het plangebied heeft voorliggend bestemmingsplan een consoliderend karakter, waardoor er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De bestaande groengebieden worden in dit deel van het plangebied niet aangetast. Hierdoor kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten of de aangrenzende EHS. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is in dit deel van het plangebied dan ook niet aan de orde. De twee ontwikkelingslocaties voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van woningbouw. Voor deze beide locaties is door SAB Arnhem BV een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd⁴. Voor het aspect ecologie kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

3.5.1 gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde.

3.5.2 soortenbescherming

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Uit het ecologisch onderzoek van SAB kwam naar voren dat:

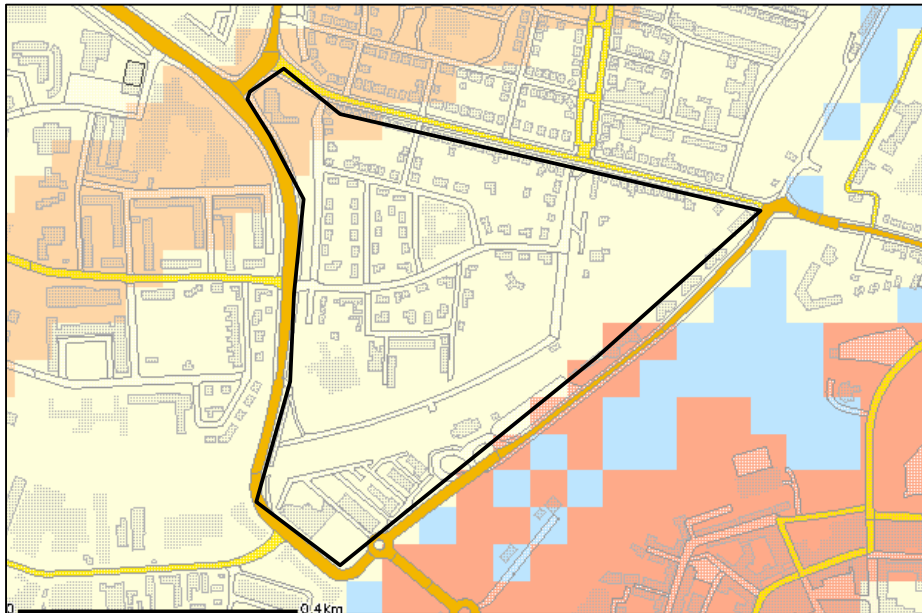
- van een aantal beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet bij de beoogde ingrepen (mogelijk) vaste rust- en verblijfplaatsen aangetast worden. De meeste van deze soorten zoals egel, mol, konijn, verschillende muizen- en spitsmuizensoorten, hermelijn, bunzing, wezel, gewone pad, bastaard kikker, bruine kikker en kleine watersalamander, zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.
- een aantal van de in de omgeving voorkomende soorten meer strikt beschermde soorten zijn, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Naar aanleiding van de eerder uitgevoerde quickscan flora en fauna (SAB, 2007), is op deze locatie nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, amfibieën en spechten door Ecologisch onderzoek- en adviesbureau AD.ECO (zie bijlage 3). Tijdens het nader onderzoek zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten aangetroffen. Van negatieve effecten waarvoor een ontheffing in het kader van de flora- en faunawet dient te worden aangevraagd, is daarom geen sprake. Wel kunnen er vogels broeden in het

⁴ Flora- en faunaonderzoek Haarwijk-Zuid, gemeente Gorinchem, projectnummer 61606, 13 augustus 2007

plangebied, waardoor bij de start van (sloop)activiteiten in het broedseizoen actieve nesten van vogels worden verstoord.

- het plangebied in principe geschikt is als landbiotoop voor de rugstreeppad. Ondanks het feit dat de soort niet is aangetroffen tijdens het nader onderzoek bestaat bij uitvoering van grondwerkzaamheden de mogelijkheid dat de rugstreeppad zich alsnog in het plangebied vestigt. Er zal dan een ontheffing moeten worden aangevraagd. Om dit te voorkomen is een aantal maatregelen mogelijk, welke zijn vermeld in bijlage 4 van het ecologisch onderzoek. De gemeente heeft, in overleg met de ecooloog, inmiddels de betreffende poelen dichtgemaakt, waardoor werd voorkomen dat rugstreeppadden naar het gebied zouden trekken. Hiermee is er tijdig voor gezorgd dat de rugstreeppad wordt verstoord als gevolg van de aanleg- en bouwwerkzaamheden.

