

Bestemmingsplan "Haarwijk-Oost"

Toelichting



Bestemmingsplan “Haarwijk-Oost”

Gemeente Gorinchem

Toelichting

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 88 004 82 12

info@avecodebondt.nl

avecodebondt.nl

project Bestemmingsplan Haarwijk-Oost
projectnummer 221896
projectleider Toby van Baast

datum 25 januari 2024
referentie 221896_AdB_RAP_0001_v4.6

opdrachtgever Stichting Poort6

versie 4.6
fase Vastgesteld
auteur Toby van Baast

paraaf
gecontroleerd Marcel Volbeda





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Ontstaansgeschiedenis	4
2.3	Beschrijving bestaande situatie	4
2.4	Beschrijving beoogde situatie plangebied	6
2.5	Stedenbouwkundige inpassing	6
2.6	Parkeren en verkeer	8
2.6.1	Parkeren	8
2.6.2	Verkeer	12
3	Beleidskader en wet- en regelgeving	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012	13
3.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	14
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017	15
3.3	Provinciaal beleid	17
3.3.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	17
3.3.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	19
3.4	Regionaal beleid	21
3.4.1	Regionale Woonvisie	21
3.4.2	Regionale Adaptie Strategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	21
3.5	Gemeentelijk beleid	22
3.5.1	Structuurvisie 2015 gemeente Gorinchem	22
3.5.2	Woon- en transformatievisie Gorinchem	23
3.5.3	Regionale Energiestransitie (RES)	24
3.5.4	Transitievisie warmte	24
4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Luchtkwaliteit	26
4.3	Akoestisch milieu	29
4.3.1	Wegverkeerslawaaai	29
4.3.2	Railverkeerslawaaai	30
4.4	Bodem	31
4.5	Externe veiligheid	33
4.5.1	Inrichtingen en externe veiligheid	33
4.5.2	Transport en externe veiligheid	33
4.5.3	Buisleidingen en externe veiligheid	34
4.6	Bedrijven en milieuzonering	34
4.7	Waterhuishouding	35



4.8	Ecologie	42
4.8.1	Natuurgebieden	42
4.8.2	Flora en fauna	43
4.9	Archeologie en Cultuurhistorie	44
4.9.1	Cultuurhistorie	44
4.9.2	Archeologie	44
4.10	Kabels en leidingen	45
4.11	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	46
5	Juridische plantoelichting	48
5.1	Inleiding	48
5.2	Planopzet	48
5.3	Artikelsgewijze toelichting	48
5.3.1	Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	48
5.3.2	Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'	48
5.3.3	Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	49
5.3.4	Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	50
6	Uitvoerbaarheid en handhaving	51
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6.2	Economische uitvoerbaarheid	51
7	Procedure	52
7.1	Vooroverleg en inspraak	52
7.2	Zienswijzen	52

Bijlagen

Bijlage 1	Parkeeronderzoek Goudappel
Bijlage 2	Woningmarktanalyse Gorinchem 2020
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer
Bijlage 4	Verkennd (asbest) bodemonderzoek
Bijlage 5	Asbestonderzoek
Bijlage 6	Bijlagen bij paragraaf 4.7 Waterhuishouding
Bijlage 7	Stikstofdepositieberekening
Bijlage 8	Nader onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw
Bijlage 9	Mitigatieplan Wet natuurbescherming
Bijlage 10	Archeologisch onderzoek
Bijlage 11	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 12	Verslag informatiebijeenkomst
Bijlage 13	Nota bestuurlijk vooroverleg



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

In het gebied begrensd door de Van Zomerendaan, Marinus Spronkdaan, Abraham Kemplaan en het Schrijverslaantje in Gorinchem heeft woningbouwvereniging Stichting Poort6 in totaal 130 woningen in eigendom die stichting Poort6 wil vernieuwen. De woningen zelf sluiten niet meer aan op de moderne woonwensen. De Stichting Poort6 heeft daarom besloten om de bestaande woningen te amoveren en te vervangen met 154 nieuwe woningen.

Stichting Poort6 heeft een stedenbouwkundig plan laten opstellen voor een vriendelijke woonbuurt. In het stedenbouwkundig plan wordt veel ruimte gegeven aan openbaar groen en een groen lint dat van noord naar zuid het gebied doorkruist. De woningen worden van noord naar zuid georiënteerd volgens de huidige bebouwingslijnen. De H.P. de Biestraat en de Van Gochstraat worden doorbroken en vormen parkeerhofjes.

Voor de gronden vigeert thans het bestemmingsplan "Haarwijk-Noord", zoals vastgesteld op 13 februari 2014. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Water'. Verder is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting hoog PM2' gegeven.

Naast dit bestemmingsplan geldt ook het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'. In dit bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 voorzien in passende parkeernormen binnen de gemeente.

De herontwikkeling van het woongebied is door het wijzigingen van de stedenbouwkundige structuur niet inpasbaar in de geldende bestemmingsplannen. Verder wordt het aantal woningen uitgebreid. Ter realisatie van het bouwplan is aldus een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd.

Voor het onderhavige bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de versnelde beroepsprocedure volgens de Crisis- en herstelwet (Chw). Voor het bestemmingsplan houdt dit in dat bij eventuele beroepsschriften de Raad van State binnen 6 maanden moeten beslissen op het beroep.

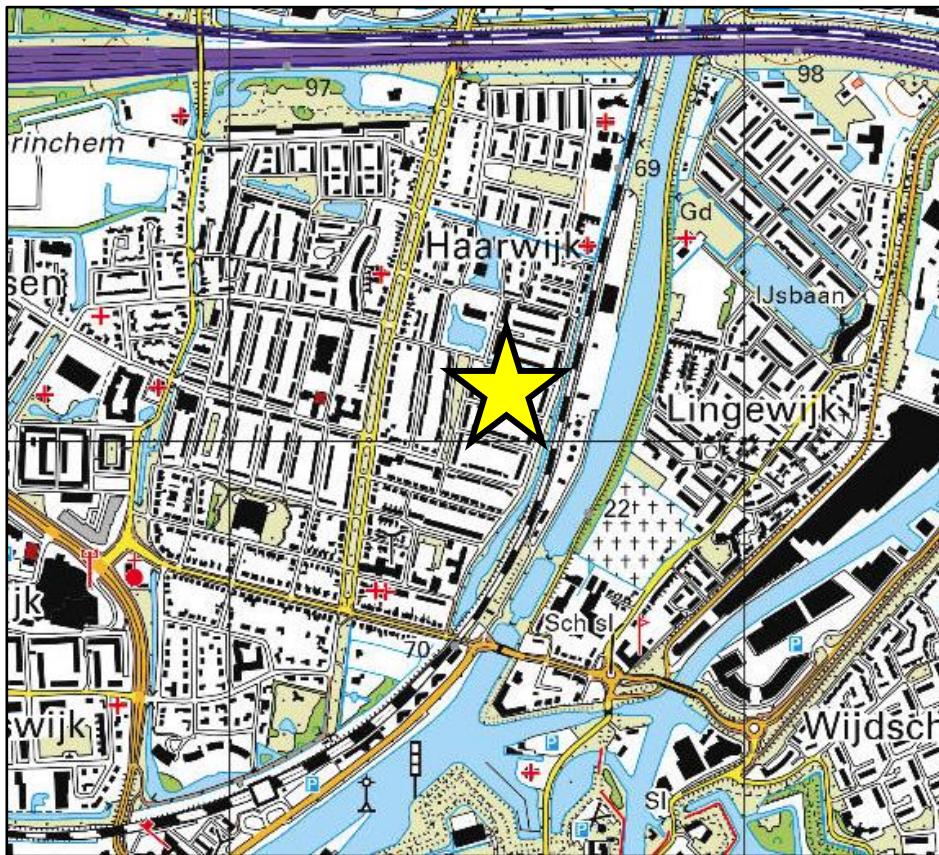
Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch-planologische regeling, waarmee het woningbouwplan mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de woonwijk 'Haarwijk'. Deze wijk ligt ten noordwesten van het oude historische centrum van Gorinchem. Aan de noordzijde loopt de snelweg A15 en aan de oostzijde de spoorlijn Geldermalsen-Gorinchem. Ten westen ligt de wijk 'Stalkaarsen'. Het Merwedekanaal met de daaraan gelegen bedrijvigheid vormt de oostgrens van de wijk 'Haarwijk'.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Schijverslaantje. Aan de westzijde vormen de achterzijde van de woningen aan de Van Zomerendaan de grens van het plangebied. Aan de oostzijde vormen de achterzijde van de woningen aan de Abraham Kempenlaan de grens van het plangebied. De Marinus Spronkdaan vormt de zuidelijke grens van het plangebied. Het plangebied is circa 3 ha groot.



Figuur 1 Uitsnede topografische kaart. Met de gele ster is globaal het plangebied aangeduid. Bron: topotijdreis.nl, 2022

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt aan de wijzigingsvoorwaarden getoetst. In hoofdstuk 5 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid en de procedure aan de orde.



Figuur 2 Luchtfoto met plangebied met rode contour aangegeven. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnterviewd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing en op het aspect en parkeren en verkeer.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

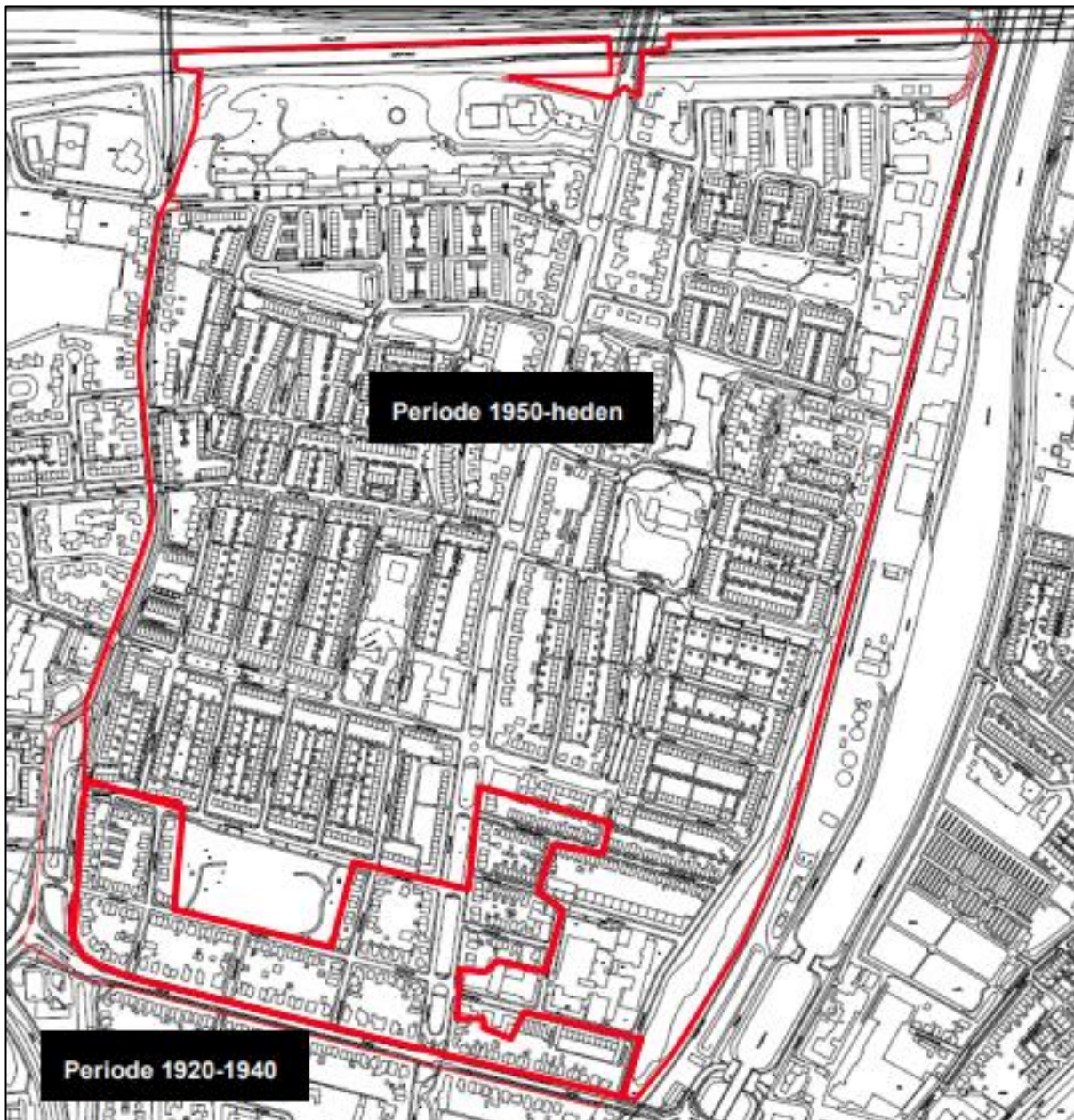
Gorinchem is ontstaan bij de uitmonding van de Linge in de (Boven)Merwede. Langs de Linge zijn oeverafzettingen in de grond te vinden en verder in het achterland komklei op veen. In 1850 was de Haarwijk er nog niet, alleen een slagenlandschap dat nu nog goed herkenbaar is. Voor de Tweede Wereldoorlog zijn in het plangebied villa's en tweekappers ontwikkeld in de zone tussen de Nieuwe Hoven, Koningin Julianalaan en Burgemeester Gaarlandtstraat. Het gebied ten noorden van deze zone werd na de Tweede Wereldoorlog steeds verder uitgebreid, vaak met relatief goedkope woningen, om zodoende snel aan de enorme vraag naar woningen te voldoen.