3.6 CULTUURHISTORIE – ARCHEOLOGIE



ligging plangebied op Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

Ingevolge de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek rust op het grootste deel van het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Een lage archeologische verwachtingswaarde houdt in dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden minimaal wordt geacht. Een archeologisch onderzoek kan hier dan ook achterwege worden gelaten.

Enkel in het noordwesten van het plangebied is de middelhoge verwachtingswaarde aanwezig. In dit deel van het plangebied bevinden zich echter geen ontwikkelingslocaties. Het bestemmingsplan is hier beheersgericht, waardoor het uitvoeren van archeologisch bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

De woning Plantsoen 20 is aangewezen als rijksmonument. Ook de bijbehorende tuin heeft deze status. In het zuidelijke deel van de tuin worden vier vrijstaande woningen opgericht. Gelet op de afstand van de nieuwe woningen ten opzichte van de aanwezige monumentale bebouwing wordt de waarde hiervan niet aangetast.

3.7 VERKEER EN PARKEREN

Met betrekking tot de ontwikkelingslocatie 'Sparta – Athene' vindt ontsluiting plaats op de reeds bestaande wegen Sparta, Athene en Orakellaantje. In het te ontwikkelen gebied zijn in de toekomst geen dusdanige voorzieningen aanwezig dat verkeer van 'buiten het plangebied' in of door het gebied zal rijden. In vergelijking met het huidige gebruik van het gebied, ten behoeve van ouderenwoningen en een school, is op basis van de ontwikkelingen een toename van het aantal autoverkeersbewegingen te verwachten. Het aantal fiets- en voetgangersbewegingen zal verminderen. Daarnaast is het verkeer van een ander karakter. De toekomstige woonfunctie zorgt voor een gelijkmatigere verdeling van de verkeersintensiteiten over de dagen van het jaar in vergelijking met de oude functies. De te verwachte intensiteiten kunnen goed door de bestaande wegen Sparta en Athene worden verwerkt. Wel dient te worden overwogen of deze straten in de toekomst nog in twee richtingen bereden kunnen worden, gezien hun krappe profiel.

Met betrekking tot parkeren wordt op de locatie Sparta – Athene gestreefd naar een evenwichtige parkeerbalans voor de ontwikkelingslocatie en de directe omgeving. Parkeren voor de bewoners wordt in de vorm van een parkeergarage onder de woningen gerealiseerd met een norm van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor 70 woningen dienen er dus 105 parkeerplaatsen aangelegd worden. In de parkeergarage worden circa 115 parkeerplaatsen aangelegd. Voor bezoekers is langs de weg Sparta, aan de zuidzijde, een strook van 2 m gereserveerd, waar een capaciteit van ruim 16 parkeerplaatsen mogelijk is. Bij een norm van 0,25 parkeerplaatsen per woning bij 70 woningen is behoefte aan 17,5 bezoekersparkeerplaatsen. Langs de weg Sparta worden circa 1,5 parkeerplaatsen te weinig aangelegd. De overcapaciteit van de parkeergarage biedt hiertoe oplossingen.

Bij de grondgebonden woningen wordt voorzien in parkeren op eigen terrein.

In het deel van het plangebied waar het bestemmingsplan een beheersgericht karakter heeft, wordt de bestaande infrastructuur conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Het bestemmingsplan voorziet wat dit deel betreft niet in ontwikkelingen.

Wat betreft verkeer en parkeren doen zich geen problemen voor die voorliggend plan onuitvoerbaar maken.

3.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Sparta - Athene

De gronden van de locatie Sparta - Athene zijn deels in eigendom van de gemeente en in deels bij de Stichting Lingeurcht. De gemeentelijke gronden worden in het kader van de herontwikkeling verkocht aan genoemde stichting.