De wijk 'Haarwijk' is gelegen ten noordwesten van het historische centrum van Gorinchem. De wijk bestaat uit de delen Haarwijk-Noord en Haarwijk-Zuid, waarbij de Nieuwe Hoven de grens vormt. De 'Haarwijk' is opgebouwd uit een raamwerk van wegen en daarbinnen clusters met bebouwing. Het netwerk van wegen betreft de belangrijkste wegen voor auto's en langzaam verkeer. 'Haarwijk' is overwegend een woonwijk maar daarbinnen zijn wel voorzieningen zoals scholen ed. aanwezig. Verder is ook bedrijvigheid langs het Merwedekanaal aanwezig. De bebouwing vormt samen een architectonische of stedenbouwkundige eenheid. Het netwerk van doorgaande routes loopt van oudsher al van noord naar zuid, waarbij de hoofdas wordt gevormd door de parallel aan elkaar gelegen Kleine Haarsekade en Grote Haarsekade. De 'Haarwijk' bestaat hoofdzakelijk uit bebouwd gebied. Het onbebouwde gebied is vooral in gebruik als openbaar groen.

2.3 Beschrijving bestaande situatie

Haarwijk-Noord is ontwikkeld in verschillende fasen. De wijk omvat zowel woningen van voor als na de Tweede Wereldoorlog en heeft hiermee een mix van eenvoudige en luxe woningen.

Het plangebied is ten tijde van de wederopbouw Haarwijk-Noord verder tot ontwikkeling gekomen. Het bebouwingstype dat het karakter van de bebouwing in dit deel van het plangebied bepaalt, betreft planmatig ontworpen woonbebouwing in de vorm van traditionele blokverkeveling. Dit deel van de wijk is in de jaren '50, '60 en '70 ontstaan, waarbij het accent lag op het produceren van goedkope woningen. Kenmerk van de traditionele blokverkeveling is de relatief sobere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet en architectuur, zeker in vergelijking met hieraan vooraf gaande bouwperiodes.



Figuur 3 Bouwfasen Haarwijk-Noord. Bron: bestemmingsplan "Haarwijk-Noord", gemeente Gorinchem, 2014

Huidige situatie plangebied

Het plangebied is volledig bebouwd met aaneengebouwde rijwoningen. De woningen die aan de Van Zomerenlaan en de Abraham Kemplaan staan begeleiden deze wegen in een noord-zuid oriëntatie. Door het plangebied lopen haaks op de Van Zomerenlaan en de Abraham Kemplaan een tweetal wegen die begeleidt worden door woningen, de Van Gochstraat en de H.P. de Biestraat. De Van Zomerenlaan heeft een brede groenstrook en deze groenstrook is het dichtstbijzijnde openbaar groen. De belevingswaarde is echter beperkt door de ligging tussen twee rijbanen in.

De huidige woningen zijn gerealiseerd in de periode 1951-1954. De woningen zijn inmiddels zeer gedateerd en zijn vaak tochtig en daarom worden ze vervangen.



2.4 Beschrijving beoogde situatie plangebied

Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden de gronden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Beoogd wordt te voorzien in 154 woningen. Het betreffen rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen met kap. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 8 en 11 meter. De Van Gochstraat en de H.P. de Biestraat komen te vervallen als dwarsverbindingen. Beide wegen hebben aan de oost- en westzijde parkeerhoven.

2.5 Stedenbouwkundige inpassing

Ruimtelijke hoofdopzet

De oriëntatie van de woningen blijft ongewijzigd noord-zuid gericht waardoor het huidige stratenplan nagenoeg hetzelfde blijft. Hiermee houden de woningen een optimale ligging voor het plaatsen van zonnepanelen. Het uitgangspunt van het ontwerp is het creëren van veel openbaar gebied voor het realiseren van een klimaatrobuuste en groene invulling dat bijdraagt aan een sociale en vriendelijke wijk.

De groen ingerichte openbare ruimte biedt plek voor speelgelegenheden voor kinderen, waterbergingsvoorzieningen en een fraaie en natuurlijke inrichting. Hierdoor wordt een gezonde leefomgeving gerealiseerd en bijgedragen aan het voorkomen van hittestress. De groene ruimten zullen beeldbepalend zijn voor de buurt. Door deze ruimte wordt ook een langzaamverkeersroute (wandel- en fietspad) gecreëerd.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de parkeerhoven vindt plaats vanaf de Van Zomerendaal en de Abraham Kemphaan. Het profiel van de Van Zomerendaal en de Abraham Kemphaan blijven ongewijzigd.

Parkeren vindt overwegend plaats middels haaksparkeren en is direct gekoppeld aan de ontsluitingsstructuur. Het parkeren langs de Van Zomerendaal en de Abraham Kemphaan blijft ongewijzigd in de vorm van langsparkeren. Meer informatie over verkeer en parkeren is opgenomen in paragraaf 2.6.

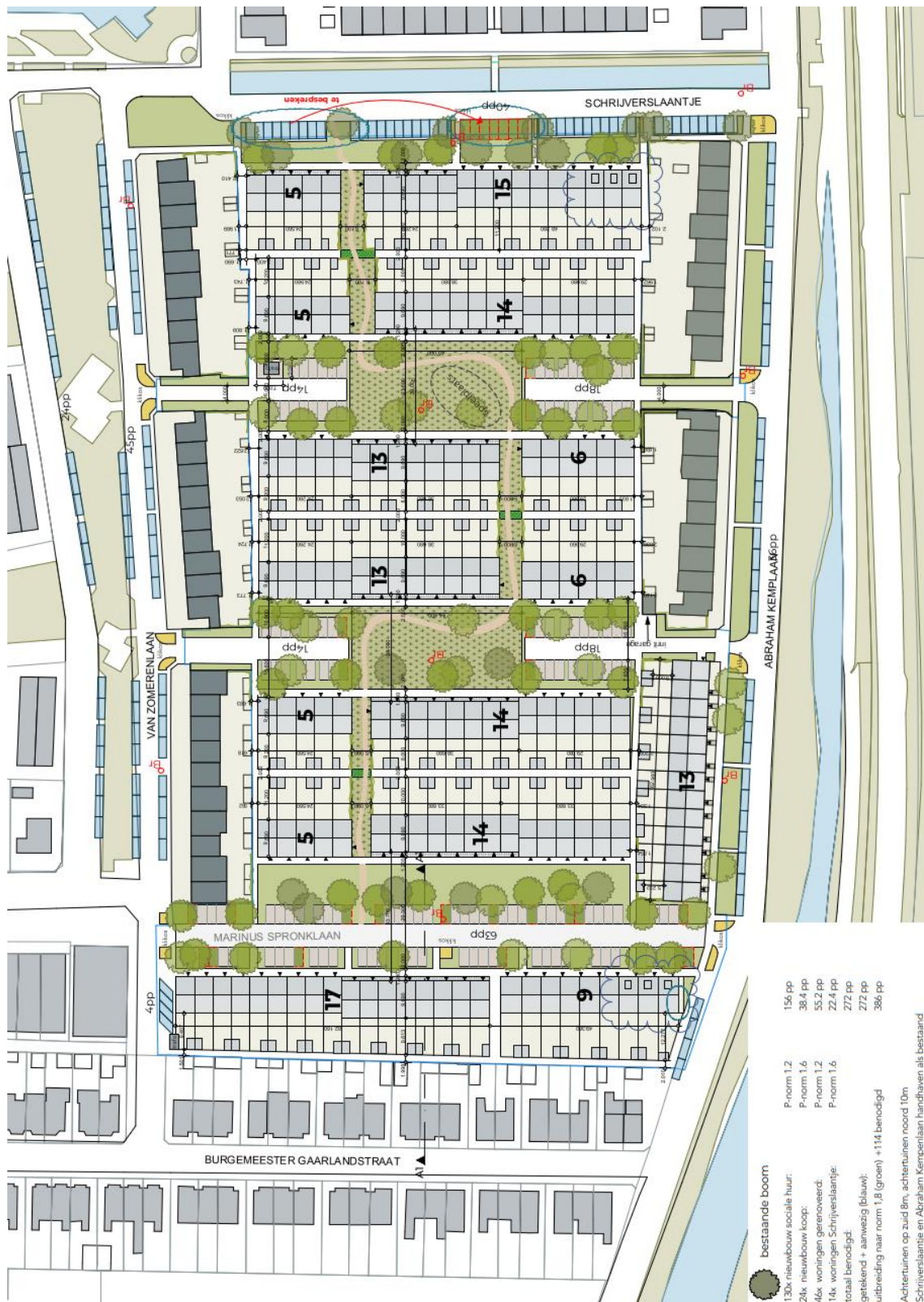
Groene hoven

De groene hoven aan de voorzijde van de woningen worden ingericht met grassen, bomen in een losse setting en waterberging. Onderzocht wordt of het parkeren in een open verharding vorm gegeven kan worden. Hierdoor wordt het verhard oppervlak verminderd en kan het regenwater op een natuurlijke wijze infiltreren. Door het gebruik van open verharding wordt het groene straatbeeld versterkt. Hierdoor wordt, samen met de groene hoven, een belangrijke bijdrage geleverd aan het voorkomen van hittestress.

Klimaatadaptie

In tegenstelling tot de huidige situatie is er voor gekozen om bij onderhavig plan een stedenbouwkundige inrichting toe te passen waarmee er meer lucht en ruimte wordt gecreëerd in het openbaar gebied. Door voldoende ruimte te maken voor een groene inrichting wordt er bijgedragen aan een aantal belangrijke doelen zoals voldoende waterberging en voldoende schaduw om hittestress tegen te gaan. Door het creëren van een aantrekkelijke buitenruimte wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Deze aspecten dragen bij aan het realiseren van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

Er wordt gestreefd een buurt te realiseren welke beter bestand is tegen hittestress en daardoor beter bestand is tegen langere periodes van droogte. Verder is er ruimte voor voldoende waterbergende voorzieningen waardoor de buurt ook beter beschermd is tegen extreme regen en dus wateroverlast voorkomen wordt. Zo wordt er gestuurd op het beperken van verharding om zo de sponswerking van de ondergrond maximaal te benutten.



Figuur 4 Stedenbouwkundig ontwerp. Bron: FAAMArchitects, juni 2023.



Natuurinclusief bouwen

Bij de start van het project is informatie ingewonnen bij een ecooloog, zodat gericht op de aanwezige soorten, voorzieningen kunnen worden toegepast. Dit komt concreet tot uiting in de geïntegreerde nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen. Bij de inrichting van de openbare ruimte zal zoveel als mogelijk is gebiedseigen, bloemrijke, vegetatie toegepast worden. Het creëren van meer ruimte voor openbaar groen dan in de bestaande situatie beoogd er voor te zorgen dat de bewoners gestimuleerd worden om een ommetje te maken in de buurt.

2.6 Parkeren en verkeer

2.6.1 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

Door de gemeente Gorinchem is op 26 juni 2019 de beleidsregel ‘Parkeernormen Gorinchem, juni 2019’ vastgesteld. In deze beleidsregel zijn parkeernormen gesteld waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan dienen te voldoen.

Parkeernormen Gorinchem, juni 2019

De beleidsregel ‘Parkeernormen Gorinchem, juni 2019’ onderscheidt parkeernormen voor de gebieden ‘Centrum’, ‘Schil’, ‘Rest bebouwde kom’ en ‘Buitengebied’. Blijkens de gebiedsafbakening is onderhavig plangebied gelegen in het gebied ‘Rest bebouwde kom’. In de bijlage bij de gemeentelijke nota zijn de parkeernormen per functie benoemd. Voor de functie wonen in de vorm van sociale huurwoningen bedraagt de parkeernorm 1,5 parkeerplaatsen per woning. Voor de bouw van een woning rij geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Uit de notitie onderbouwing parkeren Haarwijk Oost van Goudappel d.d. 3 juli 2023 blijkt dat er sprake is van een totale parkeerbehoefte van 333 parkeerplaatsen.

Geen Doelgroepenverordening

De gemeente beschikt niet over een zogenaamde Doelgroepverordening waardoor in het onderhavig bestemmingsplan de realisatie van sociale huurwoningen niet verzekerd kan worden. Op grond van jurisprudentie (RVS:201901000/1/R3) moet ook worden stilgestaan bij de parkeerbehoefte van de parkeernorm voor alleen koopwoningen en of deze behoefte binnen het plangebied kan worden opgevangen. Om deze reden moet dan ook uitgegaan worden van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per rijwoning.

Uit de eerdergenoemde notitie blijkt dat er op basis van deze parkeernorm sprake is van een parkeerbehoefte van **386** parkeerplaatsen (uitgaande van de maximale planologische mogelijkheid).

Onderzoek Goudappel naar lagere parkeernorm

Door onderzoeksbureau Goudappel is onderzoek gedaan naar de feitelijke parkeerbehoefte in de wijk Haarwijk. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze toelichting. De parkeerbehoefte is beoordeeld aan het aantal geregistreerde auto's in de wijk, het aandeel grijze en buitenlandse kentekens en een marge voor bezoekers. Uit het onderzoek blijkt dat de feitelijke parkeerbehoefte binnen de wijk Haarwijk voor sociale



woningen 1,2 parkeerplaatsen per woning en voor koopwoningen 1,6 parkeerplaatsen per woning bedraagt. Uit de eerdergenoemde notitie blijkt dat er op basis van deze parkeernormen sprake is van een parkeerbehoefte van 272 parkeerplaatsen. In paragraaf 2.6.1.1 wordt hier verder op ingegaan.

Verbeelding

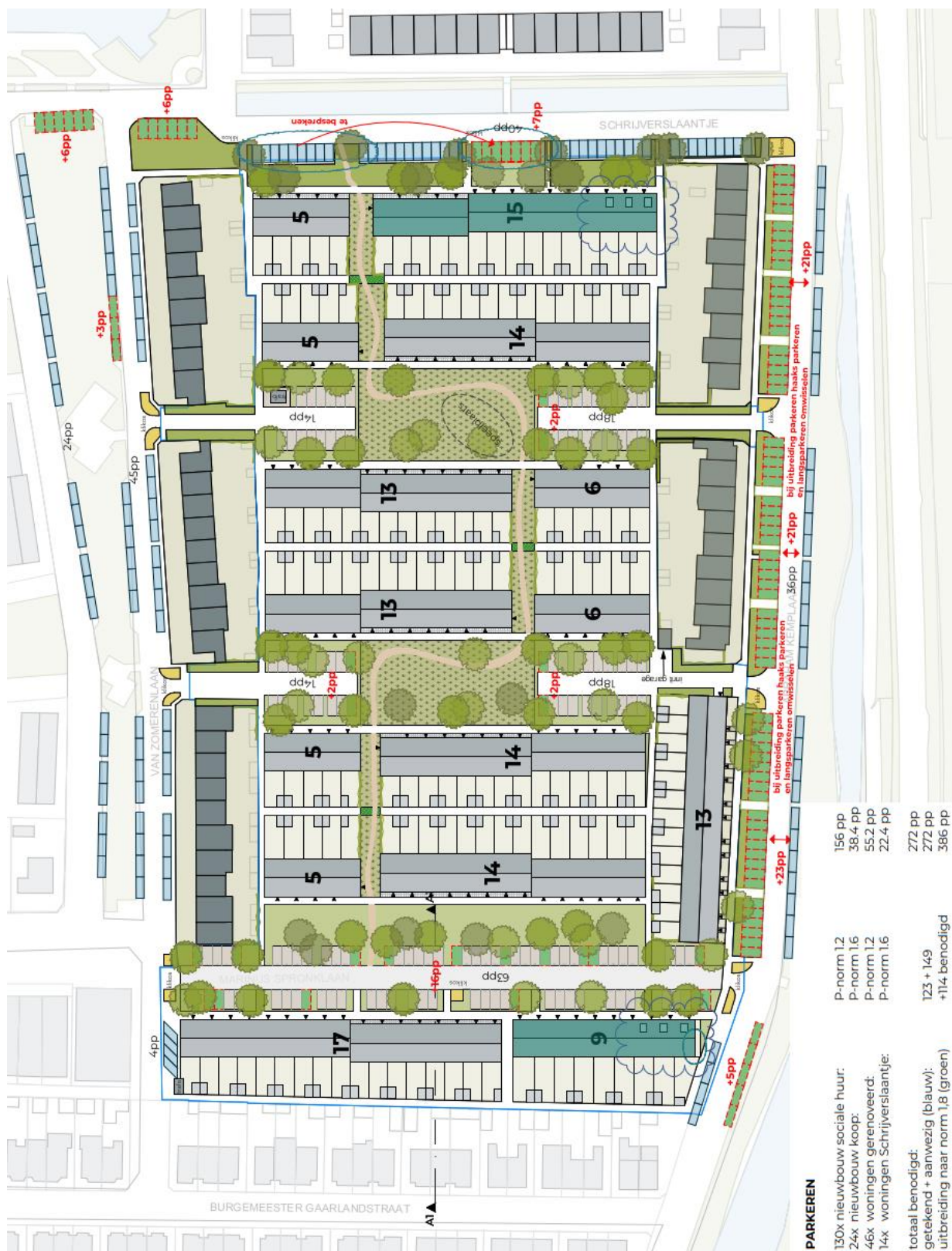
Op de verbeelding hierna (pagina 10) zijn alle parkeerplaatsen ingetekend. In grijs zijn de parkeerplaatsen getekend die nieuw aangelegd gaan worden (123 parkeerplaatsen). In blauw zijn reeds bestaande parkeerplaatsen aangegeven die toegewezen zijn aan het plangebied in het kader van de parkeerbalans (149 parkeerplaatsen). Deze parkeerplaatsen zijn de beoogde aantallen. In het groen (114 parkeerplaatsen) zijn de extra op te nemen parkeerplaatsen aangegeven. In het plangebied kan dus altijd worden voorzien in de hiervoor aangegeven parkeerbehoefte. Zowel op grond van het parkeerbeleid, zowel bij verkoop van sociale huurwoning (maximale planologische mogelijkheid) en zowel op grond van het maatwerkonderzoek.

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 130 sociale huurwoningen en 24 rijwoningen (koop). Het plan moet derhalve voorzien in 130 huurwoningen x 1,2 parkeerplaatsen plus 24 woningen x 1,6 parkeerplaatsen per woning = 194,4 parkeerplaatsen. Verder grenzen er nog 46 gerenoveerde huurwoningen direct aan het plangebied die ook gebruik moeten maken van de parkeergelegenheden in de openbare ruimte. Deze woningen geven samen een parkeerbehoefte van 55,2 parkeerplaatsen. Verder is er geconstateerd dat de bewoners ten noorden van het Schrijverslaantje op het trottoir langs het water parkeren. Dit is onwenselijk vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en daarom worden er extra parkeerplaatsen aangelegd. Poort6 heeft hiermee extra aandacht besteed aan parkeren in de omgeving en zich niet beperkt tot wat strikt noodzakelijk is in relatie tot haar plannen.

De gemeente staat hier zeer positief tegenover en waardeert deze inzet voor een goede leefomgeving. Het betreft hier de aanwezigheid van 24 bestaande koop-rijwoningen. Dit geeft een parkeerbehoefte van $1,6 \times 24 = 22,4$ parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte komt daarmee uit op 272 parkeerplaatsen. Hieronder is het overzicht van de berekening van de parkeerbehoefte o.b.v. maatwerkcijfers weergegeven.

Tabel 1 Berekening parkeerbehoefte op basis van maatwerkcijfers. Bron: Goudappel, juni 2023

Woningtype	Aantal	Parkeerbehoefte o.b.v. maatwerk (per woning)	Aandeel bezoekers	Parkeer-behoefte
Nieuwbouw rijwoningen Sociale huur	130	1,2	0,3 pp per woning	156,0 pp
Nieuwbouw rijwoningen Koop	24	1,6	0,3 pp per woning	38,4 pp
Recentelijk gerenoveerde rijwoningen sociale huur	46	1,2	0,3 pp per woning	55,2 pp
Rijwoningen Schrijverslaantje 17 t/m 30	14	1,6	0,3 pp per woning	22,4 pp
Totaal	314			272 pp



Figuur 5: Parkeernormen per woonblok. Bron: FAAMArchitects, juni 2023.



Motivatatie om te kiezen voor de aanleg van het aantal parkeerplaatsen volgens het maatwerkonderzoek (272 parkeerplaatsen)

Er is gekozen om de aanleg van 272 parkeerplaatsen via een voorwaardelijke verplichting verplicht voor te schrijven. De redenen hiervoor zijn als volgt:

- Uit de maatwerkanalyse van Goudappel blijkt dat een lagere parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen voor een sociale huurwoning en 1,6 parkeerplaatsen voor een koopwoning (rijwoning) te verantwoorden is. In de analyse is gebruik gemaakt van CBS-data en aanwezigheidspercentages voor bewoners en bezoekers;
- Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om extra parkeerplaatsen te realiseren, mocht de parkeerbehoefte in de praktijk onverhoopt toch hoger uitvallen. Er is zelfs aangetoond dat kan worden voldaan aan de normstellingen uit 'Parkeernormen Gorinchem, juni 2019' en bij – grootschalige – verkoop van sociale huurwoningen. Voor wat betreft dit laatste punt wordt opgemerkt dat hierover met Poort6 afspraken zijn gemaakt in de anterieure overeenkomst;
- Het plangebied is goed ontsloten met het openbaar vervoer. Er zijn verscheidene bushaltes aanwezig nabij de Marinus Spronklaan. Treinstation Gorinchem is op loopafstand (12 minuten lopen) en via de bushaltes bereikbaar. Voor woningbouw in stationsomgevingen, hanteert de provincie in de Omgevingsverordening Zuid-Holland een maximale parkeernorm van 0,7 per woning (inclusief bezoekers). Deze norm sluit aan bij het werkelijk autobezit in deze gebieden. Deze regel geldt niet voor gemeenten die zelf al specifiek parkeerbeleid hebben vastgesteld, gebaseerd op eigen data over de lokale situatie en eigen overwegingen. Dit rechtvaardigt hiermee wel de lagere norm die het onderzoek van Goudappel adviseert;
- De realisatie van extra parkeerplaatsen tot een maximum van 386 gaat ten koste van een waardevol openbaar gebied dat beter benut kan worden voor de inrichting van groen, speelgelegenheden voor kinderen, waterbergingsvoorzieningen en een natuurlijke inrichting waarbij eveneens het optreden van hittestress wordt verminderd.
- In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is in artikel 6.10b – Parkeernorm sociale huur' bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen een parkeernorm hanteert van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning. Dit is iets ruimer ten opzichte van het werkelijk gemiddelde autobezit (0,5 pp per woning), waardoor er ruimte blijft voor lokaal maatwerk. Deze regel geldt niet voor gemeenten die zelf al specifiek parkeerbeleid hebben vastgesteld, gebaseerd op eigen data over de lokale situatie en eigen overwegingen. Deze regel geldt weliswaar dus niet voor onderhavig plan, maar is wél een argument om uit te gaan van een lagere parkeernorm dan de nota 'Parkeernormen Gorinchem, juni 2019';

Indien in de toekomst blijkt dat de aangelegde 272 parkeerplaatsen niet voldoende zijn (door bijvoorbeeld parkeeroverlast en/of door de verkoop van sociale huurwoningen), dan is er planologisch ruimte geborgd voor de aanleg tot een maximum van 386 parkeerplaatsen. Deze verplichting is in de anterieure overeenkomst opgenomen.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Dit geldt voor zowel het scenario dat uitgaat van lage parkeernormen & huurwoningen en het scenario dat uitgaat van hoge parkeernormen & koopwoningen.



2.6.2 Verkeer

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, zijn de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en te typeren als sterk stedelijk gebied (bron: beleidsregel 'Parkeernormen Gorinchem, juni 2019'). Bij de te realiseren woningtype 'sociale huur' hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 5,3 per woning. Voor een rijwoning koop hanteert het CROW een maximaal aantal vpe van 7,5 per woning.

Het verkavelingsplan voorziet in de nieuwbouw van 130 sociale huurwoningen en 24 rijwoningen in de koopsector, derhalve genereert het plan maximaal $(130 \times 5,3) + (24 \times 7,5) = 869$ vpe. In de oorspronkelijk situatie waren er 130 sociale huurwoningen aanwezig. De vpe in de oorspronkelijke situatie was 689 vpe. Wanneer de oude met de nieuwe situatie vergeleken wordt betekent het planvoornemen een toename van 180 vpe. Het planvoornemen heeft daarmee geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling. De huidige intensiteiten op de bestaande wegen zijn zeer laag. Voor alle wegen zijn de huidige verkeersintensiteiten rond de 100 motorvoertuigen per etmaal (bron: Akoestisch onderzoek, Aveco de Bondt, januari 2023, bijlage 3 bij deze toelichting). Normale erfontsluitingswegen hebben een ontwerpintensiteit vanaf 4.000 motorvoertuigen. De toename kan prima via het bestaande wegennet worden afgewikkeld.



3 Beleidskader en wet- en regelgeving

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied, zie paragraaf 3.2.2)). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele



besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt in paragraaf 3.2.3 getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswegen een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. 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. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom een radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. In onderhavig radarverstoringsgebied is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.



Figuur 6: Ligging van Gorinchem binnen het radarverstoringsgebied van locatie Herwijnen en Woensdrecht. Met de gele ster wordt globaal het plangebied geduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.



Beoordeling

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op herstructurering van een bestaand woongebied. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Beoordeling

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de realisatie van maximaal 154 grondgebonden woningen mogelijk. In beginsel is de ontwikkeling daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. Echter voorziet het onderhavige bestemmingsplan in een herstructurering van een bestaande woonwijk. In de oorspronkelijke inrichting van het terrein waren er 130 grondgebonden woningen aanwezig. Deze worden gesloopt en het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het terug bouwen van 130 grondgebonden woningen en 24 nieuwe rijwoningen. Gelet hierop wordt voorzien in de toevoeging van méér dan 11 woningen en is er derhalve sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder te worden doorlopen.

- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Het onderhavige plan biedt de mogelijkheid om een verdichting van het plangebied te realiseren met 24 nieuwe koopwoningen. In het vigerend bestemmingsplan is het aantal woningen bevroren op het bestaand aantal woningen. De 24 toe te voegen woningen zijn daarmee niet realiseerbaar op grond van het vigerend bestemmingsplan. Derhalve is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder wordt verder doorlopen.

- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

In 2020 is de laatste Woningmarktanalyse Gorinchem opgesteld. In deze analyse wordt in gegaan op de stand van zaken op dat moment ten aanzien woningmarkt en de toekomstverwachtingen. Deze analyse wordt nog steeds actueel geacht en is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat de markt over de volledige linie onder druk staat door te weinig beschikbare woningen. Sinds de opstelling van de analyse is de druk nog alleen maar toegenomen. Uit het onderzoek bleek dat er tot 2030 een vraag is van ruim 900 extra woningen, waarvan er circa 400 eengezinswoningen moeten zijn. Aan deze behoefte is nog niet (volledig) voldaan.



Het onderhavig initiatief voorziet in het vervangen van 130 oude en versleten woningen met nieuwe en duurzame woningen. Verder vindt er een beperkte verdichting plaats met 24 eengezinswoningen. Zowel qua type woningen en aantallen past de beoogde ontwikkeling binnen de geconstateerde behoefte in de woningmarktanalyse.

Door de ontwikkelingen op de woningmarkt sindsdien lijkt de woningbehoefte alleen maar groter te zijn geworden. Uit het onderzoek bleek dat er tot 2030 een vraag is van ruim 900 extra woningen, waarvan er circa 400 eengezinswoningen moeten zijn. Aan deze behoefte is nog niet (volledig) voldaan.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Voor punt d en e geldt dat het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De ladder is met succes doorlopen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Toetsingskader

Op 1 april 2019 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden. De Omgevingsvisie maakt deel uit van het nieuwe Omgevingsbeleid, waarin de provincie voorsorteeft op de Omgevingswet. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Ten opzichte van de Visie ruimte en mobiliteit (dat van toepassing was tot 1 april 2019) is het beleid alleen redactioneel gewijzigd. De beleidsinhoud in het nieuwe Omgevingsbeleid is niet veranderd.

De provincie formuleert zes ambities voor de fysieke leefomgeving, namelijk:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- beste bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.



Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied ligt blijkens de Omgevingsvisie binnen het gebied 'Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen dit gebied zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijke invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken. Het gaat daarbij onder andere om het belang van ruimtelijke kwaliteit en het behoud van voldoende groen binnen de bebouwde ruimte.

Beoordeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussengebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

Het onderhavige initiatief voorziet in de vervanging van 130 grondgebonden woningen met 154 grondgebonden woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Gorinchem. De aard en schaal van de ontwikkeling is daarmee passend voor het gebied. Ook in de directe omgeving is reeds sprake van een woonfunctie. Daarmee is de onderhavige ontwikkeling als 'passend' in de omgeving te beschouwen. Ook is de schaal van de voorziene bebouwing passend in de omgeving. Relevant daarbij is dat niet wordt voorzien in afwijkende hoogtematen of bouwvolumes. Daarmee is de ruimtelijke impact van de ontwikkeling beperkt en is derhalve onderhavig initiatief in zoverre passend.

Ten aanzien van de ligging van het plangebied binnen het gebied 'Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied' geldt dat het onderhavige initiatief in paragraaf 3.2.3 is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen het plangebied is sprake van herstructurering waarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de leefomgeving wordt verbeterd. De ruimtelijke kwaliteit blijft daarmee in ogenschouw genomen. Zo wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en wordt de groene uitstraling van het gebied verbeterd door het realiseren van meer groen tussen de bouwclusters (zie ook paragraaf 2.5). Hiermee is het initiatief passend binnen de beleidskaders van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland.



3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Toetsingskader

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is samen met de Omgevingsvisie op 1 april 2019 in werking getreden. De verordening bevat juridische doorwerking van het visiedeel van het Omgevingsbeleid en bevat regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Voor de onderhavige locatie zijn de volgende artikelen relevant. De laatste geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is van 2 december 2022.

Ruimtelijke kwaliteit

De Omgevingsverordening hanteert een regeling voor ruimtelijke kwaliteit waaraan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen. Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening stelt daaromtrent het volgende:

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

Lid 2

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.

Lid 3

Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.

Lid 4

Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:

- a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
- b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.

Lid 5

Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- 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 ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook



rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Stedelijke ontwikkelingen

De Omgevingsverordening hanteert een regeling voor stedelijke ontwikkelingen. Artikel 6.10 van de Omgevingsverordening stelt daaromtrent het volgende:

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Beoordeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en specifieker de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Onderhavig initiatief voorziet in het vervangen van 130 grondgebonden woningen met eenzelfde aantal plus voegt 24 woningen toe. Het plan voegt grondgebonden woningen toe binnen het bestaand stedelijk gebied van Gorinchem. Deze nieuwbouw vindt plaats in het bebouwde gebied van Gorinchem. Een toevoeging van een woonfunctie is aan te merken als een gebiedseigen ontwikkeling nu in de directe omgeving van het plangebied in vrijwel alle windrichtingen tevens sprake is van een woonfunctie. Ook in de huidige situatie is sprake van een woonfunctie binnen het plangebied. Qua schaal en maat is onderhavige ontwikkeling niet afwijkend ten opzichte van de directe omgeving

Onderhavig initiatief voldoet voorts aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, namelijk:

- ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;

Hiervoor geldt dat het stedelijk groen toeneemt ten opzichte van de huidige inrichting. Het voorliggend ontwerp ziet in de realisatie van een groene dooradering. Binnen deze ruimte kan ook worden voorzien in waterberging. Bij de inrichting van het groen wordt verder nadrukkelijk beoogd om een hoge mate van biodiversiteit te realiseren.



Tot slot geldt dat:

- onderhavig plangebied is niet gelegen in een gebied met een beschermingscategorie;
- aan de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2.3 is getoetst en dat hieraan wordt voldaan.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen past binnen de regels van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Woonvisie

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

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

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet in het herstructureren van een naoorlogs woongebied. Hierbij worden 130 bestaande woningen vervangen door evenveel maar duurzamere woningen. Verder wordt voorzien in 24 extra woningen. De zo beschikbaar komende ruimte wordt benut voor het verhogen van de leefbaarheid door meer groen in de buurt. Verder wordt bijgedragen aan duurzaam wonen door de woningen uiteraard gasloos te realiseren. Verder wordt in het stedenbouwkundig ontwerp nadrukkelijk rekening gehouden met een uitvoering die voldoet aan de BENG. Een optimale situering maakt de woningen geschikt voor het aanbrengen van zonnepanelen. Door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit voldoet de woonbuurt beter aan de eisen van de huidige tijd.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Regionale woonvisie.

3.4.2 Regionale Adaptie Strategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Toetsingskader

De serieuze gevolgen van klimaatverandering tonen aan dat in de overstromingsgevoelige regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden men zich moet aanpassen aan grotere weersextremen: hitte, droogte, watertekort en wateroverlast. De zeespiegel stijgt en de bodem daalt.

Klimaatadaptatie gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid die klimaatverandering met zich meebrengt. De hele samenleving past zich aan veranderende klimaatomstandigheden aan. De veranderopgave beoogt een



waterrobuuste en klimaatbestendige regio in 2050. Dit betekent dat we deze zodanig inrichten en aanpassen dat de impact van extremer weer minimaal blijft en voldoende acceptabel is voor een gezonde leefomgeving.

In 2019 is een eerste stap gezet door het uitvoeren van klimaatstresstesten die zaken als bodemdaling, hittestress, overstromingsgevaaren, grondwaterstanden en begaanbaarheid van infrastructuur globaal inzichtelijk maakten. de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) is de tweede regionale stap in de veranderopgave van klimaatadaptatie. De RAS beschrijft hoe in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden zich voorbereidt op én aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Het is de basis voor samenwerking met andere overheden, inwoners, ondernemers en organisaties. Hierbij wordt ingezet op:

- inspireren;
- pionieren;
- van elkaar leren;
- delen van kennis en goede voorbeelden.

Beoordeling

Bij de herstructurering van de buurt Haarwijk-Oost wordt naast het voorzien in duurzame en toekomstbestendige woningbouw tevens rekening gehouden met de veranderingen die het klimaat ondergaat. De ontwerpaspecten die hier met name invulling aan geven zijn een toename van het oppervlak openbaar groen in de wijk. Hierdoor kan voorzien worden in voldoende waterbergingsmaatregelen waardoor toekomstig wateroverlast voorkomen wordt. Door het vergroten van de openbare ruimte wordt ook gebruikt om het openbaar groen sterker te maken. Hiermee neemt de schaduw toe en dit draagt bij aan het bestrijden van hittestress.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen het RAS.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie 2015 gemeente Gorinchem

Toetsingskader

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 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 voor zich ziet en de knelpunten denkt op te lossen.

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

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet in het herstructureren van een naoorlogs woongebied. Hierbij worden 130 bestaande woningen vervangen en aangevuld met 24 woningen. De zo beschikbaar komende ruimte wordt benut voor het verhogen van de leefbaarheid door meer groen in de buurt.



Het voornemen draagt bij aan de kwantitatieve woningbehoefte door de bouw van 24 extra woningen. De huidige oude woningen behoren tot de oude en onaantrekkelijke woningvoorraad. De woningen voldeden niet meer aan de eisen van deze tijd en komen daarom voor vervanging in aanmerking. Hetzelfde geldt echter ook voor de ruimtelijke inrichting van het gebied. De nu te realiseren herstructurering van de buurt levert een woonomgeving op die ruimer en groener van opzet is dan in de oude situatie. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat wat een hogere prioriteit dient te krijgen dan slechts de kwantitatieve behoefte.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in lijn met de Structuurvisie 2015 gemeente Gorinchem.

3.5.2 Omgevingsvisie Gorinchem (ontwerp)

Toetsingskader

De omgevingsvisie omschrijft het beleid voor de fysieke leefomgeving integraal, alle onderdelen in samenhang. Daardoor kan Gorinchem integrale afwegingen maken over vraagstukken en ontwikkelingen over de leefomgeving. Via de visie kan men zowel op gebieds- als themaniveau beoordelen of nieuwe ontwikkelingen en concrete aanvragen passen bij de ambities en opgaven. Zo zorgen we ervoor dat de juiste keuzes worden gemaakt. De visie is de basis voor de invulling van de andere instrumenten van de Omgevingswet.

De ruimtedruk van functies zoals wonen, werken, duurzaamheid, mobiliteit, natuur en landschap nemen toe en uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied van de voorgaande decennia is niet langer de oplossing vanwege bedreiging van natuur en klimaat. Deze grenzen aan de fysieke groei van de stad luiden periode 10 in: de periode waarin Gorinchem op een kruispunt staat om te kiezen welke toekomst het wil, met haar historische achtergrond en erfgoed als gedachtegoed. Gorinchem is tegen haar stadsgrenzen aangegroeid en wordt de focus gelegd op het transformeren van diverse gebieden in de stad. In de omgevingsvisie maakt Gorinchem de ambitieuze keuze om te ontwikkelen in vier richtingen: Werken, Wonen, Water en Regio.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet in het herstructureren van een naoorlogs woongebied. Hierbij worden 130 bestaande woningen vervangen en aangevuld met 24 woningen. De zo beschikbaar komende ruimte wordt benut voor het verhogen van de leefbaarheid door meer groen in de buurt.

In de omgevingsvisie staat in hoofdstuk 6 'De Bestaande Stad' dat de gemeente samen met Poort6 de ambitie heeft om een aantal (grote) herstructurerings- en ontwikkellocaties in de bestaande wijken in het westelijk deel van de stad uit te voeren. Deze wijken moeten een nieuwe, veilige, duurzamere leefomgeving krijgen. Dat is met onderhavig stedenbouwkundig plan voor Haarwijk-Oost gelukt (zie paragraaf 2.5).

Conclusie

Onderhavig initiatief is in lijn met de (ontwerp) Omgevingsvisie van de gemeente Gorinchem.

3.5.3 Woon- en transformatievisie Gorinchem

Toetsingskader

De gemeente Gorinchem heeft op 26 oktober 2019 de 'Woon- en transformatievisie Gorinchem: Een bruisende creatieve groene stad' vastgesteld. In deze woon- en transformatievisie is de gewenste ontwikkeling van het wonen in Gorinchem richting 2032 geformuleerd. Daarmee biedt het een vergezicht dat samen met inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers wordt uitgewerkt. 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..

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet in het herstructureren van een naoorlogs woongebied. De ruimte wordt benut voor het verhogen van de leefbaarheid door meer groen in de buurt. De huidige woningen zijn versleten en niet duurzaam. De nieuw te blijven woningen worden uiteraard gasloos gerealiseerd, bieden uitstekende mogelijkheden voor zonnepanelen door hun noord-zuid daken. Hiermee wordt ook bijgedragen aan de energietransitie. In de oude situatie stond de leefbaarheid onder druk. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat

Het voornemen draagt bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte door het behouden van 154 woningen.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de kaders van de Woon- en transitievisie Gorinchem.

3.5.4 Regionale Energiestransitie (RES)

Toetsingskader

Op 2 november 2021 heeft het college van de gemeente Gorinchem ingestemd met het Uitvoeringsprogramma Regionale Energiestrategie 1.0. De gemeente Gorinchem werkt samen met gemeente Molenlanden aan de Regionale Energiestrategie (RES) Alblasserwaard. Doelstellingen zijn:

- In 2030 wordt 20% energie bespaard.
- In 2030 komt 35% van het energiegebruik via natuurlijke bronnen zoals zon, wind, water en bodem.
- In 2050 is de regio energieneutraal.

Belangrijk uitgangspunt is dat zorgvuldig wordt omgegaan met de waarden en het landschappelijke karakter van de regio Alblasserwaard, zoals de natuur en cultuurhistorie. De RES bestaat uit vijf belangrijke onderdelen. Het gaat allereerst over energiebesparing en daarnaast over hoe we elektriciteit kunnen opwekken door zon en wind. Ook gaat de RES over warmte en innovatieve technieken.

Beoordeling en conclusie

De mogelijkheden van een herstructureringsopgaven aan dit onderwerp is beperkt door de noodzaak de herstructurering in te passen in het bestaande stedelijk weefsel. De energietransitie wordt ondersteund door het aanbrengen van zonnepanelen op de woningen. De nieuwe woningen zullen gasloos uitgevoerd worden en voldoen aan de BENG-normen. Hiermee levert het onderhavige plan een bijdrage aan de RES.

3.5.5 Transitievisie warmte

Toetsingskader

Een Transitievisie Warmte is een beleidsdocument. Hierin staat hoe de gemeente ervoor gaat zorgen dat woningen en andere gebouwen beter geïsoleerd worden en van het aardgas af gaan. De gemeenteraad heeft 23 september 2021 de Transitievisie Warmte 1.0 vastgesteld. De meeste woningen en gebouwen worden nog



verwarmd door aardgas en de meeste mensen koken nog op gas. Dat gaat de komende 30 jaar veranderen. Niet in één keer, maar stap voor stap en gebiedsgericht. In het landelijke Klimaatakkoord staat dat gemeenten de regie hebben in deze gebiedsgerichte aanpak. Hoe we dit gaan doen, staat in de Transitievisie Warmte.

Beoordeling en conclusie

De huidige woningen in Haarwijk-Oost worden nog verwarmd door gas en ook het koken op gas is nog steeds een gegeven. De nieuwe woningen zullen gasloos uitgevoerd worden. Hiermee levert het onderhavige plan een bijdrage aan de Transitievisie warmte.



4 Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Deze uitvoeringsaspecten zijn ook relevant voor de toets aan de bestemmingsplanvoorwaarden, opgenomen in hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- luchtkwaliteit;
- akoestiek;
- bodem;
- externe veiligheid;
- bedrijven en milieuzonering;
- waterhuishouding;
- ecologie;
- archeologie en cultuurhistorie;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma



samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

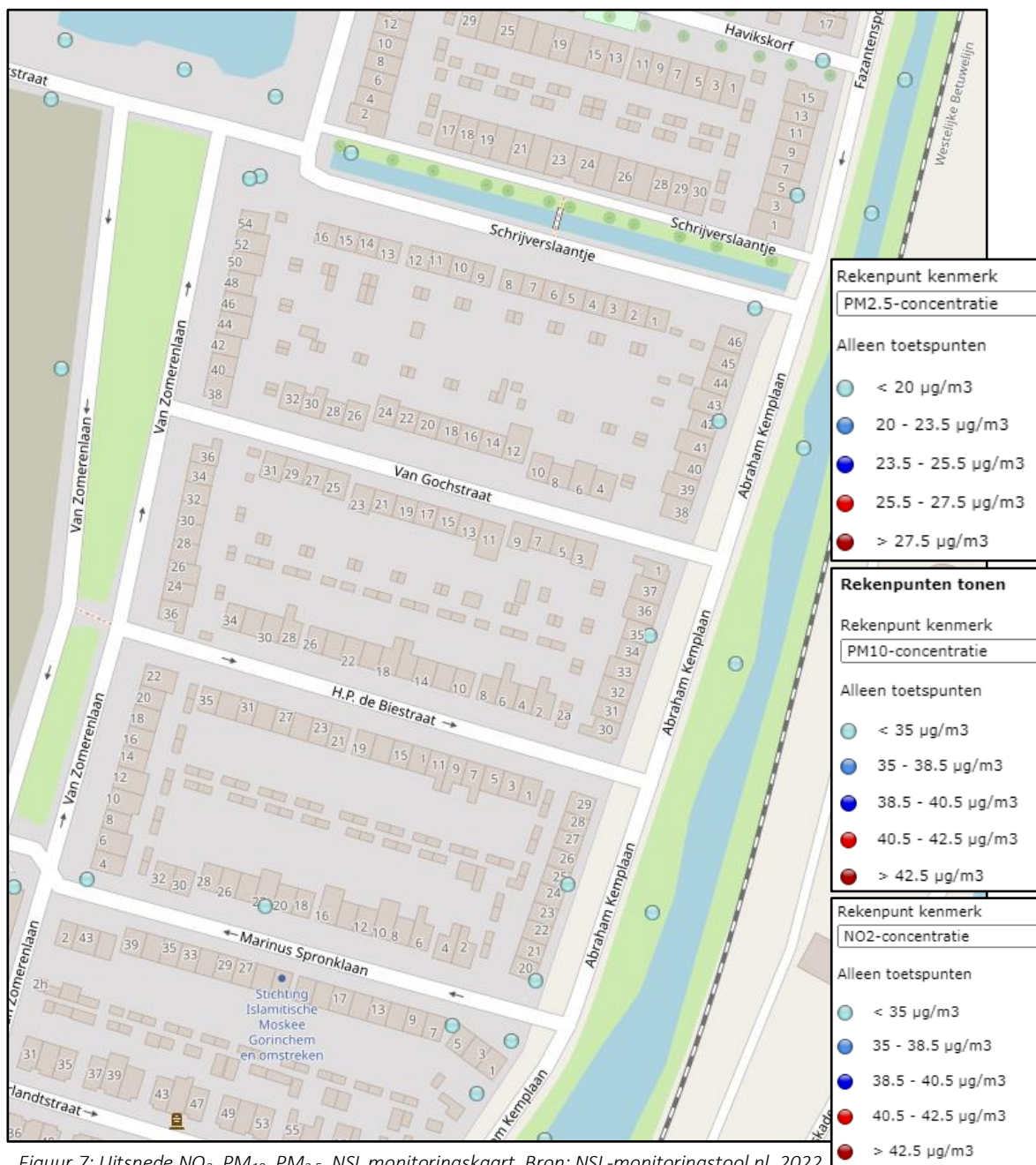
- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het herstructureren van het plangebied waarbij de bestaande 130 grondgebonden woningen vervangen worden en 24 woningen toegevoegd worden. Het aantal woningen neemt daarmee toe met 24 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2021 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De maatgevende wegen zijn de Marinus Spronklaan en de Abraham Kemplaan. Verder zijn er twee rekenpunten op de Van Zomerenlaan. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verder zullen de woningen energiezuinig en gasloos (BENG) worden uitgevoerd. Verder zullen de woningen niet geschikt gemaakt worden voor haardkachels om zo houtstook te voorkomen. Het stoken van hout heeft een groot effect op de luchtkwaliteit door de emissie van fijnstof, stikstof en CO₂.



Figuur 7: Uitsnede NO₂, PM₁₀, PM_{2.5} NSL monitoringskaart. Bron: NSL-monitoringstool.nl, 2022

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.



4.3 Akoestisch milieu

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, bestemmingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Ten behoeve van de beoordeling van het akoestisch milieu is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd. Het betreffende onderzoek is opgenomen als bijlage 3 behorende bij deze toelichting. Voor de volledige onderbouwing en motivering van het onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage.

Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen de geluidszones van wegen. Alle omliggende wegen zijn niet-gezoneerd. Deze woningen worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen in het onderzoek.



De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen als gevolg van elk van de nabijgelegen wegen bedraagt ten hoogste 46 dB, na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh. Hiermee is de geluidbelasting niet hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh. Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijken geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen. Een ontheffing voor een hogere geluidswaarde is niet aan de orde. Onderzoek naar gevelwerende maatregelen in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen is niet benodigd.

4.3.2 Railverkeerslawaaï

Toetsingskader

De regels voor de projectie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen binnen de geluidzones van spoorwegen zijn opgenomen in artikel 106 en 107 van de Wet geluidhinder. Hierbij wordt doorverwezen naar het Besluit geluidhinder. Artikel 4.1 van dit besluit bepaalt dat, indien bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of van een wijzigings- of uitwerkingsplan, geluidsgevoelige gebouwen worden gerealiseerd, rekening moet worden gehouden met de in het Besluit geluidhinder opgenomen waarden ten aanzien van spoorweglawaaï. Indien er sprake is van het realiseren van dergelijke objecten binnen de geluidzones van geluidsgezoneerde spoorwegen zal met een akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat aan de normstelling kan worden voldaan, of dat hiervoor een ontheffing kan worden verleend.

Beoordeling

Ten behoeve van de beoordeling van het akoestisch milieu is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd. Het betreffende onderzoek is opgenomen als bijlage 3 behorende bij deze toelichting. Voor de volledige onderbouwing en motivering van het onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten behandeld.

De geluidbelasting vanwege de oostelijk gelegen spoorweg ten hoogste 59 dB is. Hiermee wordt de wettelijke voorkeurswaarde van 55 dB overschreden, maar wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Het treffen van geluidbeperkende maatregelen aan en bij de spoorwegen stuit op overwegende bezwaren van financiële aard. Los van het financiële argument bestaat er ook het ruimtelijke argument. Een geluidscherm van 2 meter hoog over een lengte van 225 meter is stedenbouwkundig niet wenselijk. Of het realiseren van een scherm een doelmatige investering is, is een afweging voor de gemeente. Bij voorkeur dient voor 17 woningen een hogere waarde te worden aangevraagd vanwege de spoorweg.

Op voorhand kan gesteld worden dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving aanvaardbaar is omdat alle woningen een geluidluwe gevel hebben en de gecumuleerde geluidbelasting met 56 dB (omgerekend naar de hinderlijkheid van wegverkeer) niet hoger is dan 63 dB. Hiermee wordt ook voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in het gemeentelijk geluidbeleid. Gelet op de huidige bouwstandaard die uitgaat van duurzaamheid en (thermische) isolatie, is voldoende aannemelijk dat de gerealiseerde geluidwering van gevels met een gebalanceerd ventilatiesysteem circa 26 dB tot 28 dB bedraagt. Indien worden gekozen voor ventilatieroosters, dan moeten suskast worden toegepaste met voldoende demping. Hieruit volgt dat het binnenniveau van 33 dB in elk van de woning haalbaar is en kan worden geborgd. De geluidwering van de woningen wordt ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning nog aangetoond.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï blijkt dat voor 17 woningen met een collegebesluit een hogere grenswaarde vastgesteld dient te worden. Dit besluit wordt gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter visie



gelegd. Bij een omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen wordt gekeken met welke technieken een goed binnenklimaat wordt gerealiseerd.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

De Wet bodembescherming regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van het plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet altijd nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

Beoordeling

Door Van der Helm milieubeheer is in mei 2022 voor het gehele plangebied een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd in de openbare ruimte. Rapportage daarvan is als bijlage 4 gevoegd bij deze toelichting. Het plangebied is onderzocht conform NEN 5725, NEN 5740 en NEN 5707. Voor de volledige onderbouwing en motivering van het onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Uit het onderzoek blijkt dat de locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik en er, milieuhygiënisch gezien, geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouw. Ter onderbouwing van bovenstaande conclusie wordt aangevoerd dat:

- de geanalyseerde grondmonsters (M01 t/m M09) ten hoogste licht verontreinigd zijn met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie;
- de geanalyseerde grondwatermonsters (01 t/m 05) ten hoogste licht verontreinigd zijn met barium en/of naftaleen;



- op het maaiveld en in het opgegraven bodemmateriaal geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen is. Uit de analyses van asbestmonsters (ASB01 t/m ASB09) blijkt geen asbest te zijn aangetoond;
- bij toetsing aan de CROW 400 blijkt dat er geen aanvullende veiligheidsklasse noodzakelijk is;
- het uitvoeren van nader bodem- en/of asbestonderzoek niet noodzakelijk is.

Het verkennend milieukundig (asbest) bodemonderzoek van Van der Helm Milieubeheer (mei 2022) is beoordeeld door de bodemkundige experts van de gemeente Gorinchem. Zij oordelen dat er plaatselijk sprake is van een kwaliteit 'Industrie'. In het regionaal bodembeleid van Zuid-Holland Zuid wordt voor nieuwbouw uitgegaan van een kwaliteit 'Wonen' (schoon) en daar voldoet de geconstateerde kwaliteit op een aantal plaatsen niet aan. Voorafgaand de bouwrijpfase zal aandacht moeten worden besteed aan de kwaliteit van de bodem. Deze dient overal ten minste 'Wonen' te zijn. Daarvoor zijn nader uit te werken sanerende maatregelen nodig.

Tevens is men van oordeel dat het bodemonderzoek niet is uitgevoerd op de locaties van de tuinen. Aangezien de schuurtjes veelal zijn voorzien (geweest) van asbest daken en er hoogstwaarschijnlijk ook asbestelementen in de bouw en buisleidingen zijn toegepast zal voorafgaand aan de bouwrijpfase aanvullend onderzoek op asbest en de algehele bodemkwaliteit op de locaties van de tuinen en de te slopen woningen moeten worden uitgevoerd.

Van der Helm heeft op advies van de bodemkundige experts een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd. De doelstelling van het onderzoek is het bepalen of sprake is van een verontreiniging met asbest in de bodem. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 5. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen behandeld.

Resultaten grondopbouw

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is op het maaiveld visueel geen asbestverdacht (plaat)materiaal geconstateerd. In het opgegraven bodemmateriaal is tevens visueel geen asbestverdacht (plaat)materiaal geconstateerd. De bovengrond, direct onder de tegelverharding bestaat tot minimaal 20 cm-mv uit zintuiglijk schoon zand. Bij een deel van de boringen wordt deze zandige bovenlaag gevolgd door een kleilaag. Aangezien in de proefgaten geen bodemvreemde bijmengingen (zoals puin, koolas, asbest of iets dergelijks) zijn geconstateerd, is geen analyse op het standaardpakket grond uitgevoerd.

Resultaten asbest in grond

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn op basis van zintuiglijke waarnemingen (overeenkomstige grondlagen) en ruimtelijke spreiding (ligging en nabijheid van de proefgaten) in het veld een zestal asbestmonsters samengesteld. Uit de analyses van deze asbestmonsters volgt dat geen asbest is aangetoond in de fractie <20 mm.

Er is zowel visueel als analytisch geen asbest is aangetoond in de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie. Aangezien de proefgaten zijn verricht ter plaatse van de meest verdachte locaties kan ons inziens hiermee de gehele locatie als onverdacht op het voorkomen van asbest in de grond worden beschouwd.

Conclusie

In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, derhalve belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van onderhavige locatie. In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de bodemsanering.

Vanwege de huidige bodemkwaliteit is de functie wonen momenteel niet overal mogelijk. Een bodemsanering is daarom plaatselijk noodzakelijk. Na sanering wordt de bodem geschikt bevonden voor het beoogde gebruik. Eventuele saneringskosten zijn voor de projectontwikkelaar, deze zijn ingecalculeerd in de projectkosten. De



saneringskosten voor de zeer plaatselijke verontreiniging worden gedekt. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee aangetoond.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd.

De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft Varo Energy, gevestigd aan de Handelskade, op ongeveer 57 meter ten oosten van het plangebied. Het betreft een groothandel in brandstoffen en andere minerale olieproducten. Het betreft géén BEVI-inrichting. Voor de inrichting is een QRA uitgevoerd in 2008 en dat jaar is ook vergunning verleend voor de Wet milieubeheer. Op grond van informatie van de veiligheidsregio is gebleken dat alle risicovolle activiteiten ter plaatse beëindigd zijn en de omgevingsvergunning milieu is ingetrokken.

Het plangebied ligt buiten de 10^{-6} risicocontour van de inrichting waarmee voldaan wordt aan het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico neemt toe als gevolg van de 24 nieuwe koop rijwoningen daar het aantal mensen toeneemt. De aard van de woningen geeft aan dat uitgegaan kan worden van de zelfredzaamheid van de mensen. Verder kunnen mensen bij eventuele calamiteiten van de bron wegvluchten. Voor het overige zijn er geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het plangebied.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.



Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen op een afstand van circa 40 meter van het spoortraject Dordrecht - Leerdam het spoor en circa 620 meter van de Rijksweg A15. Over zowel het spoor als de weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de risicokaart is geen sprake van een risicocontour. Gelet op de ruime afstand van de Rijksweg tot het plangebied vormt de ligging van deze wegen geen belemmering voor onderhoudig voornemen.

De Veiligheidsregio heeft ten opzichte van het bestemmingsplan geen relevante opmerkingen gemaakt en is akkoord met het plan. De veiligheidsregio geeft wel enkele adviezen ten aanzien van de bouwfase. Deze zullen bij de latere uitwerking in het kader van het omgevingsvergunningstraject verder uitgewerkt worden.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt vooralsnog geen belemmering voor onderhoudig plan. Het advies van de veiligheidsregio zal te zijner tijd verwerkt worden.

4.5.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde hogedruk gasleiding (van de Gasunie) is gelegen op een afstand van circa 615 meter tot het plangebied. Gelet op deze ruime afstand vormt de ligging van deze buisleiding geen belemmering voor onderhoudig voornemen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhoudig plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).



Beoordeling

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als rustige woonwijk. Richtafstanden uit de VNG-brochure gelden derhalve onverkort. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van 154 woningen (waarvan 24 extra woningen) mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich bestemmingen die andere functies dan wonen mogelijk maken. Het gaat om de volgende locaties:

- Ten noorden van het plangebied ligt de basisschool Anne Frank, richtlijnafstand 30 meter (milieucategorie 2);
- Detailhandel en dienstverlening met beperkte omvang in de bestemming 'Gemengd – 1' zuidzijde van de Marinus Spronklaan, richtlijnafstand 10 meter (milieucategorie 1);
- Bedrijventerrein Handelskade staat bedrijven in milieucategorie 3.1 (richtlijnafstand 50 meter) en een brandstofdepot met milieucategorie 4.1 (richtlijnafstand 200 meter) of 5.1 (richtlijnafstand 500 meter) toe, afhankelijk of meer of minder dan 100.000 m3 opgeslagen wordt.

De te realiseren woningen liggen daarmee grotendeels buiten de richtlijnafstanden van deze functies. De uitzondering is het brandstofdepot. Echter op grond van informatie van de Veiligheidsregio zijn alle risicovolle activiteiten ter plaatse beëindigd en ligt het plangebied dus buiten de richtafstanden van het brandstofdepot. Omgekeerd hindert het planvoornemen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering. Immers ook hier geldt dat de woningen niet dichterbij komen waardoor de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf niet belemmerd wordt door het onderhavige initiatief.

Conclusie

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Voorts belemmert onderhavig initiatief omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering.

4.7 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Zuid-Holland

Vigerend is het Regionaal waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 van 9 maart 2022. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. Hierin staat hoe zij in samenwerking met haar partners werken aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland. Er zijn diverse Europese richtlijnen rondom water, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn, Drinkwaterrichtlijn, de Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn. In de Waterwet is bepaald wat de provincie moet doen om uitvoering te geven aan deze richtlijnen. Dit staat dus in het regionaal waterprogramma



van de provincie. De provincie Zuid-Holland gaat in het regionaal waterprogramma - naast deze verplichte onderwerpen - ook in op onderwerpen zoals zoetwatervoorziening, waterrecreatie, vaarwegen en wateroverlast.

Beleid Rivierenland

Een bestemmingsplan dient standaard gepaard te gaan met een waterparagraaf waarin gemotiveerd wordt waarom het initiatief geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding. Het plangebied ligt in het stroomgebied van waterschap Rivierland. De vigerende Keur is in werking getreden op 20 oktober 2015 en is geldig tot op heden (3 aug. 22). Het waterschap adviseert een drooglegging voor het maaiveld van 0,70 m, voor het straatpeil 1,00 m en voor het bouwpeil 1,30 m. Bij werkzaamheden in en rond waterlichamen dient voldaan te worden aan de regels uit de Keur. In de Keur is opgenomen dat bij de bouw geen uitlopende materialen (koper, lood en zink) en geen verduurzaamd hout mogen worden toegepast. Tevens is in de Keur een verplichting opgenomen om nieuwe verharding en bebouwing hydrologisch neutraal te ontwikkelen. In beginsel is het verboden om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Indien bestaand verhard oppervlak wordt uitgebreid of bestaand verhard oppervlak wordt afgekoppeld van het riool, dan is toestemming nodig van het waterschap. Als voldaan wordt aan de criteria en voorwaarden van "algemene regel WT5" en de bijbehorende "principetekening 8" of "principetekening 9" voor het uitbreiden van bestaand verhard oppervlak, is geen vergunningaanvraag benodigd en hoeft dit ook niet gemeld te worden. Als voldaan wordt aan de criteria en voorwaarden van "algemene regel WT19" voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak en de bijbehorende "principetekening 8" of "principetekening 9", is geen vergunningaanvraag benodigd, maar moet dit wel gemeld worden (deze documenten zijn toegevoegd aan bijlage 5.5).

Nieuwe lozingen van bestaand verhard oppervlak worden aan de "beslisboom afkoppelen" getoetst. Per geval wordt getoetst of de afvoer van hemelwater moet worden gecompenseerd. De beslisboom is weergegeven in bijlage 5.1.

Beleid gemeente Gorinchem

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater en voor de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (Wet milieubeheer en Waterwet). In de Waterwet is ook vastgelegd dat de gemeente de zorg heeft voor het treffen van maatregelen in openbaar gebied om nadelige gevolgen van de grondwaterstand (in samenhang met de bestemming) te voorkomen of te beperken.

Het waterbeleid van de gemeente is vastgelegd in de "Eisen Openbare Ruimte, Gemeente Gorinchem, 22 sept. 2021" en het "Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020". Het gemeentelijk beleid van de gemeente Gorinchem op het gebied van de waterhuishouding. Opgesteld in samenwerking met waterschap Rivierenland en de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik. De vier gemeenten maken onderdeel uit van het samenwerkingsverband Gemeenschappelijke Afvalwaterketen Alblasserwaard en Vijfheerenlanden (GAAV). Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie.

Het rioleringsplan van de gemeente is vastgesteld op 22 september 2021 en hierin is vastgelegd hoe de gemeente de zorgplichten invult. De gemeente heeft drie zorgplichten t.a.v. stedelijk waterbeheer:

- Duurzame bescherming volksgezondheid: de aanleg en het beheer van voorzieningen voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater zorgt dat verontreinigd afvalwater uit de directe leefomgeving wordt verwijderd;
- Handhaving goede leefomgeving: riolering en drainage zorgen waar nodig voor de ontwatering van de bebouwde omgeving. De gemeente voorkomt overlast, door ook regenwater van daken, pleinen, wegen en dergelijke en het teveel aan grondwater in te zamelen en af te voeren;



- Duurzame bescherming van natuur en milieu: de aanleg van riolering of individuele afvalwatersystemen voorkomt de directe ongezuiverde lozing van afvalwater in de bodem of op oppervlaktewater

Beoordeling huidige situatie

Maaiveldhoogte

Het maaiveld in het plangebied varieert tussen circa -0,40 m NAP en +0,75 m NAP met een gemiddelde hoogte van 0 m NAP (o.b.v. de AHN4). Het aanliggende straatpeil (wegas) van de Van Zomerenlaan ligt tussen circa -0,15 m NAP en -0,25 m NAP en van de Abraham Kemplaan tussen circa -0,10 m NAP en -0,15 m NAP.

Bodemopbouw

Middels een verkennend bodemonderzoek (uitgevoerd op 05-05-2022) is onderzoek verricht naar de bodemopbouw. Hieruit blijkt dat de ondergrond bestaat uit klei met daarop op veelal verharde locaties een aangebrachte zandlaag van een halve tot een hele meter dik. Onder het kleipakket begint een veenlaag. In Dinoloket zijn boring (B38G0029) en (B38G0683) beschikbaar en deze zijn circa 220 m van het plangebied gelegen. In deze profielen zijn de diepere ondergrond zichtbaar met enkele dikkere veenlagen tussen de kleilagen in. Deze boorlocaties en boorprofielen zijn weergegeven in de figuren in bijlage 6.2.

Oppervlaktewater en peilbeheer

Het plangebied ligt in een bemaald gebied in het beheersgebied van waterschap Rivierenland met een vast peil van -1,05 m NAP. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een A-watgang met leggercode 041469 en aan de oostzijde ligt een A-watgang met leggercode: 126534. Deze watgangen zijn bij het waterschap in beheer en onderhoud.

Grondwater

Er zijn geen grondwatermeetreeksen op de projectlocatie beschikbaar. Op basis van openbare data kan een inschatting gemaakt worden van de freatische grondwaterstand binnen de projectlocatie. Ook heeft de gemeente ten zuiden van het plangebied een actueel meetnet. De dichtstbijzijnde representatieve peilbuis afkomstig van het DINoloket is peilbuis B28G2413 en deze is 35 m ten zuiden van het plangebied gelegen. Deze omgeving verschilt dermate van het plangebied dat deze metingen niet gebruikt kunnen worden voor het plangebied. Hiervoor zijn aanvullende grondwaterstandsmetingen benodigd.

Waterkeringen

Het plangebied ligt op 70 m afstand van een vastgestelde beschermingszone van een regionale waterkering en is niet relevant voor de ontwikkeling.

Riolering

In de omgeving is grotendeels een gemengd rioolstelsel aanwezig, waarop de woningen van de H.P. de Biestraat, de Marinus Spronklaan en de Abraham Kemplaan zijn aangesloten. De overstort van het gemengde riool komt uit in de ten oosten gelegen A-watgang en ligt in het verlengde van de Marinus Spronklaan (zie bijlage 6.3). Hierop is aangegeven welk oppervlak afgekoppeld is en wat is aangesloten op het gemengde riool. Bij de woningen aan het Schrijverslaantje liggen hemelwateraansluitingen vanaf de woningen naar het hemelwaterriool. Onder de brandpaden liggen hemelwaterafvoeren die het water vanuit de tuinen en de brandpaden afvoeren naar het oppervlaktewater en dit is ook het geval bij de openbare verharding aan de van Gochstraat.

Overige waterbelangen

Het plangebied ligt niet in een beekdal of in een beschermd gebied (keur).

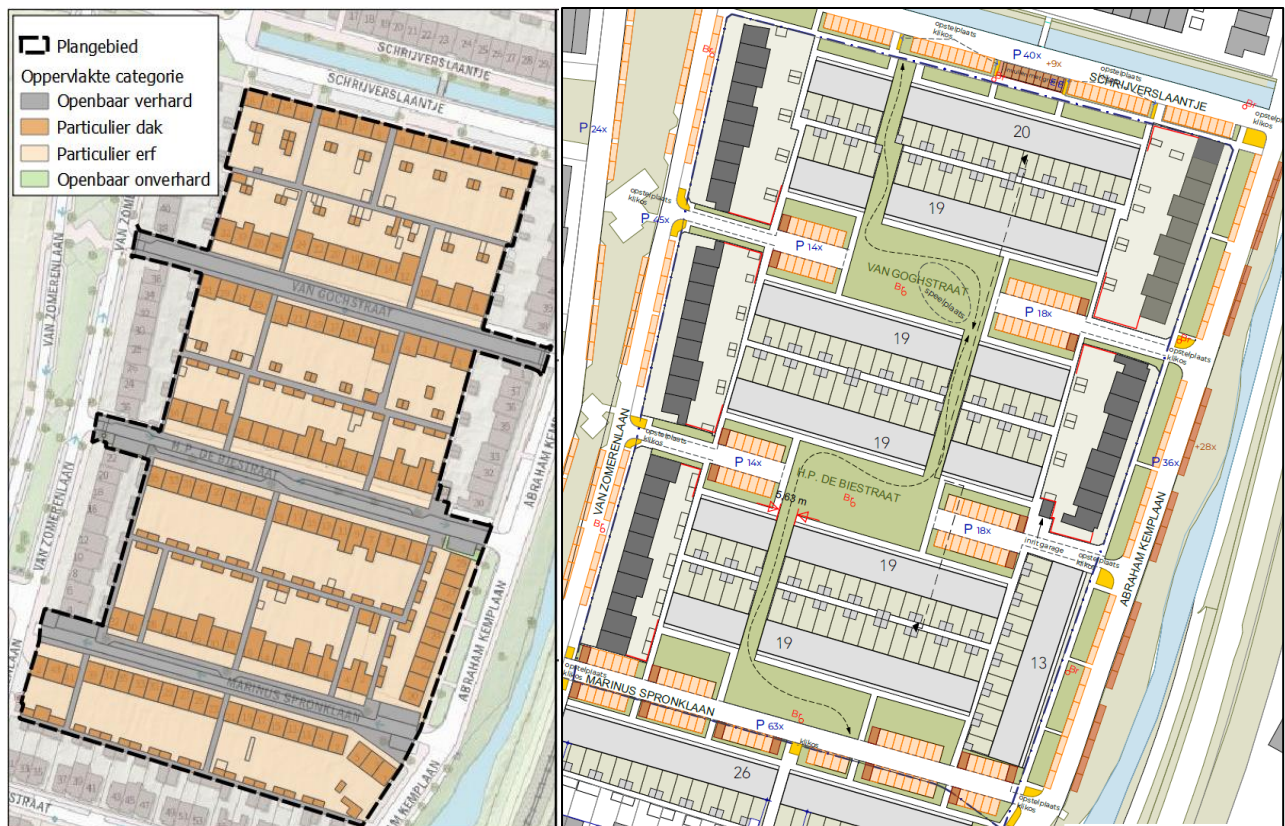
Beoordeling Nieuwe situatie

Oppervlaktewater en peilbeheer

De ontwikkeling in het plangebied heeft geen consequenties voor het peilbeheer onder normale omstandigheden en in droge perioden.

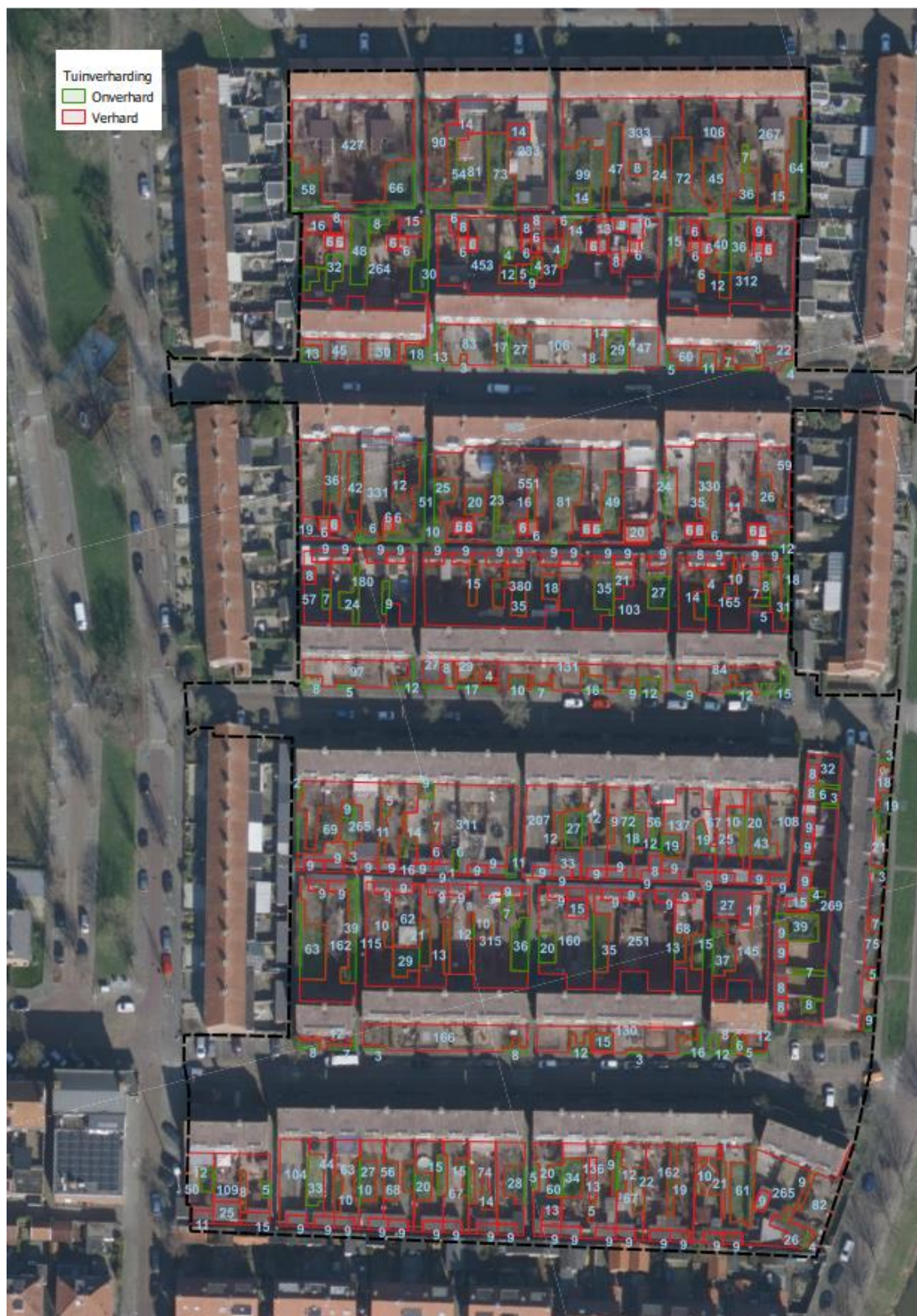
Verhardingsoppervlak

In figuur 1 is de bestaande situatie (links) en de toekomstige situatie (rechts) weergegeven. Op de kaart van de toekomstige situatie is te zien dat veel ruimte is ingericht voor openbaar groen. Hierop staan tevens de extra parkeerplaatsen in het groen (bruin) weergegeven.



Figuur 8: Categorisering oppervlakken in de bestaande situatie (links) en toekomstige situatie (rechts).

In tabel 2 zijn zowel voor de huidige als voor de toekomstige situatie de verdeling van verschillende typen oppervlak gegeven en onderverdeeld in verhard en onverhard oppervlak, gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp. Het verhard oppervlak neemt af met minimaal 919 m². Hierin is uitgegaan van een worst-case benadering waarbij in de bestaande situatie is uitgegaan een verhardingspercentage van de tuinen van 70% (o.b.v. de luchtfoto op de figuur hierna bepaald en onderbouwd in de tabel 1) en in de toekomstige situatie van 90% (uitgangspunt van het waterschap, aangezien de tuinen kleiner worden). Tevens is uitgegaan dat gebruik wordt gemaakt van alle 56 extra parkeerplaatsen bestaande uit volledige verharding. Het streven is om deze parkeerplaatsen als halfverharding aan te brengen. Indien een deel van de verharding als half open (waterpasserende) verharding wordt uitgevoerd, kan dit als 50% verhard oppervlak worden gerekend. Ook wanneer groene daken worden toegepast, wordt gerekend met een reductie van dit verhard oppervlak.



Figuur 9: Onderbouwing bestaande oppervlakes tuinverharding



Tabel 2: Onderverdeling van verharde oppervlakten per categorie in de huidige en toekomstige situatie.

Omschrijving	Huidig [m ²]	Toekomstig [m ²]	Vershil [m ²]
Straat, trottoir en parkeren	6.292	8.053	+1.762
Gebouwen	5.590	7.170	+1.580
Tuinen verhard aandeel (incl. schuur)*	11.569	6.922	-4.647
Wandelpad	0	367	+367
Trafohuis	0	20	+20
Totaal verhard	23.450	22.532	-919

* uitgaande van bestaande tuinen met 70% verharding en toekomstige tuinen met 90% verharding.

Een deel van de woningen in de bestaande situatie is aangesloten op het gemengde rioolstelsel en wordt afgekoppeld en aangesloten op het ten oosten gelegen oppervlaktewatersysteem. Het betreffen de 35 woningen aan de H.P. de Biestraat (incl. openbare verharding), de 39 woningen aan de Marinus Spronklaan (incl. openbare verharding), de 30 woningen aan de van Gochstraat en de 10 woningen langs de Abraham Kemplan. De overige woningen zijn aangesloten op het hemelwaterriool. In tabel 3 staat het afgekoppeld oppervlak in de bestaande en toekomstige situatie voor de verschillende type oppervlakken weergegeven. In de bestaande situatie is geen onderscheid gemaakt tussen verschillende typen openbare verharding.

In de bestaande situatie is 14.372 m² afgekoppeld (zie figuur 5.4 in bijlage 6.3) en in de nieuwe situatie wordt maximaal 22.532 m² afgekoppeld (uitgaande van 90% tuinverharding en de extra parkeerplaatsen) en aangesloten op het oppervlaktewater. Op basis van de uitgangspunten wordt in totaal 8.160 m² afgekoppeld.

Tabel 3 afgekoppeld verhard oppervlak van de bestaande en toekomstige situatie

Omschrijving	Afgekoppelde bestaande verharding (m ²)	Afgekoppelde toekomstige verharding (m ²)
Overige verharding	3.345	387
Parkeren		1.651
Extra parkeren (56x)*		700
Rijwoning	603	7.170
Schuur	1.191	770
Tuin**	9.233	6.152
Straat en stoep		5.702
Eindtotaal	14.372	22.532

*100% verhard oppervlak gerekend

**70% verhard oppervlak voor bestaande tuinen en 90% voor toekomstige tuinen.

Wateropgave

Voor het bepalen van de wateropgave dient het beleid van het waterschap gevolgd te worden, omdat deze leidend is. Dit betekent dat de beslisboom in bijlage 6.1 moet worden gevolgd. In een afstemmingsoverleg met het waterschap is de beslisboom op de volgende manier doorlopen:

1. Het gaat om een afkoppelplan waarbij geen nieuwe verharding wordt aangelegd, maar waarbij een afname van verhard oppervlak plaatsvindt zoals in de voorgaande paragraaf is berekend.



2. Na realisatie van het plan is minder dan 50% van het rioolbemaalingsgebied “Haarwijk” waarin het plangebied zich bevindt afgekoppeld. Hierdoor wordt het oppervlaktewatersysteem niet significant zwaarder belast dan waarop deze is ontworpen.
3. In het plangebied is meer dan 500 m² verhard oppervlak aanwezig, zoals is berekend in de voorgaande paragraaf.
4. In de toekomstige situatie dient de berging in het riool van het plangebied minimaal gelijk te blijven aan de bestaande situatie. Hiermee dient rekening te worden gehouden in het rioleringsplan.
5. In de bestaande situatie bevindt zich in het verlengde van de Marinus Spronklaan een riooloverstort van het gemengde riool naar de aanliggende A-watergang (zie figuur 4 in bijlage 6.3). In het ontwerp dient het uitstroompunt van het nieuwe riool op dezelfde locatie aangelegd te worden. Dit moet met het waterschap worden afgestemd en bij het waterschap worden gemeld. Na de melding zal ter controle de beslisboom nogmaals worden doorlopen om te beoordelen of alles is uitgevoerd zoals is besproken.

Na het doorlopen van de beslisboom met bovenstaande uitgangspunten volgt dat geen watercompensatie en geen watersysteemtoetsing benodigd is. Na ontvangst van de melding zal de afdeling vergunningen van het waterschap nogmaals de Beslisboom afkoppelen doorlopen en beoordelen op basis van de actuele situatie of niet alsnog gecompenseerd/getoetst moet worden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als gemeente in de tussenliggende periode wijzigingen in het rioolgebied heeft aangebracht of er afgekoppeld is waardoor je op het moment van indienen/aanvraag voor dit project in de beslisboom anders uit kan komen. In het plangebied worden ook geen watergangen gedempt, waardoor hiervoor ook geen compensatie benodigd is.

Bouwpeilen

De bouwplannen mogen geen negatieve effecten hebben op het grondwater en de bouwpeilen dienen hoog genoeg te worden aangelegd om wateroverlast te voorkomen. Om (grond)wateroverlast te voorkomen is het belangrijk om inzicht te hebben in de volgende aspecten:

- **Meldingen wateroverlast**
In het plangebied zijn geen meldingen of situaties bekend met betrekking tot (grond)wateroverlast. De wijken ten zuiden van het plangebied is wel gevoelig voor grondwateroverlast, dat verergert wordt door de bodemdaling die daar plaatsvindt.
- **Maaiveldhoogten**
Om toekomstige aanlegpeilen te kunnen bepalen dient rekening gehouden te worden met de streefpeilen van het omliggende oppervlaktewater. Om voldoende drooglegging te behalen voor woningen dient de bouwhoogte daarom minimaal +0,25 m NAP te zijn en het straatniveau minimaal -0,05 m NAP o.b.v. een streefpeil van -1,05 m NAP. Het is tevens aan te raden om de vloerpeilen minimaal 20 cm boven de straat aan te leggen, zodat bij calamiteiten waterberging op maaiveld plaats kan vinden zonder dat schade aan woningen optreedt.
- **Freatische grondwaterstand**
De huidige ontwateringsdiepte is niet bekend. Er zijn geen grondwaterproblemen in het plangebied door de hogere ligging. Door het verminderen van verhard oppervlak en het vernieuwen van de riolering neemt het risico op hogere grondwaterstanden in de toekomstige situatie toe. Hierom wordt geadviseerd om dit risico i.c.m. de grondwaterstand verder te onderzoeken. Mogelijke maatregelen zijn het ophogen van het gebied of het aanleggen van drainage.

Afvoer afvalwater en hemelwater

De gemeente geeft aan dat bij de herontwikkeling van deze locatie de vuilwaterafvoeren moeten worden aangesloten op het stelsel van de omgeving van de Abraham Kemplaan en de van Zomerenaan. Dit dient bij nadere uitwerking van het plan te worden onderzocht en afgestemd met de gemeente. De voorkeur gaat uit naar een gescheiden riolering met minimaal dezelfde bergingscapaciteit en uitstroompunten op dezelfde locaties als in de bestaande situatie.



Advies Waterschap

De watertoets is een iteratief proces dat de waterhuishoudkundige effecten als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied in beeld brengt en aangeeft hoe omgegaan wordt met eventuele negatieve effecten. In een afstemmingsoverleg is met het waterschap de beslisboom afkoppelen en compensatie doorlopen en de uitkomsten, uitgangspunten en opmerkingen zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Conclusie

Het plan is uit oogpunt van een goede waterhuishouding aanvaardbaar en uitvoerbaar. In de vervolgfase dienen de genoemde uitgangspunten omtrent de beslisboom van het waterschap verwerkt te worden in het ontwerp en het rioleringsplan. Om te bepalen of een vergunningaanvraag of een meldingsplicht benodigd is t.b.v. het afkoppelen dient voldaan te worden aan “algemene regel WT5” of “algemene regel WT19” en de bijbehorende “principetekening 8” of “principetekening 9”. Als niet voldaan wordt aan de criteria of voorwaarden, dan is een watervergunning benodigd. Een dergelijke aanvraag wordt getoetst aan de Keur Waterschap Rivierenland 2014 en de bijbehorende “beleidsregel 5.16”. Voor deze werkzaamheden is volgens de beleidsregels een meldingsplicht voldoende als ook aan de uitgangspunten in de principetekeningen wordt voldaan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Lingegebied & Diefdijk-Zuid, welke is gelegen op een afstand van circa 1,25 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermeting. Daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied, is van directe schade geen sprake. Mogelijk kan depositie van stikstof vanwege het planvoornemen wel negatieve gevolgen hebben voor omliggende Natura 2000-gebieden. De exacte mate van stikstof dient voor een bouwplan zowel bepaald te worden voor de gebruiksfase als de aanlegfase. Voor beide fases is daarom door Heijmans Bouw een AERIUS-berekening uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 7 bij deze toelichting. Navolgend worden de resultaten hiervan besproken. De AERIUS-calculator wordt momenteel aangepast. De nu opgenomen berekening is daarmee voorlopig en zal aangepast worden naar de laatst beschikbare berekeningswijze.

De uitkomsten van alle Aerijs berekeningen voor zowel de bouwfase als gebruiksfase tonen aan dat er per saldo een afname is in stikstofdepositie door de bestaande woningen te slopen. Er is geen toename in stikstofdepositie. Het uitvoeren van een passende beoordeling is niet nodig omdat er geen toename is in stikstofdepositie. Zelfs als



alle woningen in één jaar worden gebouwd en in hetzelfde jaar worden gebruikt is er per saldo een afname in stikstofdepositie door de bestaande woningen te slopen.

Conclusie

Vooralsnog is het voornemen niet in strijd met de Wet natuurbescherming. Omdat op basis van de Aerius berekening geen toename in stikstofdepositie is het niet vereist om te kijken naar andere projecten of plannen in verband met cumulatie van stikstofemissies. Op basis van vaste jurisprudentie van de Raad van State is de conclusie dat het plan gerealiseerd kan worden zonder toestemming Wet Natuurbescherming of omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit

4.8.2 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door de gemeente is een Quicksan naar de aanwezigheid van beschermende soorten op een tweetal locaties. De onderhavige ontwikkeling is één van de beoordeelde locaties. De gemeente heeft geoordeeld dat de aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen in het plangebied niet uitgesloten kan worden. Nader ecologisch onderzoek is nodig.

Gelet op de bovenstaande uitkomst is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen uitgevoerd door Ecoresult. De resultaten zijn gerapporteerd in september 2020. Dit rapport is opgenomen als bijlage 8 bij onderhavige toelichting.

Bij het vervolgonderzoek is geconstateerd dat er diverse verblijfplaatsen zijn van vleermuis, huismus en gierzwaluw. Naar aanleiding van nader veldonderzoek is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen voor overtreding van de artikelen 3.1 en 3.5 Wet natuurbescherming. De ontheffing is nodig door het beschadigen en vernielen van de zomer-, paar- en mogelijk winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger, en het vernielen van de nesten en essentieel groen van de huismus en gierzwaluw.

Ecoresult heeft in december 2022 een activiteitenplan voor de huismus, gierzwaluw en vleermuizen opgesteld in het kader van een ontheffingsaanvraag voor de Wet natuurbescherming (zie bijlage 9). Als gevolg van de sloopwerkzaamheden worden permanent 34 vaste rust – en verblijfplaatsen van de huismus verwijderd en 10 vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw verwijderd. Er worden drie paarverblijven en twee zomerverblijven van de gewone dwergvleermuis verwijderd. Het mitigatieplan bestaat uit het ophangen van 68 verblijfskasten voor de huismus, 50 verblijfskasten voor de gierzwaluw en 20 verblijfskasten voor de gewone dwergvleermuis. De benodigde gewenningstijden zijn in de figuur hierna weergegeven.



Vleermuissoort	Type verblijfplaats	Gewenningsperiode
Huismus	Nestplaats	3 maanden voor de start van de werkzaamheden
Gierzwaluw	Nestplaats	Voor terugkeer van gierzwaluw in Nederland
Gewone dwergvleermuis	Zomerverblijfplaats	3 maanden in de actieve periode (1 april – 31 oktober)
	Paarverblijfplaats	6 maanden voor de start van het eerstvolgende paarseizoen (15 augustus) na de start van de werkzaamheden

Figuur 10: Benodigde gewenningstijden. Bron: Ecoresult, december 2022.

De procedure voor het verkrijgen van de ontheffing, als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming, bij de provincie Zuid-Holland loopt. Er is geen aanleiding om te verwachten dat de ontheffing niet verleend kan worden.

Conclusie

Door middel van nader onderzoek is vastgesteld dat binnen het plangebied sprake is van de verblijfplaatsen van beschermde huismussen, gierzwaluwen, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Het treffen van de mitigerende maatregelen is uitvoerbaar. Er zijn namelijk voldoende geschikte locaties aanwezig voor het tijdelijk ophangen van vleermuizenkasten en/of vogelhuisjes. Het ligt in de lijn der verwachting dat een ontheffing Wet natuurbescherming t.a.v. Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen zal worden verleend door het bevoegd gezag. Dat komt, omdat in de directe omgeving van het plangebied ruimschoots alternatief leefgebied aanwezig is. De aanwezigheid van voornoemde soorten staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van de Wet natuurbescherming derhalve niet in de weg.

4.9 Archeologie en Cultuurhistorie

4.9.1 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

Het plangebied is in de jaren '50 en '60 volledig bebouwd. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing of objecten aanwezig die een doorwerking in het plan moeten hebben.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.9.2 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop



de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld. De gemeente Gorinchem beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidskaart uit 2009.

Beoordeling

Op basis van de gemeentelijke verwachtings- en beleidskaart is het gebied voorzien van een hoge verwachtingswaarde. Door Bureau voor Archeologie is in juni 2022 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 10 gevoegd bij deze toelichting. Voor de volledige onderbouwing en motivering wordt naar deze bijlage verwezen.

Op basis van het inventariserend veldonderzoek zijn geen vindplaatsen aangetroffen. De aard van de bodem en de mate van verstoring maakt het onwaarschijnlijk dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Het onderzoeksbureau adviseert de gronden vrij te geven voor het beoogde gebruik. Het bevoegd gezag heeft het advies overgenomen, met als kanttekening dat er rekening gehouden moet worden met het palenplan. Deze mag geen onevenredige afbreuk doen aan het dieper gelegen bodemarchief. Er wordt in het rapport verwezen naar de handreiking archeologievriendelijk bouwen van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed.

Conclusie

Op basis van het archeologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat archeologische belangen geen belemmeringen opleveren voor de beoogde ontwikkeling. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting hoog PM2' wordt voorlopig gehandhaafd, zodat bij toekomstige ontwikkelingen de waarden beschermd blijven.

4.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.11 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In onderhavige situatie is er sprake van een renovatie van een bestaande woonbuurt en een beperkte verdichting met 24 koop rijwoningen. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer; een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen; of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.



Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling. Wel dient de ontwikkeling door de toename van het aantal woningen aangemerkt te worden als een stedelijke ontwikkeling en dient daarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden. Deze is toegevoegd als bijlage 11 van de toelichting. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen nadelige effecten voor het milieu te verwachten zijn.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening van Zuid-Holland.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig project geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r. of de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;



- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 'Groen'

Deze bestemming is toegekend aan de twee groene hoven te midden van de twee bebouwingsclusters. Deze kan onder andere worden benut voor het treffen van waterbergende voorzieningen, speelvoorzieningen, paden, wegen en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming mag in beperkte mate worden gebouwd. Verder zijn 'bij recht' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Er gelden meerdere maximale bouwhoogten, afhankelijk van de categorie bouwwerken.

Artikel 4 'Tuin'

Deze bestemming is toegekend aan de tuinen en erven behorende bij de aanliggende woningen. Het bouwen van gebouwen in de vorm van erkers ten behoeve van de aangrenzende woningen is mogelijk. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot 1 meter. Middels een afwijkingsmogelijkheid mogen andere bouwwerken zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen onder voorwaarden gerealiseerd worden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen onder voorwaarden verhoogd worden naar 2 meter.

Artikel 5 'Verkeer'

Voor de verblijfsgebieden en de afwikkeling van het verkeer is een bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn ook diverse bijbehorende voorzieningen toegestaan, waaronder parkeren. Bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 6 'Wonen'

Binnen de bestemming 'Wonen' kunnen de beoogde woningen mogelijk worden gemaakt. Op de verbeelding zijn hiervoor bouwvlakken opgenomen. De woningtypologie is op de verbeelding aangeduid. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. In de regels zijn hiervoor maatvoeringseisen opgenomen. De maximum goot- en bouwhoogte van een woning is vast gelegd op de verbeelding en bedraagt 8 respectievelijk 11 meter. Aan-, uitbouwen, bijgebouwen en carports mogen voor de woningen allemaal binnen en buiten het bouwvlak, maar uitsluitend op het achtererfgebied, worden gebouwd.

Het bijgebouw in de achtertuin aan de Abraham Kemplaan 30 valt deels binnen de kadastrale eigenommen van Poort 6. Deze gronden is aldus de bestemming 'Wonen' toebedeeld conform de bestaande planologische en feitelijke situatie.

Artikel 7 'Leiding – Water'

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

Artikel 8 'Waarde – Archeologische verwachting hoog PM2'

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.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Voorwaardelijke verplichting parkeren

Bij de ontwikkeling en uitbreiding van woningen moet er rekening gehouden worden met de parkeer- en verkeersdruk. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is het gebruiken van de gronden en de daarop aanwezige



bebouwing ten behoeve van de woonfunctie slechts toegestaan indien is voorzien in de realisatie van ten minste 272 parkeerplaatsen binnen het plangebied en deze in stand worden gehouden.

Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen ten aanzien van het realiseren van ondergrondse bouwwerken. Tevens is een regeling opgenomen voor van het bestemmingsplan overschrijden van bouwgrenzen.

Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is opgenomen dat het binnen deze aanduiding niet toegestaan is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te bouwen tenzij aangetoond wordt dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om in geringe mate af te wijken van de maatvoeringen en bestemmings- en/of bouwgrenzen.

Overige regels

Gelet op de “Reparatiewet BZK 2014” is in het onderhavige bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen.

5.3.4 Hoofdstuk 4 ‘Overgangs- en slotregels’

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Haarwijk-Oost”.



6 Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In zijn algemeenheid geldt dat er in de bestemmingsplanprocedure aandacht is voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Door het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen, biedt de gemeente Gorinchem aan een ieder de mogelijkheid om hun inspraakreactie te geven en het plan te verbeteren. Ten aanzien van de inspraak wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van onderhavige toelichting.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van 154 grondgebonden woningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichting. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente Gorinchem sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

De uitvoering van een bodemsanering is noodzakelijk. De saneringskosten vanwege zeer lokale verontreinigingen (klasse 'Industrie') zijn ingecalculeerd in de projectkosten. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee aangetoond.



7 Procedure

7.1 Vooroverleg en inspraak

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgmeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid heeft gereageerd met diverse aandachtspunten die van toepassing zijn bij de uitwerking van de omgevingsvergunning voor bouwen. Deze vooroverlegreactie heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.

OASEN heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Waterschap Rivierenland heeft meerdere aandachtspunten doorgegeven voor de waterparagraaf en ook een enkele opmerking op de regels en verbeelding gemaakt. De reactie heeft geleid tot het opstellen van een paragraaf over klimaatadaptatie bij de beschrijving van het stedenbouwkundig plan. De verbeelding is gewijzigd. De tuinbestemmingen zijn bij de woonbestemming getrokken.

Inspraak

In het kader van de inspraakverordening zal het voorontwerpbestemmingsplan 'Haarwijk-Oost' inclusief de bijbehorende stukken ter visie worden gelegd. Parallel aan de ter inzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is een inloopavond georganiseerd voor de leden van de klankbordgroep, belangstellenden en omwonenden. Deze heeft 8 maart 2023 plaatsgevonden bij het 'Centraal Punt' te Gorinchem. Het doel van deze avond was om men (nogmaals) de mogelijkheid te bieden om mee te denken, suggesties en/of opmerkingen te maken op het inrichtingsplan. Voor de onderwerpen die (veel) aan bod kwamen tijdens de inloopavond verwijzen we u naar het verslag van de inloopavond van 8 maart 2023, opgenomen als bijlage 12. De klankbordgroep is van oordeel dat het een geslaagde avond is geweest, waarbij er enkel positieve reacties ontvangen zijn over de ruimtelijke opzet van de buitenruimte. Er is algemeen heel positief gereageerd op de invulling van het stedenbouwkundig plan en de inrichting van het openbaar gebied.

De vooroverlegreacties en inspraakreactie zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota bestuurlijk vooroverleg', zie daarvoor bijlage 13.

7.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het bestemmingsplan, noch op het besluit hogere waarde. Ambtshalve is de parkeerregeling in artikel 10 van de algemene regels aangepast. Er is in de woonbestemming een voorwaardelijke verplichting voor het te realiseren aantal parkeerplaatsen toegevoegd in de gebruiksregels. Ook de toelichting is aangepast op het onderdeel 'parkeren' in paragraaf 2.6.1.



Bijlage 1 Parkeeronderzoek Goudappel



Bijlage 2 Woningmarktanalyse Gorinchem 2020



Bijlage 3 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer



Bijlage 4 Verkennend (asbest) bodemonderzoek



Bijlage 5 Asbestonderzoek



Bijlage 6 Bijlagen bij paragraaf 4.7 Waterhuishouding



Bijlage 7 Stikstofdepositieberekening



Bijlage 8 Nader onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw



Bijlage 9 Mitigatieplan Wet natuurbescherming



Bijlage 10 Archeologisch onderzoek



Bijlage 11 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling



Bijlage 12 Verslag informatiebijeenkomst



Bijlage 13 Nota bestuurlijk vooroverleg