Om inhoud te geven aan het in dit bestemmingsplan opgesloten beleid in casu de herontwikkeling van de locatie zijn een grondbalans van en kosten en opbrengsten voor de (her)ontwikkeling geraamd. In deze grondbalans is uitgegaan van kosten voor verwerving, bouw- en woonrijpmaken, plankosten, financieringskosten en overige kosten. Voor de voornaamste kosten ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken, is uitgegaan van

kengetallen op basis van geactualiseerde ervaringscijfers uit de laatste uitleggebieden. Ten aanzien van de opbrengsten is voor de kavels één prijs afgesproken. De prijs is opgebouwd uit verschillende elementen, zoals de inbrengwaarde van de gronden, sloopkosten, planvoorbereidingskosten en een bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen, zoals dat gebruikelijk is.

Het totaal van de kosten en opbrengstenramingen is gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2009, waarbij rekening is gehouden met 2% kosteninflatie en 1,5% opbrengsteninflatie. Rekening houdend met rente en kosten- en opbrengstinflatie is de exploitatieopzet sluitend.

Het verhalen van door de gemeente gemaakte kosten en de overdracht van de gronden wordt geregeld middels een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de Stichting Lingebruch.

Het bestemmingsplan is hiermee volgens de huidige inzichten economisch uitvoerbaar.

De Breejen

De locatie Den Breejen is in eigendom bij een particulier en wordt ook op particulier initiatief ontwikkeld. Ten behoeve van de ontwikkeling van 4 woningen wordt met de eigenaar een exploitatieovereenkomst gesloten, waarbij de door de gemeente te maken kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Voor de gemeente zijn aan zowel de uitvoering van de bouwplannen als de planvoorbereiding dan ook geen kosten verbonden. De initiatiefnemer verwacht dat de opbrengsten van de woningen de kosten van realisatie overtreffen, waardoor het plan economisch uitvoerbaar is.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 INLEIDING

27

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

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel 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.

In maart 2005 verscheen de uitgave "Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen" van het ministerie van VROM. Dit is een voorstel van de werkgroep 'vergelijkbare bestemmingsplannen', die in opdracht van VROM is nagegaan op welke wijze bestemmingsplannen landelijk kunnen worden gestructureerd en analoog en digitaal worden weergegeven. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de inzichten van dat rapport. Met betrekking tot de plankaart kan nog worden opgemerkt dat deze IMRO-conform is opgezet.

planmethodiek

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de regels. De regels zijn gerelateerd aan de plankaart. Plankaart en regels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

plankaart

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen juridische betekenis indien deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid ervan (bijvoorbeeld topografische gegevens).

planregels

De planregels zijn ondergebracht in drie hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende bepalingen), met daarin opgenomen een omschrijving van de begrippen en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsbepalingen), waarin de bestemmingen met bijbehorende regels zijn opgenomen;
- hoofdstuk 3 (algemene bepalingen), waarin een antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksbepalingen en ontheffingsbepalingen zijn opgenomen;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotbepalingen), waarin de overgangsrechtelijke bepalingen en een slotbepaling zijn opgenomen.

De omschrijving van de bestemming is neergelegd in het eerste lid van de betreffende bestemming en kan worden beschouwd als de centrale bepaling van de bestemming. In deze omschrijving worden de functies genoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is hieraan gekoppeld. De gebruiksregeling houdt in dat het verboden is om de grond en bebouwing te gebruiken in strijd met de aan de grond gegeven bestemming. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

inleidende, algemene, overgangs- en slotbepalingen

Deze bepalingen worden hier verder niet toegelicht.

4.2 DE BESTEMMINGEN

Dit bestemmingsplan omvat de bestemmingen wonen, woongebied, tuin, maatschappelijke voorzieningen, sport, groen, water, verkeer – garageboxen, verkeer – verblijf en verkeer – spoorweg. Hieronder worden de bestemmingen kort toegelicht.

bestemming "wonen"

Binnen de bestemming wonen zijn de bestaande woningen, vrijstaande, dubbele en rijwoningen opgenomen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Op deze gronden zijn daarnaast aan huis verbonden beroepen toegestaan.

Uit de bouwregels blijkt dat de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd waarbij de voorgevel in de voorste bouwgrens dient te worden opgericht. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens voor vrijstaande woningen bedraagt aan weerszijden tenminste 2 m, bij dubbele woningen aan één zijde tenminste 2 m. De goot- en bouwhoogte op de plankaart aangegeven.

In de bouwregels zijn voorts de afmetingen en percentages gegeven waaraan de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten voldoen. Tenslotte is de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gegeven.

Ontheffingen van zowel de bouwregels als de gebruiksregels zijn mogelijk. Zo is het mogelijk om tot maximaal 3 m achter de voorste bouwgrens te bouwen. Daarnaast kan de plaats van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw door middel van een ontheffing veranderen en kan het maximale bebouwingspercentage worden vergroot.

Wat betreft gebruiksregels kan ontheffing worden verleend waardoor uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf mogelijk wordt.

bestemming "woongebied"

De gronden met de bestemming "woongebied" zijn bestemd voor de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, aan huis gebonden beroepen, voorzieningen ten behoeve van verkeer en parkeren, groen- en speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van water. Binnen de bestemmingen worden gestapelde woningen en vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen:

- hoofdgebouwen;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Via ontheffingen van de gebruiksregels is het mogelijk om de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toe te staan, mits:

- de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt (tot een maximum van 45 m²);
- er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

bestemming "tuin"

Binnen gronden met de bestemming "tuin" zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw. Uitbouwen in de vorm van erkers mogen tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan.

bestemming "maatschappelijke voorzieningen"

Binnen deze bestemming is een veelheid aan maatschappelijke functies toegestaan. Deze bestemming is toegekend aan de bestaande school in het plangebied en aan de nieuwe maatschappelijke voorzieningen die op de ontwikkelingslocatie Sparta – Athene wordt gerealiseerd.

Dienstwoningen zijn hierbij niet toegestaan. Gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak waarbij de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogte gelden. Uit de plankaart blijkt dat voor de noordelijke vleugel van het gebouw een goot- en bouwhoogte is toegestaan van 6 respectievelijk 8 m, voor de oostelijke vleugel 10 respectievelijk 12 m en voor de zuidelijke vleugel 12 respectievelijk 14 m.

bestemming "sport"

De bestaande tennisvereniging aan het Plantsoen is binnen deze bestemming opgenomen. De kantine is hierbij positief bestemd.

bestemming "groen"

Het in het plangebied voorkomende groen is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte variërend van maximaal 3 tot 6 m. Opgemerkt wordt dat straatmeubilair e.d. vergunningvrij is. Daarnaast zijn wegen en paden toegestaan.

Aan de spoorbaan Dordrecht – Geldermalsen, welke ten zuiden en zuidoosten van het plangebied is gelegen, zijn binnen de bestemming groen volkstuinen toegestaan. Aan de noordzijde van deze volkstuinen, parallel aan het water is een langzaamverkeersverbinding aanwezig, die op de plankaart als aanduiding is opgenomen. Tevens is een bergbezinkkelder opgenomen op de plankaart en in de regels en de bestaande heemtuin, die is gesitueerd tussen de spoorbaan, het Plantsoen en de Nieuwe Hoven.

bestemming "water"

Het in het plangebied voorkomende water is als zodanig bestemd. In deze bestemming is verkeer te water toegestaan en is een deel van de aan de noordzijde van de langzaamverkeersverbinding gelegen strook ten behoeve van de bij deze verbinding behorende voorzieningen gelegen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

bestemming "verkeer – garageboxen"

De gronden bestemd voor "verkeer – garageboxen" zijn als zodanig bestemd en in het noordwesten van het plangebied gelegen. Uitsluitend gebouwen in de vorm van garageboxen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m.

bestemming "verkeer – verblijf"

De gronden bestemd voor "verkeer – verblijf" zijn bestemd voor zowel verblijf als de afwikkeling van het verkeer. Binnen deze gronden is een langzaamverkeersverbinding geprojecteerd. Gebouwen zijn niet toegestaan.

bestemming "verkeer – spoorweg"

Binnen de gronden bestemd voor "verkeer – spoorweg" zijn spoorwegen toegestaan met gebouwen welke binnen het bouwvlak zijn gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is op de plankaart aangegeven en bedraagt 3 respectievelijk 4 m.

5 PROCEDURE

5.1 INSPRAAK

De resultaten van inspraak in het kader van dit bestemmingsplan zijn verwerkt in een inspraakverslag. Van de gehouden inspraakavond is een verslag opgesteld. Beiden zijn opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

5.2 OVERLEG

De resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1, lid 1 Bro zijn verwerkt in een inspraakverslag dat is opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

5.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan "Haarwijk-Zuid" heeft met ingang van 28 januari 2009 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn zeven zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord weergegeven in een zienswijzennota, die als bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan.