

Gemeente Gorinchem

Bestemmingsplan “Gildenweg 64-68 Gorinchem” Voorontwerp



Gorinchem, 12 september 2023

NL.IMRO.0512.BP2023218-2001

WELMERS BURG STEDENBOUW

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Gorinchem

Bestemmingsplan “Gildenweg 64-68 Gorinchem”
Voorontwerp

Toelichting

Gorinchem, 12 september 2023

NL.IMRO.0512.BP2023218-2001

Inhoud

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Analyse van de bestaande situatie	11
2.1	Historische ontwikkeling	11
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	12
3	Planontwikkeling	15
3.1	Planontwikkeling	15
3.2	Verkeer en parkeren	17
3.3	Inrichtingsplan buitenruimte	19
4	Beleidsaspecten	21
4.1	Rijksbeleid	21
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	21
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.1.3	Nationale Omgevingsvisie (Novi)	21
4.1.4	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	22
4.1.5	Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving	23
4.1.6	Crisis- en herstelwet	23
4.2	Provinciaal beleid	24
4.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	24
4.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	26
4.3	Regionaal beleid	27
4.3.1	Regionale Structuurvisie 2030	27
4.4	Gemeentelijk beleid	27
4.4.1	Structuurvisie 2015	27
4.4.2	Visie van de stad	27
4.4.3	Transformatie- en woonvisie Gorinchem	28
4.4.4	Vigerend bestemmingsplan	29
5	Onderzoek en verantwoording	30
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	30
5.1.1	Cultuurhistorie	30
5.1.2	Archeologie	31
5.2	Bodem	32
5.3	Milieu	33
5.3.1	Flora en Fauna	33
5.3.2	Stikstofdepositie	35
5.3.3	Waterparagraaf	36
5.3.4	Wegverkeerslawaaï	38
5.3.5	Bedrijven en Milieuzonering	39
5.3.6	Luchtkwaliteit	39
5.4	Externe Veiligheid	40
5.5	Kabels en leidingen	41
5.6	Vormvrije MER beoordeling	41

6	Juridische aspecten	42
6.1	Het juridisch plan	42
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	42
6.2.1	Inleidende bepalingen	42
6.2.2	Bestemmingen	42
6.2.3	Algemene regels en slotbepalingen	43
7	Uitvoerbaarheid	44
7.1	Economische uitvoerbaarheid	44
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

Overzicht van bijlagen bij de toelichting

1. Verkennend bodemonderzoek, 11 augustus 2020, Bodem Portaal
2. Evaluatierapport grond- en grondwatersanering, 11 oktober 1991, Mourik Groot-Amers bv
3. Omgevingsrapportage Bodem, 16 september 2020, Omgevingsdienst Zuid-Holland
4. Quicksan flora en fauna, versie 0, 3 november 2022, Tritium Advies
5. Aanvullend soortspecifiek onderzoek (vleermuizen), 8 december 2022, Florauna natuuradvies
6. Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaaï, versie A, 22 juni 2023, Tritium Advies
7. Quicksan Externe veiligheid, versie 0, 28 juli 2022, Tritium Advies
8. Parkeeronderzoek, versie C, 1 september 2023, Tritium Advies
9. Berekening Stikstofdepositie gebruiks en aanlegfase, versie A, 30 maart 2023, Tritium Advies
10. Verslag omgevingsdialoog, 25 januari 2023
11. Vorm-vrije m.e.r. beoordeling, 25 juni 2023
12. Nota van bestuurlijk vooroverleg

Bijlage bij de regels

1. Inrichtingsplan Buitenruimte, 9 mei 2023, Studio Redd

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft de locatie Gildenweg 64-68 te Gorinchem. De locatie is gelegen in de Gildenvijk, een woonwijk ten noord-westen van de binnenstad.

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Gildenweg 64-68' is de voorgenomen herontwikkeling van de bedrijfslocatie naar een woonlocatie. Het bestaande bedrijfsgebouw en de garage-functie verdwijnen hier om plaats te maken voor een appartementengebouw met parkeervoorzieningen.

Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Gildenvijk' is hier de geldende bestemming 'Bedrijf'. Om de nieuwe ontwikkeling met woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Middels de regels behorend bij dit bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen in de Gildenvijk (zie figuur 1.1). De locatie wordt begrensd door de Gildenweg en de Vleeshouwerstraat. Aan de overzijde is de Chirurgijnstraat gelegen en ten noorden ligt de Wijnkoperstraat en het Gijsbert van Andelpark. De locatie heeft een omvang van ca. 2.995 m². De locatie is omgeven door overwegend grondgebonden woningen. Aan de oostzijde is een groenstrook gelegen. Ten westen van de locatie, aan de overzijde van de Gildenweg, bevindt zich het winkelcentrum van de wijk en hoogbouw met woningen.



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omcirkeld



Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie wit omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan 'Gildenwijk' (zie figuur 1.3). Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juni 2013. In het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een functieaanduiding opgenomen: 'specifieke vorm van bedrijf - autoservicebedrijf'. Er is binnen de bestemming een bouwvlak aangegeven waarbinnen de maximale bouwhoogte 8 meter bedraagt. Het gehele bouwvlak mag bebouwd worden. Het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100%. Ten oosten van het perceel met de bestemming 'Bedrijf' is de bestemming 'Groen' van kracht. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, alsmede voor speelvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Naast de bovengenoemde geldende bestemmingen is ter plaatse eveneens een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting laag AP' van toepassing. Deze dubbelbestemming is gericht op 'bescherming, behoud en veiligstellen van archeologische waarden van de gronden. Voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 10.000 m² en waarvoor (grond)werkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn moet, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate vastgesteld.

Gezien de beperkte omvang van het plangebied is onderzoek in dit geval niet noodzakelijk.



Figuur 1.3: Verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Gildenwijk', locatie rood omlijnd

Op de locatie geldt ook het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', vastgesteld op 28 november 2019. In dit bestemmingsplan zijn de parkeernormen volgens het parkeerbeleid 2019 van de gemeente Gorinchem vastgelegd. Als de beleidsregels ten aanzien van parkeren wijzigen dan dient rekening te worden gehouden met die wijziging.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de historische en huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de planontwikkeling toegelicht.

In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Analyse van de bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Gorinchem ontleent haar identiteit voor een belangrijk deel aan de militaire geschiedenis vanaf de Middeleeuwen. Tot na de Tweede Wereldoorlog heeft Gorinchem als garnizoensstad een militaire functie vervuld. Deze status heeft de stad lange tijd beperkt in haar groei. Tegelijkertijd heeft die beperking ook gezorgd voor een praktisch compleet en gaaf stelsel van vestingwallen, muren en bastions zoals dat nu nog aanwezig is.

Omstreeks het jaar 1000 is Gorinchem ontstaan als vissersnederzetting rond de hoeve van Gorik op een oeverwal tussen de Merwede en de Linge. In een document uit 1224, waarin Floris IV de tolvrijdom van de Gorcumers in het gehele graafschap Holland bevestigt, wordt de naam Gorinchem voor het eerst genoemd.

Het leven in Gorinchem werd bepaald door het water. Dankzij de rivier konden mensen leven van de visserij. De rivier bracht nog meer voordelen met zich mee, zowel voor handel als voor landbouw. De rivier zorgde ook voor wateroverlast. Daarom werden in de dertiende eeuw de eerste dijken aangelegd.

De heren van Arkel kregen Gorinchem in hun bezit. Zij begonnen in 1267 met de bouw van een groot kasteel aan de oostzijde van de stad. In 1382 gaven zij de Gorinchem stadsrechten. Kort daarop werd de stad ommuurd. De aarden wallen en houten palissaden werden vervangen door stenen muren met enkele torens en poorten. Daarbij werd ook de bovenstad ommuurd.

De reformatie en de Tachtigjarige Oorlog leidden tot veranderingen. De Gorcumers begonnen de middeleeuwse vesting provisorisch te versterken tegen de Spanjaarden. Ondertussen werden verschillende ontwerpen gemaakt voor een moderner verdedigingsstelsel. Naar ontwerp van Adriaan Anthonisz werden tussen 1578 en 1609 de vestingwerken aangelegd, zoals deze nu nog bijna geheel intact zijn.

Gorinchem bleek een sterke vesting- en garnizoensstad. In het jaar 1672 lukte het de Fransen niet om Gorinchem in te nemen, waar dat bij veel andere steden wel was gelukt. Inundatie (het onder water zetten van land) bleek een effectieve manier van verdedigen. Zo ontstond geleidelijk de Oude Hollandse Waterlinie, waarvan Gorinchem het zuidelijke punt vormde.

Direct na de Franse Tijd werd begonnen met het verbeteren van de waterhuishouding rond Gorinchem. Er was regelmatig sprake van wateroverlast in de stad. In 1815 werd Wijdschild ingepolderd met de Dalemstedijk en in 1818 volgde de aanleg van het Kanaal van Steenenhoek naar Hardinxveld. Dit kanaal moest zorgen voor een betere afwatering van de Linge. In 1824-1825 werd het Zederikkanaal aangelegd, voorloper van het Merwedekanaal, en werd de Lingehaven met twee sluizen afgesloten, de Korenbrugsluis en de oude Merwedesluis.

Na de aanleg van het Merwedekanaal in 1883-1900 kwamen grootschalige industriële ontwikkelingen buiten de vesting op gang langs de Linge en aan de Wolpherensedijk.

Na de eeuwwisseling werd de Kringenwet versoepeld en konden de eerste wijken buiten de stad worden gebouwd ten noordwesten van de stad. Vooral na de Tweede Wereldoorlog heeft de stad zich in die richting uitgebreid. Eerst met de Haarwijk en Lingewijk en later volgde de Gildenwijk.

In oostelijke richting was uitbreiding van de stad pas mogelijk toen in 1959 de vestingfunctie definitief werd opgeheven.

Vanaf de zeventiger jaren werd gestart met de bouw van Wijdschild aan de oostzijde van de stad. In 1978 werd de gemeente- en provinciegrens bijna een kilometer naar het oosten verlegd waardoor verdere expansie in oostelijke richting mogelijk werd.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp van de Gildenwijk is het onderliggende landschap en de slotenstructuur niet als basis gebruikt. Alleen de Schelluinsevluit is behouden gebleven. Deze ligt ten noorden van de locatie, deels grenzend aan het Gijsbert van Andelpark.

De Gildenweg werd, samen met de Banneweg als hoofdontsluiting, de belangrijkste hoofdstructuur van de wijk. Rondom de Gildenweg werden in stempelvorm woningbouwblokken gerealiseerd, met ruimte aan de randen voor hoogbouw. In de bocht van de Gildenweg, tegenover de locatie, werd een winkelcentrum gerealiseerd.



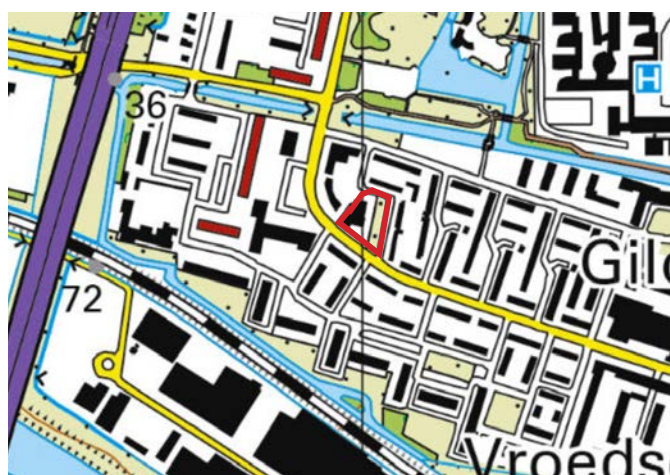
1900



1960



1970



2020

Figuur 2.1: Topografische kaartenreeks door de tijd

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in de Gildenwijk, een woonwijk ten noord-westen van de historische vesting. Aan de zuidzijde wordt de wijk begrensd door de spoorlijn Dordrecht - Gorinchem - Geldermalsen. In het westen wordt de Gildenwijk begrensd door de rijksweg A27 en aan de noordzijde door de Banneweg. De Banneweg is de belangrijkste ontsluitingsweg van het noordwestelijk deel van Gorinchem en vormt de grens met de Haarwijk en de Stalkaarsen. De belangrijkste ontsluitingsweg binnen de wijk zelf is de Gildenweg.

Kenmerkend voor de ruimtelijke opzet van de Gildenwijk is de stempelverkaveling.

De bestaande autogarage op de locatie is gebouwd in 1970 en doet niet mee met deze stempelverkaveling. In een zekere zin staat het gebouw dus als los element in de wijk.

Het merendeel van de woningen rondom de planlocatie heeft een bouwhoogte van twee lagen met kap. Aan de westzijde grenst de autogarage aan woningen van 3 bouwlagen met een plat dak. Het oostelijke deel van de locatie is een openbare groenstrook, grenzend aan parkeerplaatsen, bereikbaar vanaf de Vleeshouwerstraat. Aan de noordzijde (achterzijde) grenst de planlocatie aan Vleeshouwerstraat. Dit is een woonstraat met rijwoningen van 2 bouwlagen met kap en parkeerplaatsen.

Aan de overzijde van de Gildenweg staan rijwoningen van twee bouwlagen met kap en een compact winkelcentrum met parkeervoorzieningen. Op sommige plekken in de wijk, met name in het westelijk deel (rondom het winkelcentrum) is ook hoogbouw te vinden. Het aandeel sociale huurwoningen in de Gildenwijk is hoog.



Figuur 2.2: Foto-impressies van de bestaande situatie met het garagebedrijf



Figuur 3.1: Ligging plangebied, bestaande situatie, geWoon architecten



Figuur 3.2: Toekomstige situatie

3 Planontwikkeling

3.1 Planontwikkeling

Het plangebied bevindt zich centraal in de wijk en is gelegen aan de Gildenweg 64-68 op de hoek met de Vleeshouwersstraat. Het ligt midden in de woonwijk, nabij de winkelvoorzieningen en het Gijs van Andelpark. De showroom met werkplaats en parkeerterrein wordt op dit moment gebruikt door een autobedrijf en boven het bedrijfspand bevinden zich twee appartementen.

Herontwikkeling locatie

Het huidige garagebedrijf is één van de laatste bedrijven in een omgeving die verder overwegend uit woningen bestaat. Het perceel is volledig verhard. Het bebouwd oppervlak beslaat een groot deel van het perceel. Planologisch gezien mag het gehele perceel worden bebouwd met een maximale hoogte van 8 meter.

Het voornemen voor de locatie is het beëindigen van het garagebedrijf en de sloop van het huidige bedrijfsgebouw en de twee appartementen. Op de vrijkomende gronden wordt aan de Gildenweg een nieuw appartementengebouw, met in totaal 33 appartementen, beoogd. Op het achtergelegen deel van het terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Met de herontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de locatie en wordt de woonwijk afgerond.

Nieuw woongebouw

Voor de herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Gildenweg is een nieuw compact appartementengebouw voorzien. Vanwege de ligging vlakbij het winkelcentrum wordt er vooral aan de doelgroepen starters en senioren gedacht, die hier samen in een nieuw appartementengebouw kunnen gaan wonen.

Voor het appartementengebouw wordt uitgegaan van 4 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 13 meter. Die hoogte is groter dan de hoogte van het bestaande gebouw. Omdat in de omgeving niet alleen rijwoningen maar ook gebouwen met grotere bouwhoogtes voorkomen, past dit ruimtelijk goed in het bebouwingsbeeld. Ook de afstand van het nieuwe gebouw tot de bestaande woningen aan de Vleeshouwerstraat is ruim te noemen, aan de oostzijde circa 25 meter en aan de noordzijde ruim 45 meter.

De nieuwbouw sluit aan op de bestaande gekromde wand met woningen aan de Gildenweg van 3 bouwlagen. De entree van de nieuwbouw bevindt zich op de hoek onder het gebouw. Alle appartementen richten zich met voorkanten en balkons naar zowel de Gildenweg als naar de Vleeshouwerstraat.

Omgeving rond het nieuwe appartementengebouw

Naast de nieuw te realiseren woonbebouwing is er ook aandacht voor een klimaatadaptieve inrichting van de buitenruimte. Door Studio Redd is een inrichtingsplan opgesteld, zie ook paragraaf 3.3. Het appartementengebouw is compact van opzet met ruimte voor nieuw groen aan de zijde van de Gildenweg. De bestaande groenstrook met bomen langs de Vleeshouwerstraat blijft behouden. Nu is het terrein van het garagebedrijf aan het zicht onttrokken door hoge hagen en beplanting aan de oost- en noordzijde. In de nieuwe situatie is het prettiger als de beplanting half-open wordt en er zicht op het nieuwe woongebouw kan ontstaan. Door het toevoegen van kwalitatief groen met de aanplant van lage heesters rondom het gebouw ontstaat er privacy voor de studios op de begane grond, maar blijft er een doorkijk naar de openbare ruimte.

Aan de noordzijde van het gebouw is voldoende ruimte voor parkeren. De parkeerplaatsen worden groen ingericht met waterdoorlatende verharding.

Het inrichtingsplan van Studio Redd is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd en daarnaast is de realisatie en de instandhouding van het inrichtingsplan in de regels van dit bestemmingsplan gewaarborgd.

Woonprogramma

Het nieuwe gebouw bestaat uit 33 appartementen, verdeeld over 4 bouwlagen. Het gebouw is zo ontworpen dat deze naar drie zijden is georiënteerd (noord, oost en zuid). De huidige achterkant-situatie met het garagebedrijf aan de Vleeshouwerstraat verdwijnt en wordt omgezet naar een voorzijde met woningen.

Op de begane grond bevinden zich aan de zijde van de Gildenweg 3 kleine appartementen en een algemene fietsenberging. Daarnaast bevinden zich alle privé bergingen van de bovenliggende appartementen in het gebouw en zijn deze uit het straatbeeld onttrokken. Op de bovenliggende woonlagen bevinden zich op elke laag 10 appartementen met variërende gebruiksoppervlaktes. Alle woningen zijn zowel met een lift als met de trap te bereiken.

De nieuwe appartementen hebben een flinke afstand tot de overliggende bebouwing aan de Gildenweg en de Vleeshouwerstraat. In de straatwand van het gebouw zijn de balkons uitwendig vormgegeven. In het hoekaccent op de kop van het gebouw aan de Vleeshouwersstraat zijn de balkons inpandig vormgegeven. Op deze manier ontstaat hier meer privacy voor zowel de bestaande bewoners van de Vleeshouwersstraat als de nieuwe bewoners van de appartementen in het hoekaccent.



Figuur 3.3: geWoon architecten: Impressie toekomstige situatie, vogelvlucht vanaf Vleeshouwerstraat

Het programma bestaat uit 33 betaalbare koopappartementen. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende prijs categorieën:

- 3 goedkope koopappartementen (tot € 230.000)
- 20 middeldure koopappartementen - laag (van € 230.000 tot € 300.000)
- 10 middeldure koopappartementen - hoog (van € 300.000 tot de NHG-grens € 355.000, prijspeil 2022)

De appartementen kunnen eventueel, na schriftelijke goedkeuring van de gemeente Gorinchem, worden omgezet naar huurappartementen in het middensegment.

Groene plint

Een belangrijk uitgangspunt bij de totstandkoming van het ontwerp is dat de groenstrook aan de oostzijde van het plangebied doorgetrokken wordt naar de voorzijde van het plan aan de Gildenweg. Door de plint van het gebouw met een organische ronde vorm met dit groen mee te laten lopen, wordt de verbinding tussen de twee groenstroken versterkt.

In de groenstrook is ook de hoofdentree van het appartementengebouw te vinden. Deze bevindt zich onder het uitkragende kopvolume van het gebouw, waardoor er een aangename, overdekte plaats voor ontmoeting ontstaat.



Figuur 3.4: Impressies toekomstige situatie

Architectuur

Het gebouw en zijn omgeving leent zich voor een eigentijdse en ingetogen architectuur. De aansluiting zal gezocht worden met het omliggende groen door te kiezen voor natuurlijke/aardse kleuren en materialen. Door de plint in een ander materiaal te ontwerpen dan de bovenliggende drie woonlagen (hout), verbindt deze zich op natuurlijke wijze met de groenstrook.

3.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

In de huidige situatie is het parkeerterrein van het garagebedrijf ontsloten vanaf de Gildenweg en de naastgelegen appartementen aan de Gildenweg 1-15 zijn ontsloten vanuit de achterzijde van het gebouw via de Vleeshouwerstraat. In de toekomstige situatie wordt het parkeerterrein van de nieuwbouw ontsloten vanuit de noordzijde van het plangebied via de Vleeshouwerstraat. De inrit voor auto's aan de Gildenweg komt hiermee te vervallen, waardoor er een veiligere verkeerssituatie aan de drukke Gildenweg ontstaat.

De bestaande groenzone aan de Vleeshouwerstraat wordt doorgetrokken naar de voorzijde van de nieuwbouw aan de Gildenweg.

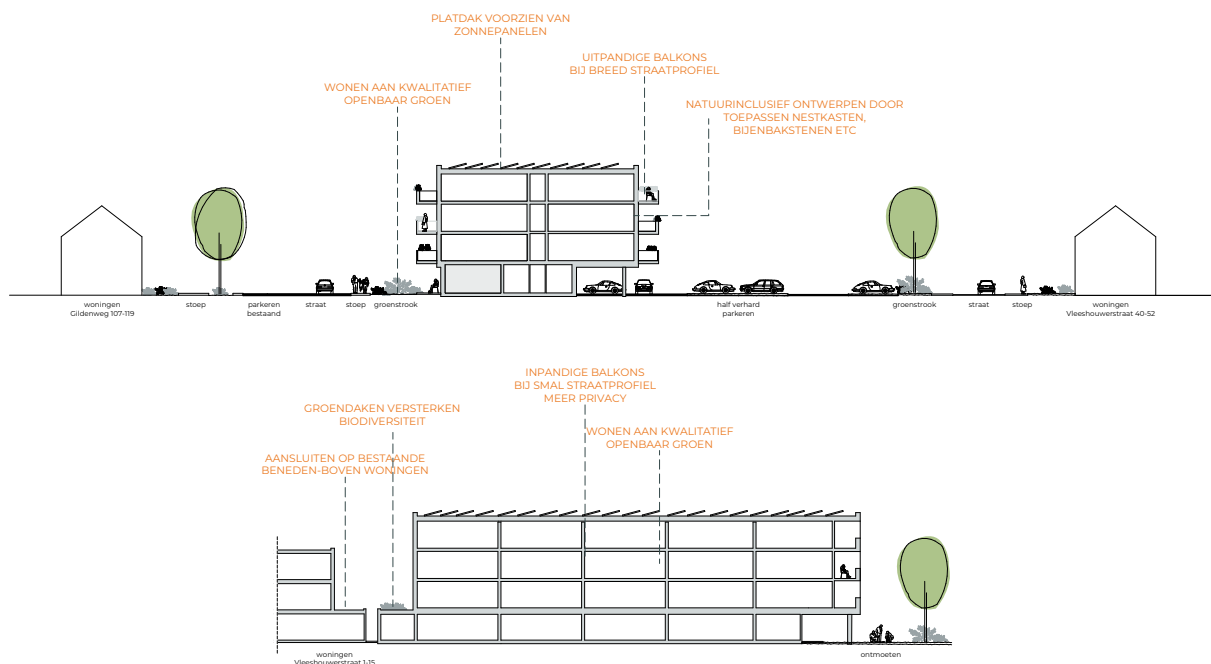
Verkeersgeneratie

Er wordt voor het berekenen van de verkeersgeneratie uitgegaan van de meest actuele landelijke cijfers die zijn opgesteld door het Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, CROW (CROW publicatie 381). Deze cijfers kennen een minimum en een maximum normering. Voor Gorinchem gaan we uit van het gemiddelde.

Volgens de typologie van stedelijkheidsgraad van het CBS is de gemeente Gorinchem gekwalificeerd als 'sterk stedelijk'. Op basis van de richtlijnen van het CROW zijn voor de gemeente Gorinchem de stedelijke zones 'centrum', 'schil', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied' te onderscheiden. De locatie aan de Gildenweg is "rest bebouwde kom".

Op basis van deze uitgangspunten is de verkeersgeneratie als volgt berekend:

Nieuwe situatie					
goedkope koopappartementen	3	4,9	=	14,7	
middeldure koopappartementen	30	5,6	=	168	
				182,7	
Bestaande situatie					
Autobedrijf (bedrijf arbeidsextensief)	900 m ²	per 100 m ²	4,4	=	39,6
2 bovenwoningen (goedkope koop)	2	4,9	=	9,8	
				49,4	
Toename verkeersgeneratie				133,3	



Figuur 3.5: Principedoorsneden toekomstige situatie

Met de komst van 33 woningen kunnen we aannemen dat er dagelijks sprake zal zijn van ruim 180 verkeersbewegingen. De huidige functie (autobedrijf en twee bovenwoningen) brengt ook een verkeersgeneratie met zich mee. De aantallen zijn met 50 lager dan die van de nieuwe functie met het appartementengebouw. Er is sprake van een toename van circa 135 verkeersbewegingen per etmaal.

De huidige verkeersintensiteiten op de Gildenweg liggen tussen 2.000 à 2.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Daar komt met ca. 135 verkeersbewegingen dus ongeveer 7% bij.

De Gildenweg is een erftoegangsweg en biedt voldoende ruimte voor een beperkte toename van autoverkeer. De route is gelegen nabij het winkelcentrum met veel verkeersbewegingen en de Gildenweg wordt ook gebruikt door doorgaand verkeer. Er is dus al sprake van een drukkere erftoegangsweg. Het profiel van de weg is voldoende breed voor het afwikkelen van het verkeer.

Eventuele laad- en losactiviteiten (bij verhuizing) en ook de vuilophaal zal aan de zijde van de Vleeshouwerstraat via het parkeerterrein plaatsvinden.

Parkeren

De gemeente Gorinchem heeft in juni 2019 haar parkeerbeleid vastgesteld. Het beleid bevat een systematiek om te bepalen of bij ontwikkelingen en nieuw- en verbouwplannen kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De gemeente Gorinchem heeft geen eigen specifieke parkeernormen. Er wordt voor het toepassen van de parkeernormen uitgegaan van de meest actuele landelijke parkeerkencijfers die zijn opgesteld door het Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, CROW (CROW publicatie 381).

Deze parkeerkencijfers kennen een minimum en een maximum normering. De gemeente Gorinchem gaat hierbij uit van het gemiddelde tussen het minimum en maximum kencijfer, omdat in de gemeente Gorinchem geen sprake is van een uitzonderlijke situatie op grond waarvan een hoge of lage parkeerbehoefte verwacht mag worden.

Volgens de typologie van stedelijkheidsgraad van het CBS is de gemeente Gorinchem gekwalificeerd als 'sterk stedelijk'. Op basis van de richtlijnen van het CROW zijn voor de gemeente Gorinchem de stedelijke zones 'centrum', 'schil', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied' te onderscheiden. De locatie aan de Gildenweg is 'rest bebouwde kom'.

De parkeerbehoefte van een nieuwe ontwikkeling dient in beginsel op eigen terrein te worden voldaan. Indien dit niet mogelijk is dient inzichtelijk gemaakt te worden dat niet (volledig) in de parkeerbehoefte kan worden voorzien op eigen terrein. Hiervoor dient aangetoond te worden dat de parkeerdruk binnen de loopafstanden (wonen = 100m) in het openbare gebied lager is dan 85%. In dat geval mag tot 85% van de parkeercapaciteit aan de ontwikkeling worden toebedeeld.

Op basis van de parkeernormen uit de beleidsregel 'Parkeernormen Gorinchem juni 2019' blijkt dat voor de beoogde ontwikkeling met 33 appartementen 56 parkeerplaatsen benodigd zijn:

Appartementen goedkoop	3 stuks	norm 1,5*	4,5 parkeerplaatsen
Appartementen midden	30 stuks	norm 1,7*	<u>51,0 parkeerplaatsen</u>

Totale parkeerbehoefte 55,5 (afgerond 56)

* parkeernorm per appartement inclusief bezoekersaandeel van 0,3

Aan de achterzijde van de nieuwbouw wordt een nieuw parkeerterrein gecreëerd met ruimte voor 46 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden groen ingericht en voorzien van halfopen, waterdoorlatende verharding en afgeschermd met groene hagen. Een deel van de parkeerplaatsen wordt onder het gebouw gesitueerd. Elk appartement heeft tenminste één parkeerplaats op eigen terrein.

In het plan zijn 46 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Dit betekent dat er gebruik wordt gemaakt van de openbare ruimte voor de 10 aanvullend benodigde parkeerplaatsen. Dit betreft het bezoekersaandeel van de 33 appartementen (0,3 parkeerplaats per appartement)

Van de openbare ruimte kan gebruik worden gemaakt wanneer de maximale bezettingsgraad van 85% van de openbare parkeerplaatsen niet wordt overschreden. Deze parkeerplaatsen moeten liggen binnen een maximale loopafstand van 100 meter.

Er is door Tritium onderzocht of er in de openbare ruimte voldoende beschikbare parkeerplaatsen zijn om de benodigde parkeerbehoefte op te vangen. Daarvoor zijn tellingen op vier maatgevende momenten uitgevoerd. Uit de telmomenten is gebleken dat de hoogste bezettingsgraad 70,1% bedroeg. Indien de 9 benodigde parkeerplaatsen in verband met de beoogde ontwikkeling mee worden genomen levert dit een bezettingsgraad op van 75,6%. Dit ligt onder de gestelde eis van een maximale bezettingsgraad van 85%.

Hiermee kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabele parkeersituatie. Het bovenstaande in acht nemende, kan gesteld worden dat het aspect parkeren geen belemmeringen oplevert voor het beoogde planvoornemen.

Voor een volledig inzicht in het aspect parkeren en uitkomsten van de tellingen wordt verwezen naar het parkeeronderzoek dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

3.3 Inrichtingsplan

Voor de directe omgeving van het nieuwe woongebouw is een inrichtingsplan opgesteld. Uitgangspunt voor dit plan is het nastreven van een zo groen mogelijk beeld.

De bestaande groenstrook met bomen aan de oostzijde van de locatie wordt behouden en doorgetrokken langs de Gildenweg. Nieuwe bomen worden toegevoegd.

Het parkeerterrein wordt ingericht met open verharding (grasbetontegels, waterdoorlatend) voor een zo groen mogelijk beeld. De parkeerplaatsen worden met lage groene hagen omzoomd. In het hart van het parkeerterrein is een pergola opgenomen, een open constructie, begroeid met klimplanten.

Het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarmee is verzekerd dat het beoogde groene beeld ook daadwerkelijk gerealiseerd en in stand wordt gehouden.



Figuur 3.6: Inrichtingsplan buitenruimte (schetsplan van Studio Redd)

4 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied gegeven. Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Nationale Omgevingsvisie (2020)
- Omgevingsvisie Zuid-Holland (2021)
- Omgevingsverordening Zuid-Holland (2022)

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig" te maken. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking:

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 28 juni 2017 de hoofdlijnen van haar jurisprudentie uiteengezet.

De Afdeling werkt gestructureerd een aantal thema's uit en doet dat aan de hand van jurisprudentie. Zo benadrukt de Afdeling dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om aangemerkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. Als het plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is die ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken.

Bij het plan voor de Gildenweg is, met een omvang van 33 appartementen, sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het geval van de Gildenweg is het zo dat de locatie al bebouwd en in gebruik is

voor een autoservicebedrijf en twee bedrijfswoningen. Het maximale bebouwde oppervlak bedraagt conform het bestemmingsplan 'Gildenwijk' circa 1.050 m² en de maximale bouwhoogte is 8 meter. In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak terug gebracht naar circa 980 m². De bouwhoogte wordt vergroot naar 13 meter.

De bouwmogelijkheden wijzigen met de herziening van het vigerend bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt verkleind en de bouwhoogte wordt vergroot.

Daarnaast gaat het om een functiewijziging van autobedrijf naar wonen (toename van 31 woningen). Er is sprake van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Tegelijkertijd is het zo dat de locatie in de huidige situatie al bebouwd is en in gebruik door een autobedrijf.

Doorwerking in dit bestemmingsplan - toetsing aan de Ladder

De onderhavige ruimtelijke ontwikkeling betreft het slopen van een autobedrijf met 2 bovenwoningen, en het terugbouwen van een gebouw met 33 appartementen. Hierdoor zal het woningaantal op deze locatie toenemen met 31 woningen en kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Deze stedelijke ontwikkeling is nodig om aan de woningbouwbehoefte voor de komende jaren in Gorinchem te kunnen voldoen.

De provincie Zuid-Holland heeft in het voorjaar 2019 een nieuwe woningbehoefteraming (WBR2019) opgesteld. Volgens de nieuwe raming zou de woningbehoefte voor de gemeente Gorinchem tussen 2017 en 2030 met een kleine 1.500 woningen groeien.

Het plan voor de locatie aan de Gildenweg voorziet in de behoefte aan appartementen, in de goedkope en middeldure sector. Er is in het plan aandacht voor het huisvesten van kleine huishoudens, levensloopbestendige woningen en koop- of huurwoningen in het middensegment.

De gemeente Gorinchem heeft op 26 oktober 2019 de 'Woon- en transformatievisie Gorinchem: Een bruisende creatieve groene stad' vastgesteld. In paragraaf 4.4.3 wordt de Woon- en transformatievisie nader beschreven.

In de Woon- en transformatievisie is opgenomen dat transformatielocaties in of aan de rand van de wijken bij voorrang worden benut voor meer variatie in wijken. In de visie is ook aangegeven dat bij transformatie en nieuwbouw een accent moet liggen op woningen die nu nog onvoldoende voor Gorinchemse vraag aanwezig zijn: volgens eerdere onderzoeken koopappartementen (toegankelijke woningen voor o.a. ouderen), dure koopwoningen en vrije-sectorhuur / goedkope koop (tussen sociale huur en koop).

Specifiek is voor de Gildenwijk in de Woon- en transformatievisie opgenomen dat het een wijk is met een groot aandeel sociale huur. Het streven voor deze wijk is meer diversiteit door woningen in de koop en middenhuur toe te voegen.

In 2016 is door de gemeente Gorinchem een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er een tekort is aan koopappartementen, middeldure en dure koopwoningen en aan vrije-sectorhuur. Er is volgens dat onderzoek een overschot aan goedkope koop en sociale huur. Echter is door de stijging van de woningprijzen de afgelopen jaren veel aanbod duurder geworden en zijn goedkope koopwoningen nog (zeer) beperkt beschikbaar.

Binnen de gemeente Gorinchem zijn naast de herontwikkelingslocatie in de Haarwijk (Haarwijk-Oost) geen concrete plannen voor het toevoegen van woningen. Onderhavige plan voorziet in het herstructureren van een bedrijfslocatie. De ruimte wordt benut voor het toevoegen van 33 appartementen en voorziet daarmee voor een deel in de woningbehoefte. Er wordt voor verschillende doelgroepen gebouwd in de vorm van appartementen.

Door het opheffen van het autobedrijf en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bijgedragen aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Het voornemen draagt bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte door het toevoegen van 31 woningen. Daarnaast is de locatie gelegen binnen het bestaande stedelijk gebied en betreft het dus geen nieuw ruimtebeslag.

Samenvattend kan gesteld worden dat het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt en voorziet in de behoefte aan betaalbare koop- of huurappartementen. Daarmee wordt voldaan aan de Ladder.

4.1.3 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet, die in januari 2024 in werking treedt. De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020. De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die er zijn. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave.

Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden om te bouwen aan een mooier en sterker Nederland.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Een uitgangspunt uit de NOVI is het bouwen van sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en het verder ontwikkelen van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Ontwikkelingen vinden plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De onderhavige ruimtelijke ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie naar wonen. Er wordt geen nieuwe ruimtebeslag mogelijk gemaakt. Met de herontwikkeling wordt binnen het bestaande stedelijk gebied ingespeeld op de lokale woningbehoefte vraag. Ook wordt de Gildenwijk een gezondere, prettigere wijk door het wegnemen van het autobedrijf uit het woongebied.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de NOVI.

4.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Natuurnetwerk Zuid-Holland (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS), of met het vrijwaren van functies. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het Barro spreekt zich niet uit over de locatie. Er zijn geen nationale belangen in het geding.

4.1.5 Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving

De Omgevingswet treedt in 2023 in werking en veel gemeenten en provincies bereiden zich voor op dit nieuwe proces van integrale belangenafweging. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet.

In dit kader heeft de Raad van Directeuren Publieke Gezondheid en de directie van GGD GHOR Nederland het document 'Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving' vastgesteld. Naast het kernwaardendocument zijn ook aparte documenten opgesteld (Woonomgeving, Mobiliteit, Gebouwen) met daarin de context en verantwoording, uitwerkingen van principes en maatregelen die bijdragen aan het realiseren van de kernwaarden en dienen als inspiratiebron. Het kernwaardendocument en de bijbehorende uitwerkingen bieden handvatten aan iedereen die betrokken is bij de inrichting van de leefomgeving en publieke gezondheid een warm hart toedraagt. De stukken zijn tevens bruikbaar bij het uitwerken van ander beleid met betrekking tot de leefomgeving en/of gezondheid.

Aspecten die in de kernwaarden documenten worden besproken gaan onder ander in op:

1. Woonomgeving:

- Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving;
- Voor iedereen zijn er- dichtbij en toegankelijk - aantrekkelijke plekken;
- De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht;
- Wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
- Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlast gevende bedrijven staan op afstand.

2. Mobiliteit

- Actief vervoer (lopen en fietsen is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard);
- Tussen kernen zijn goed (e-)fiets- en OV-verbindingen.

3. Gebouwen

- Het binnenklimaat is prettig en gezond;
- Minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam;
- Er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen.

De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving zijn niet compleet, allesomvattend of vaststaand, en zijn zo ook niet bedoeld. De meest effectieve advisering wordt namelijk behaald door mee te denken, samen te werken met andere disciplines en organisaties en bovenal maatwerk te leveren. Dit kan ook betekenen dat de kernwaarden worden aangepast in een specifieke situatie, bijvoorbeeld in landelijk of stedelijk gebied.

De verschillende kernwaarden hebben daarnaast onderlinge verwantschap, het wordt aangeraden deze verwantschap ook bij de uitwerking in concrete maatregelen te onderkennen. Verder kunnen maatregelen in de fysieke ruimte en meer sociale initiatieven (organisatie van activiteiten, educatie, etc.) elkaar vaak versterken.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Door de leefomgeving gezonder in te richten kan veel gezondheidswinst worden geboekt. Een gezonde inrichting van de leefomgeving beschermt tegen negatieve omgevingsinvloeden en bevordert de gezondheid.

Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.

Met de ontwikkeling van het appartementengebouw wordt rekening gehouden met 'De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving'. Het plan voorziet in een herbestemming waarbij een bedrijf uit de woonwijk verdwijnt en er woningen voor in de plaats komen.

Alle woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Het plan betekent ook een vergroening van de locatie en ruimte voor bewoners om elkaar te ontmoeten, ontspannen, bewegen en gezond te genieten. In de directe omgeving zijn aantrekkelijke plekken die toekomstige bewoners te voet kunnen bereiken. Niet alleen de winkelvoorzieningen maar ook het ziekenhuis en het Gijs van Andelpark liggen direct om de hoek.

4.1.6 Het bestemmingsplan, de Crisis- en herstelwet en de Omgevingswet

Op 16 maart 2023 heeft de minister het Koninklijk Besluit getekend waarmee de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is vastgesteld. Deze wet zal alle wet- en regelgeving voor wonen, ruimte, infrastructuur, milieu en water vervangen. De invoering van de wet is een behoorlijke omslag, ook voor bewoners, ondernemers en organisaties. De gemeente Gorinchem is aan de slag met de voorbereidingen hiervoor.

Plannen die voor 1 januari 2024 formeel in procedure worden gebracht en als ontwerp ter inzage worden gelegd worden nog afgehandeld volgens het 'oude' recht, oftewel de huidige wetgeving.

In 2010 is de Crisis- en herstelwet (Chw) in werking getreden om de crisis te bestrijden. De wet zorgt voor een snellere uitvoering van ruimtelijke plannen en stimuleert vernieuwende en duurzame projecten. De looptijd van de Chw is inmiddels verlengd tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet en zal uiteindelijk in de Omgevingswet

opgaan. De kern van deze wet is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. De Crisis- en herstelwet omvat twee categorieën maatregelen:

1. Maatregelen voor afgebakende lijsten met projecten en bevoegdheden
Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de Chw en zijn alleen van toepassing op de op grond van de Chw aangewezen projecten.
2. Wijzigingen van bijzondere wetten
Deze wijzigingen zijn uitgewerkt in de bijzondere wetten en zijn van toepassing op alle projecten waarvoor de bijzondere wetten gelden.

Met de Chw zijn een aantal procedurele versnellingen geregeld. Deze versnellingen hebben vrijwel uitsluitend betrekking op de beroepsfase. Zo worden bijvoorbeeld de termijnen voor de bestuursrechter bekort en kunnen decentrale overheden niet meer in beroep tegen besluiten van de centrale overheid. Deze versnellingen gelden voor specifieke projecten, namelijk:

- de op basis van de in Bijlage I van de Chw bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten;
- specifieke projecten genoemd in Bijlage II van de Chw;
- projecten op basis van Hoofdstuk 2 Chw: bestemmingsplannen en uitvoeringsbesluiten die nodig zijn voor projecten in per AMvB aangewezen ontwikkelingsgebieden (Afdeling 1 Ontwikkelingsgebieden, Hoofdstuk 2 Chw) en projectuitvoeringsbesluiten voor de versnelde uitvoering bouwprojecten (zie Afdeling 6 "Versnelde uitvoering van bouwprojecten", Hoofdstuk 2 Chw).

Doorwerking in het bestemmingsplan

De gemeente Gorinchem streeft ernaar het bestemmingsplan 'Gildenweg 64-68 Gorinchem', voor 1 januari 2024 en dus voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in procedure te brengen en als ontwerp ter inzage te leggen. Op basis van het algemene overgangsrecht onder de Omgevingswet wordt een procedure, die vóór 1 januari 2024 formeel is gestart, afgehandeld volgens het 'oude' recht, oftewel de huidige wetgeving. Daarmee kan ook gebruik worden gemaakt van de Crisis- en herstelwet (Chw).

Het plan voor de Gildenweg 64-68 valt onder categorie 3 van Bijlage I van de Chw 'gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang'. Het initiatief betreft de ontwikkeling van 33 appartementen die middels een herziening van het bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt.

De Crisis- en herstelwet (Chw) maakt een snellere procedure voor bouwprojecten van 12 tot 2000 woningen mogelijk. Het bevoegd gezag neemt dan een projectuitvoeringsbesluit. Dit is één integraal besluit, waaronder alle planologische en uitvoeringsbesluiten (zoals bestemmingsplanherziening en omgevingsvergunning) vallen.

Door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Gildenweg 64-68 Gorinchem' met toepassing van de Crisis- en herstelwet wordt op basis van artikel 1.6 lid 4 van de Chw de doorlooptijd van een eventuele beroepsprocedure verkort. De bestuursrechter dient dan binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak te doen. Daarnaast behouden onderzoeken, die ten grondslag liggen aan het besluit van vaststelling van het bestemmingsplan, op basis van artikel 1.3 hun geldigheid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland.

De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De laatste herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland is op 1 april 2023 in werking getreden. De provincie heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevendende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.

7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede 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).

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).

Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen en dient het plan te voldoen aan het provinciaal beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD dienen eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet.

Het plangebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. 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).

De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Het plan betreft een passende invulling van een niet in gebruik zijnde bedrijfslocatie in een woongebied. De woningen worden op een stedenbouwkundig en architectonisch passende wijze vormgegeven.

Kwaliteitskaart

Het plangebied valt binnen het gebied 'steden en dorpen' van de provinciale kwaliteitskaart. De provincie wil de kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers van iedere stad en ieder centrum in het systeem beschermen. Iedere locatie betreft een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan wonen werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Voor ontwikkelingen in 'steden en dorpen' heeft de provincie de volgende

richtpunten vastgesteld:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoopteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.

- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Het plan sluit aan bij de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en daarmee aan de karakteristieke kenmerken en identiteit van de stad.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Op 1 april 2023 is een herziening van de Omgevingsverordening in werking getreden. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
2. 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;
3. 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.

Het plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit (woongebied), voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Stedelijke ontwikkeling

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- 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;
- 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.

In deze paragraaf is verder geregeld dat bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe woningen in een stationsomgeving, waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in de verbeelding onder 'planoptimalisatie', hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per woning (artikel 6.10 onder c).

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' noodzakelijk is. In paragraaf 4.1.2 is hier uitgebreid op ingegaan.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Met onderhavige ontwikkeling wordt het plangebied omgevormd van bedrijfslocatie naar woonlocatie. Dit principe van herstructurering binnen het bestaande stedelijk gebied sluit aan op de ambities van het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland.

De Gildenwijk kent nu een relatief eenzijdig woningaanbod van sociale huurwoningen in de vorm van rijwoningen en flats. Met het initiatief voor de locatie Gildenweg 64-68 worden levensloopbestendige woningen in overwegend de middeldure koop- (of huur)sector toegevoegd. Dit draagt bij aan een grotere mix aan woningtypes in de Gildenwijk.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, heeft de regio de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plan gaat uit van een duurzame vernieuwing van het stedelijk gebied. De leefbaarheid in de wijk wordt groter door het wegnemen van het autobedrijf. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een steenworp afstand van winkel- en zorgvoorzieningen. Aspecten die in de regionale structuurvisie ook een rol spelen. Het plan sluit aan op het regionale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie 2015 Gemeente Gorinchem

In de vorige decennia heeft de gemeente Gorinchem een exponentiële groei doorgemaakt. De stad is een oude vestigingsstad van beperkte omvang en wil dit graag handhaven. Deze structuurvisie zet zich hierdoor niet meer in op groei, maar op het verbeteren van de woon- en leefklimaat en de identiteit als vestigingsstad versterken en de ligging in een cultuurhistorisch en landschappelijk gebied waarborgen en beter benutten. In de structuurvisie wordt geschetst hoe de gemeente Gorinchem de ontwikkelingen van de vestigingsstad in de planperiode voor zich ziet.

Het plan levert een bijdrage aan de kwaliteit van het leefklimaat in Gorinchem. Met de herontwikkeling van de bedrijfslocatie wordt de uitstraling in de woonwijk verbeterd en wordt er bijgedragen aan een prettig woonklimaat in de wijk.

Het plan is in het overeenstemming met de structuurvisie 2015 van de Gemeente Gorinchem.

4.4.2 Visie van de stad 'Gorcum open vesting'

De gemeente Gorinchem is in 2016 gestart met het traject om te komen tot een nieuwe visie voor de toekomst van Gorinchem. De gemeente Gorinchem heeft de toekomstvisie samen met de inwoners van de gemeente vormgegeven.

Verschillende verenigingen, instellingen, bedrijven, klankbordgroepen en kerken uit Gorinchem en omgeving werkten vanaf 2016 met de gemeente samen om te komen tot de nieuwe Visie van de stad. In de nieuwe Visie van de stad zijn 11 ambities geformuleerd:

- Ambitie 1. Middelgrote stad, verbonden met Randstad en Brabant
- Ambitie 2. Verbonden diverse samenleving
- Ambitie 3. Verbonden wijken en voorzieningen
- Ambitie 4. Centrumstad, verbonden met de omgeving
- Ambitie 5. Verbonden samenleving en overheid
- Ambitie 6. Vernieuwen in de bestaande en nieuwe economie
- Ambitie 7. Vernieuwende samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven
- Ambitie 8. Vernieuwen door technologische innovatie te omarmen
- Ambitie 9. Vernieuwen door te verduurzamen
- Ambitie 10. Vernieuwen door aantrekkelijkheid voor jonge generatie
- Ambitie 11. Vernieuwende open vesting.

De ambities zijn vrij algemeen van karakter. Tegelijkertijd is er voor het plan voor de Gildenweg 64 - 68 wel een aantal aspecten te benoemen die aansluiten op de ambities.

Zo is er in het plan ruimte voor de realisatie van startersappartementen voor jongeren (ambitie 10) en wordt met het toevoegen van middeldure koop- of huurwoningen de wijk wat meer divers (ambitie 2). Ook de verbinding van de locatie met winkel-, zorg- en recreatieve voorzieningen is heel goed (loopafstand).

Het plan betreft de nieuwbouw van een appartementencomplex op een voormalige bedrijfslocatie. Dit betekent een duurzame oplossing voor de Gildenwijk.

4.4.3 Woon- en transformatievisie Gorinchem

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.

De woningvraag in Gorinchem

De provincie Zuid-Holland heeft in het voorjaar 2019 een nieuwe woningbehoefteraming (WBR2019) opgesteld. Volgens de nieuwe raming zou de woningbehoefte tussen 2017 en 2030 met een kleine 1.500 woningen groeien.

Van de woningen in Gorinchem is circa 42% een sociale huurwoning: in totaal 6.750 woningen. In Zuid-Holland hebben alleen Rotterdam en Vlaardingen een hoger aandeel sociale huurwoningen (respectievelijk 53% en 47%). Samen met woningcorporatie Poort6 en huurdersvereniging HP6 is vastgesteld dat de gewenste sociale huurvoorraad in Gorinchem in 2026 rond 6.300 sociale huurwoningen moet zijn. Dit is een richtgetal. We monitoren de vraag naar sociale huurwoningen.

Gemeente en Poort6 schatten in dat circa 700 huishoudens die in een huurwoning van Poort6 wonen te duur wonen. Dat zijn huishoudens met inkomens tot huurtoeslaggrens die een huur betalen boven de aftoppingsgrens. Oorzaken zijn divers en vaak een combinatie van factoren; inkomensdaling (pensionering, minder mensen met inkomen uit loondienst, toename aantal zzp'ers, verlies baan) en inkomensafhankelijke huurprijsstijgingen.

De koopwoningmarkt in Gorinchem is relatief goed bereikbaar voor mensen met een inkomen boven € 45.000. Inkomens tussen € 38.325 (doelgroepgrens corporaties 2019) en € 45.000 kunnen slechts beperkt in de huur terecht, terwijl een hypotheek vaak niet haalbaar is. Hieronder vallen ook de starters.

Woningmarktonderzoek

In 2016 is door de gemeente Gorinchem een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er een tekort is aan koopappartementen, middeldure en dure koopwoningen en aan vrije-sectorhuur. Er is volgens dat onderzoek een overschot aan goedkope koop en sociale huur. Echter is door de stijging van de woningprijzen de afgelopen jaren veel aanbod duurder geworden en zijn goedkope koopwoningen nog (zeer) beperkt beschikbaar.

Ambities gemeente Gorinchem

De gemeente streeft ernaar om bij transformatie en nieuwbouw het accent te leggen op woningen die nu nog onvoldoende voor Gorinchemse vraag aanwezig zijn: koopappartementen (toegankelijke/uitgankelijke woningen voor o.a. ouderen), dure koopwoningen en vrije-sectorhuur / goedkope koop (tussen sociale huur en koop).

De gemeente wil een aansluiting van woningsegmenten van huur naar koop in diverse prijsklassen, waardoor mensen niet in de knel komen. Met name starters op de woningmarkt ervaren dat zij te veel inkomen hebben voor de sociale huur en niet in aanmerking komen voor een hypotheek. Voor hen zijn aanvullende vormen tussen sociale huur en koop nodig: middenhuur (€ 720 tot € 1.000, prijspeil 2019) of goedkope koop (maximaal € 200.000).

Daarnaast neemt het aantal ouderen toe. Hoewel de meeste ouderen blijven wonen in hun huidige woning, groeit door de vergrijzing ook de groep ouderen die wil verhuizen naar een toegankelijker/uitgankelijker woning. Voor hen moet in of nabij hun wijk aanbod van gelijkvloerse woningen beschikbaar moeten zijn; naar huur-/koopsegment en prijsklasse aansluitend bij de wijk, zodat doorstroming binnen de wijk mogelijk is.

Op basis van de ambities en beleidskeuzes hanteert de gemeente bij het beoordelen van nieuwe initiatieven een afwegingskader voor transformatie en nieuwbouw. Dit afwegingskader is uitgewerkt naar de verschillende wijken van Gorinchem en geeft een richting in welke situaties de gemeente wel of niet meewerkt aan initiatieven. Voor de Gildewijk geldt dat het accent ligt op:

- Variatie in woningaanbod;
- Woningen in het middensegment (middenhuur en goedkope- en middeldure koop);
- Onmoetingsplek;
- Toegankelijke/uitgankelijke woningen;
- Kwaliteit woningen;
- Verduurzaming woning en woonomgeving.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Onderhavige plan voorziet in het herstructureren van een bedrijfslocatie. De ruimte wordt benut voor het toevoegen van 33 appartementen. De locatie aan de Gildenweg kan daarmee voor een deel in de woningbehoefte voorzien. Er wordt voor verschillende doelgroepen gebouwd in de vorm van appartementen. De nieuwe woningen zullen gasloos en zo veel mogelijk energieneutraal worden gerealiseerd. Aan de Beng-eis zal in ieder geval worden voldaan. Hierdoor is het mogelijk een nieuwe energiezuinige en goed geïsoleerde woningen te realiseren. Daarnaast wordt de leefbaarheid van de buurt verhoogt door het realiseren van nieuw groen.

Door het opheffen van het autobedrijf en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bijgedragen aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Het voornemen draagt bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte door de realisatie van maximaal 33 appartementen. Geconcludeerd kan worden dat met het bestemmingsplan 'Gildenweg 64-68 Gorinchem' aangesloten wordt op de ambities uit de Woon- en transitievisie Gorinchem.

4.4.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Gildenwijk'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juni 2013. In het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een functieaanduiding opgenomen: specifieke vorm van bedrijf - autoservicebedrijf. Er is binnen de bestemming een bouwvlak aangegeven waarbinnen de maximale bouwhoogte 8 meter bedraagt. Het gehele bouwvlak mag bebouwd worden. Het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100%. Ten oosten van het perceel met de bestemming 'Bedrijf' is de bestemming 'Groen' van kracht. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, alsmede voor speelvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Naast de bovengenoemde geldende bestemming is ter plaatse eveneens een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting laag AP' van toepassing. Deze dubbelbestemming is gericht op 'bescherming, behoud en veiligstellen van archeologische waarden van de gronden.

Voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 10.000 m² en waarvoor (grond) werkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn moet, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate vastgesteld.

Gezien de beperkte omvang van het plangebied is onderzoek in dit geval niet noodzakelijk.

Op de locatie geldt ook het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', vastgesteld op 28 november 2019. In dit bestemmingsplan zijn de parkeernormen volgens het parkeerbeleid 2019 van de gemeente Gorinchem vastgelegd. Deze beleidsregels zijn gebruikt voor het bepalen van de parkeerbehoefte.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Om de ontwikkeling van het appartementengebouw juridisch mogelijk te maken is een gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan 'Gildenweg 64 - 68 Gorinchem' is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk wordt het plan op deelaspecten nader onderbouwd.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

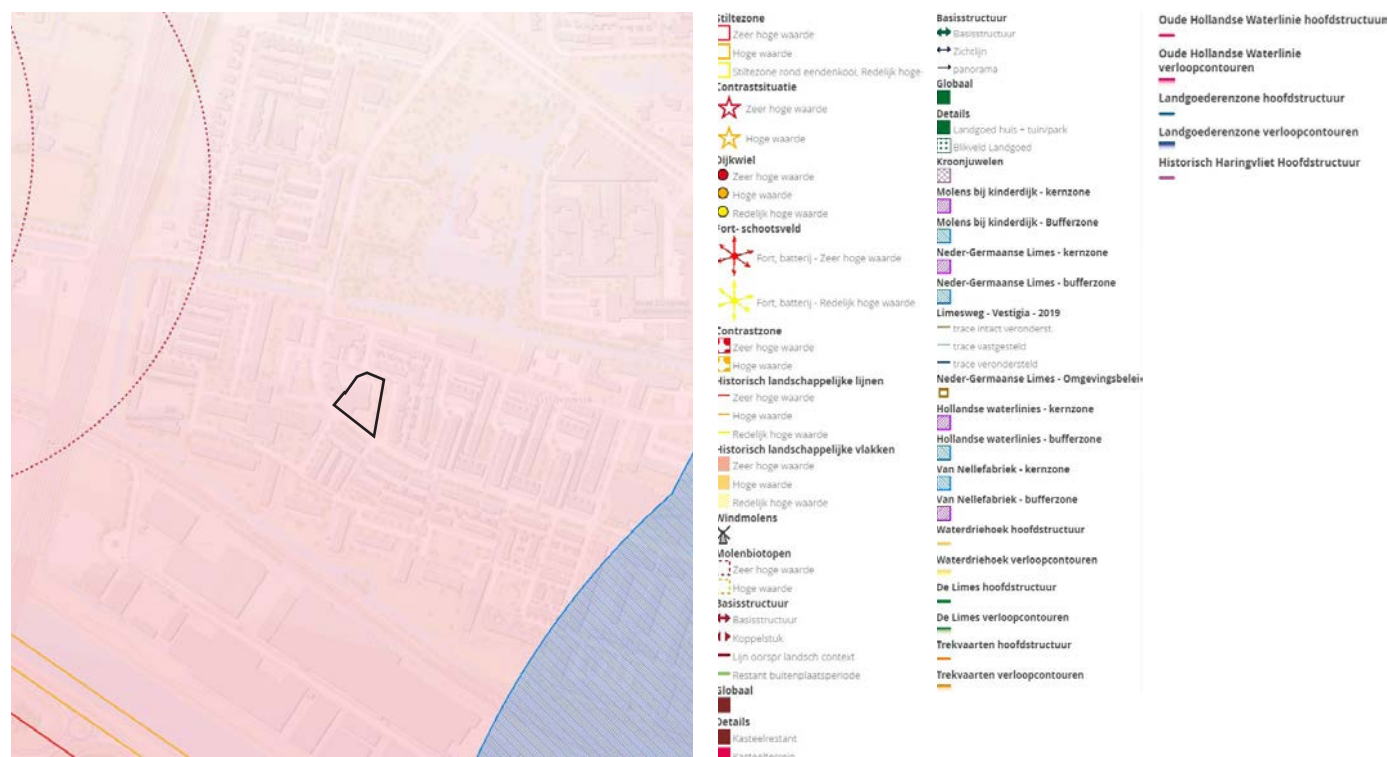
5.1.1 Cultuurhistorie

Landelijk beleid

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken en om de aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren te halen. Men is hiermee 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.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.



Figuur 5.1: Uitsnede Cultuur historische atlas Zuid-Holland, locatie zwart omlijnd

Beleid provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid. De cultuurhistorische kaart kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

De planlocatie maakt onderdeel uit van de verloopcontouren van de Oude Hollandse Waterlinie. De Oude Hollandse Waterlinie uit het Rampjaar 1672 hield Holland veilig toen het werd aangevallen door Frankrijk, Engeland en enkele Duitse bisdommen. De linie werkt door het onder water zetten van grote stukken polderland. Diverse verdedigingswerken op grotere afstand van de locatie zijn nog getuigen in het landschap.

Hoewel de planlocatie gelegen is binnen de verloopcontouren van de Oude Hollandse Waterlinie zijn er geen elementen van cultuurhistorische waarde aanwezig. Met de beoogde omzetting van Bedrijf naar Wonen en de bouw van een nieuw appartementengebouw worden geen cultuurhistorische waarden in het gebied aangetast.

5.1.2 Archeologie

Landelijk beleid

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de Wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Beleid provincie Zuid-Holland en gemeente Gorinchem

Het archeologiebeleid in Gorinchem is in samenwerking met zeven andere gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden tot stand gekomen en komt voort uit de nieuwe taken en bevoegdheden die gemeenten met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in 2007 hebben gekregen. Het archeologiebeleid geeft aan op welke wijze de acht gemeenten – waaronder Gorinchem – met archeologie willen omgaan en vormt onder andere een bouwsteen voor nog op te stellen bestemmingsplannen.

Dit alles is vastgelegd in de Archeologische Verwachtingskaart Gorinchem. De locatie is aangeduid met een lage archeologische verwachtingswaarde.

In het bestemmingsplan 'Gildenwijk e.o.' (2013) is ter bescherming, behoud en het veiligstellen van de archeologische waarden van de aangewezen gronden een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting laag AP' opgenomen. Dit betekent dat voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 10.000 m² en waarvoor (grond)werkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn, er alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate vastgesteld.



Figuur 5.2: Uitsnede Archeologische Verwachtingskaart Gorinchem, locatie zwart omlijnd

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Het plangebied is aangeduid met een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gebieden geldt dat bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Vanwege de geringe omvang van de locatie is een archeologisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk.

5.2 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet - als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening - worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming (Wbb). Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit ten minste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Onderzoek

Bodem Portaal heeft voor de planlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is vervat in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Gildenweg 66-68 te Gorinchem, Bodem Portaal, Projectnummer BO220LA02, 11 augustus 2020.

Op basis van het historisch onderzoek is de locatie als onverdacht met enkele verdachte deellocaties beschouwd. De verdachte deellocaties betreffen de locatie van een voormalig tankstation, de huidige opslag van olie en vetten en de aangetroffen olie/benzine afscheider.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn, behoudens lichte bijmengingen met baksteenpuin en bitumenresten vanuit de voormalig aanwezige brandstoftanks, zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging.

De tijdens het veldwerk aangetoonde bijmengingen van bodemvreemd materiaal zijn separaat bemonsterd en op de te verwachten stoffen geanalyseerd. Van de van minerale olie en/of vluchtige aromaten verdachte bodemlagen zijn separate steekbusmonsters genomen en geanalyseerd. Uit de analyseresultaten voor zowel het onverdachte terreindeel als de verdachte terreindelen, blijkt dat in de diverse grondmengmonsters, ten opzichte van de achtergrondwaarden, alleen licht verhoogde gehalten van de onderzochte stoffen zijn aangetroffen. In de separate steekbusmonsters zijn geen verhoogde gehalten minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond. In de grondwatermonsters, afkomstig uit geplateerde peilbuizen die geanalyseerd zijn op NEN 5740 pakketten voor grondwater, zijn ten opzichte van de streefwaarden licht verhoogde gehalten barium aangetoond. In de overige peilbuizen die geanalyseerd zijn op minerale olie en vluchtige aromaten zijn geen gehalten boven de geldende streefwaarden aangetoond.

Aangezien barium niet in een significant verhoogde gehalte in de grond is aangetroffen en er geen aanwijsbare bron bekend is, die de aanwezigheid van deze stof zou kunnen verklaren, wordt aangenomen dat de verhoogde concentratie een natuurlijke oorsprong heeft. Ook zou sprake kunnen zijn van een (nog) niet volledig hersteld chemisch bodemevenwicht, na plaatsing van de peilbuis.

De aangetoonde gehalten in de grond en het grondwater vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Er worden naar aanleiding van het onderzoek geen belemmeringen voor de nieuwbouw op het perceel voorzien. De feitelijke instemming met het bodemonderzoek met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning dient door de gemeente Gorinchem te worden afgegeven.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat rekening gehouden dient te worden gehouden met het gegeven, dat bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden mogelijk aanvullende analyses noodzakelijk zijn en de grond mogelijk niet zonder restricties buiten de locatie kan worden toegepast. Het Besluit Bodemkwaliteit zal dan van kracht kunnen worden.

Bij het afvoeren van grond vanaf het perceel dient tevens rekening te worden gehouden met het tijdelijk handelingskader PFAS/PFOA.

5.3 Milieu

5.3.1 Flora en Fauna

Door Tritium Advies is een Quicksan flora- en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is vervat in het rapport 'Quicksan flora en fauna Gildenweg 66-68 te Gorinchem', Tritium Advies b.v., documentkenmerk 2203/107/LB-01, 3 november 2022. De onderzoeksresultaten uit het rapport worden in deze paragraaf beknopt weergegeven.

Gebiedsbescherming

In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde (natuur)gebieden zoals het NNN (Natuur Netwerk Nederland, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur) of een Natura 2000 gebied.

Conclusie en advies

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN. De provincie Zuid-Holland hanteert geen externe werking als het gaat om NNN. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn op circa 2,8 kilometer (Lingegebied en Diefdijk Zuid) en 4,1 kilometer (Loevestein, Pompeveld & Kornsche Boezem) gelegen.

Met het meest nabije Natura 2000-gebied op minder dan 10 kilometer afstand valt een negatief effect van de geplande acties op Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten (Aanpak Stikstof). Door de korte afstand kan er mogelijk verspreiding van schadelijke stoffen via de lucht of het water naar Natura 2000-gebieden plaatsvinden. Een stikstofberekening om eventuele stikstofdepositie ten gevolge van de geplande inrichtings-, sloop- en/of bouwwerkzaamheden en de depositie tijdens de gebruiksfase op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten is daarom noodzakelijk.

De berekening is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd. De uitkomsten laten zien dat er als gevolg van de ontwikkeling geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden als gevolg van de gebruiksfase of aanlegfase.

Houtopstanden

Volgens artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming is het verboden een houtopstand (bos, houtwallen, heester- en struikheiden, struwelen en bosplantsoenen) geheel of gedeeltelijk te vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaande melding daarvan bij de gedeputeerde staten. Verder geldt er ook een herplantplicht voor gekapte houtopstanden.

De binnen dit planvoornemen te vellen houtopstand is kleiner dan 1.000 m² in oppervlakte en bestaat niet uit een rijbeplanting die meer dan twintig bomen bevat. Hierdoor bestaan er geen verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming.

Op de locatie zijn geen houtopstanden aanwezig. In het openbare gebied aan de oostzijde en in mindere mate aan de noordzijde van de planlocatie bevindt zich een aantal bomen in een groenstrook. De waardevolle bomen worden behouden en ingepast in een nieuw groenplan. Door Studio Redd is dit inrichtings- en groenplan opgesteld. Onderdeel van het plan is de aanplant van nieuwe bomen en onderbeplanting. Het inrichtings- en beplantingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn er binnen het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Ze zijn er ook niet te verwachten door de voedselrijke omstandigheden en de verstedelijking van de omgeving.

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot de flora.

Vogels

Een aantal vogelsoorten benut het plangebied als foerageer- en broedgebied. Dit vormt echter geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied zal geen essentieel foerageergebied zijn voor deze soorten en het gebied kan bovendien als foerageergebied in gebruik blijven. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

Er kunnen geen versturende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of verwijdering van beplanting plaatsvinden wanneer er broedende vogels aanwezig zijn in de nabije omgeving. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels.

Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden tussen begin oktober en half februari worden er eveneens geen nadelige effecten verwacht voor vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd via de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er daarom geen negatieve effecten te verwachten voor grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn binnen het plangebied locaties aangetroffen die mogelijk geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Aanvullend onderzoek naar deze soortgroep is daarom noodzakelijk en uitgevoerd. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Indien de geplande werkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd via de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten, zoals bijvoorbeeld de gewone pad en de bruine kikker, zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor deze soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Beschermden soorten ongewervelden zijn niet waargenomen en ook niet te verwachten binnen het plangebied. Door de afwezigheid van oppervlaktewater en de aanwezige bestrating en beplanting is het plangebied voor veel soorten niet geschikt. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten van dit planvoornemen met betrekking tot ongewervelde fauna.

Invasieve exoten

Er werden geen soorten waargenomen binnen het plangebied waarvoor de Europees exotenverordening geldt. Verder zijn er ook geen soorten waargenomen die in Nederland actief bestreden moeten worden. Binnen het planvoornemen zijn er geen verplichtingen aangaande invasieve exoten.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Er zijn binnen het plangebied locaties aangetroffen die mogelijk geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Aanvullend onderzoek naar deze soortgroep is daarom noodzakelijk. Door Flora- en Faunabescherming is dit onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Het nader onderzoek heeft aangetoond dat er één zomerverblijfplaats en met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid één paarverblijfplaats binnen het plangebied aanwezig zijn van de gewone dwergvleermuis. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is nodig op basis van de onderzoeksresultaten van het uitgevoerde aanvullend onderzoek.

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan zal bij vaststelling duidelijk moeten zijn of redelijkerwijs verwacht kan worden dat de ontheffing bij de provincie verkregen zal worden. Te verwachten is dat deze verkregen kan worden op basis van het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten. En door het nemen van tijdelijke en permanente maatregelen voor de sloop aanvangt en voor de nieuwbouw zodat de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet nadelig wordt beïnvloed.

Verder beveelt het onderzoeksbureau aan om de werkzaamheden uit te voeren in overeenstemming met de algemene zorgplicht (artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming). Dit houdt in dat er buiten het broedseizoen gesloopt wordt en dat bij het onverhoopt aantreffen van (beschermden) soorten de werkzaamheden direct stil worden gelegd en een ecologisch deskundige wordt ingeschakeld.

Conclusie

Hieronder wordt de eindconclusie voor het aspect flora en fauna opgesomd:

- Om eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten is een stikstofbereke-

ning te worden gemaakt. De uitkomsten hiervan laten zien dat er als gevolg van de ontwikkeling geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden als gevolg van de gebruiksfase of aanlegfase. Zie verder paragraaf 5.3.2.

- Nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen is uitgevoerd. Het nader onderzoek heeft aangetoond dat er één zomerverblijfplaats en met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid één paarverblijfplaats binnen het plangebied aanwezig zijn van de gewone dwergvleermuis. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is noodzakelijk.
- De omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- Om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd.
- Het plangebied dient voorafgaand aan het broedseizoen (globaal vanaf 15 maart) ongeschikt te worden gemaakt als broedlocatie voor algemene broedvogels.
- Om vestiging van rugstreeppadden binnen het plangebied te voorkomen, dient het ontstaan van poeltjes of plassen binnen het plangebied in het voortplantingsseizoen (april - september) van de rugstreeppad te worden voorkomen.
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende plant- en diersoorten en voor hun directe leefomgeving geldt een zorgplicht (Wet Natuurbescherming – artikel 1.11). Met deze zorgplicht worden naast de nationaal en Europees aangewezen beschermde soorten en gebieden ook algemenere overige inheemse soorten beschermd. De zorgplicht houdt in dat men handelingen waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze nadelige gevolgen kunnen hebben voor in het wild levende dieren en planten;

- achterwege laat;
- indien achterwege laten niet passend is, maatregelen neemt om nadelige gevolgen te voorkomen;
- indien die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Het is wettelijk verplicht invulling te geven aan deze zorgplicht.

Advies

Bij het ontwerp van de nieuw te bouwen panden wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming. Diverse natuurbeschermingsinstanties en bedrijven geven hier meer informatie over.

Erfbeplanting

Indien er een erfbeplanting is gepland of wordt vernieuwd, wordt geadviseerd deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren. Informeer hiervoor bij de provincie of gemeente.

Checklist natuurvriendelijke maatregelen

Bij het ontwerp van nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van de Checklist Groen Bouwen opgesteld door Vogelbescherming Nederland en de Zoogdiervereniging (Checklist Groen Bouwen). Diverse natuurbeschermingsinstanties en bedrijven geven hier meer informatie over.

5.3.2 Stikstofdepositie

De diversiteit van de natuur gaat in Europa al lange tijd achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna wordt daarom op Europees niveau als noodzakelijk gezien en heeft vorm gekregen in Natura 2000. Dit is een netwerk van waardevolle natuurgebieden in de Europese Unie. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden. In Nederland is het Programma Aanpak Stikstof opgezet om de doelen van Natura 2000 te realiseren en ook tegelijkertijd ruimte voor economische ontwikkeling toe te staan. Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied.

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn met circa 3,3 kilometer (Lingegebied en Diefdijk Zuid) en 4,1 kilometer (Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem) op relatief kleine afstand gelegen.

Ten aanzien van Natura 2000 gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten. Als gevolg van de werkzaamheden in het plangebied kunnen storingsfactoren optreden als geluid, optische verstoring, trillingen etc.

Tritium heeft voor het berekenen van de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2022. In de berekeningen zijn de emissies van NOx, NO2 en NH3 van de relevante bronnen meegenomen. Het gaat hierbij om:

- Verkeersbewegingen binnen en buiten het plangebied (aanlegfase en gebruiksfase);
- Sloop- en aanlegwerkzaamheden (aanlegfase).

In het kader van de in de Wnb opgenomen instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden dient

onderzocht te worden wat de gevolgen zijn van het plan/project ten opzichte van de referentiesituatie. In onderhavig onderzoek zijn geen emissies van een referentiesituatie beschouwd.

Rekenresultaten gebruiksfase

Uit de rekenresultaten blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de gebruiksfase van onderhavige planvoornemen.

Rekenresultaten aanlegfase

Uit de rekenresultaten blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de aanlegfase van onderhavige planvoornemen (rekenjaar 2023 en rekenjaar 2024).

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2022 blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de gebruiksfase of aanlegfase. Bovendien moet worden opgemerkt dat er geen rekening is gehouden met interne saldering en er desondanks geen stikstofdepositie is berekend. Een vergunning in het kader van de Wnb ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is derhalve niet aan de orde.

De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

Voor een volledig inzicht in de berekeningen wordt verwezen naar het rapport van Tritium.

5.3.3 Waterparagraaf

Artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de toelichting bij een bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De zogenoemde 'watertoets'. Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Beleid Waterschap Rivierenland

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP) beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe zij dat wil doen, het WBP is in werking getreden op 22 december 2021. In de Watervisie 2050 is de gewenste toekomst beschreven; een toekomstbestendig rivierengebied. Hieruit zijn de volgende principes naar voren gekomen:

1. De natuurlijke kenmerken van de ondergrond vormen het uitgangspunt voor ons werk.
2. Water is bepalend voor de inrichting van het gebied.
3. We zijn zuinig op water en grondstoffen.
4. Bescherming van het gebied tegen overstromingen is onze focus.
5. We pakken uitdagingen op binnen deze generatie en wentelen niet af.
6. Waterbeheer van de toekomst: we maken maatschappelijk verantwoorde keuzes.
7. Met elkaar zorgen we voor een toekomstbestendig rivierengebied.

In het WBP is per gebied een analyse gemaakt van wat er zoal speelt. Het plangebied ligt in de deelregio 'Altena & Bommelerwaard'. Het gebiedsplan geeft op basis van de prioriteiten in de gebiedsagenda een goed overzicht van concrete maatregelen en projecten voor het komende jaar. Dit wordt elk jaar na afloop geëvalueerd. De basistaak van het waterschap is het dagelijks beheer van water en dijken, dit bestaat onder andere uit: Vergunningen verlenen en toezichthouden en handhaven op de regels.' Hierbij wordt getoetst of activiteiten in de leefomgeving aansluiten bij de doelen van het waterschap. Daarbij worden de belangen van de omgeving en de wettelijke taken van het waterschap waar mogelijk samengebracht.

Waterberging

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk instandhouden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem.

Huidige situatie

De planlocatie is gelegen aan de Gildenweg en heeft een omvang van ca. 2.995 m². Aan de oostzijde en noordzijde van de planlocatie is een groenstrook aanwezig van circa 800 m². Op de planlocatie is geen open water aanwezig. Er staat er een bedrijfsgebouw met een oppervlak van ca. 915 m². De overige verharding (verhard erf, opritten, parkeerplaatsen) in de huidige situatie bedraagt ca. 1.280 m². Het totaal verhard en bebouwd oppervlak in de huidige situatie bedraagt daarmee ca. 2.195 m².



Figuur 5.3: Bestaande situatie: Autobedrijf
Oppervlakte bebouwing + verharding bedraagt ca. 2.195 m²



Figuur 5.4: Nieuwe situatie: sloop van opstallen, realisatie nieuw appartementengebouw
Oppervlakte bebouwing + verharding bedraagt ca. 1.720 m²

Nieuwe situatie

Met de beoogde ontwikkeling worden er nieuwe planologische mogelijkheden geregeld omtrent bebouwing en verharding. Op de planlocatie wordt een nieuw appartementengebouw ontwikkeld met in totaal 33 nieuwe appartementen. Aan de hand van het voorlopig ontwerp is berekend wat het aandeel verharding zal zijn in de nieuwe situatie.

Het nieuw te realiseren appartementengebouw heeft een oppervlak van ca. 945 m². Aan de voorzijde van het gebouw zal een nieuwe groenstrook worden gerealiseerd. Aan de oostzijde van het appartementengebouw zal de bestaande groenstrook worden gehandhaafd. Hierdoor komt het nieuwe appartementengebouw gezien vanaf de Gildenweg in een groene ruimte te staan.

Het achterterrein zal opnieuw worden ingericht als parkeerterrein. De parkeerplaatsen zullen worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding en hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 390 m². Hiervoor wordt 50% van het oppervlak als verhard beschouwd, dit is dus ca. 195 m².

De oppervlakte van overige verhardingen (voetpaden, opritten en rijbanen) bedraagt samen circa 580 m².

Dit komt dan op een totaal van $945 + 195 + 580 = \underline{\text{ca. 1.720 m}^2}$ aan verhard/bebouwd oppervlak in de nieuwe situatie. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het aandeel verhard oppervlak zal afnemen met ca. 475 m².

	Oppervlakten huidige situatie	Oppervlakten nieuwe situatie
Groen	ca. 800 m ²	ca. 1.275 m ²
Bebouwing	ca. 915 m ²	ca. 945 m ²
Overige verharding	ca. 1.280 m ²	ca. 775 m ²
Totaal oppervlak	ca. 2.995 m ²	ca. 2.995 m ²

Afvoer afvalwater en hemelwater

Bij de herontwikkeling mag alleen het VWA (vuilwater) worden afgevoerd naar het stelsel in de omgeving van de Gildenweg. Dit dient bij nadere uitwerking van het plan te worden onderzocht en afgestemd met de gemeente.

Het HWA (hemelwater) moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Dat betekent dat voor de regenwaterafvoer van de nieuwbouw milieuvriendelijke stoffen gebruikt moeten worden en dat uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet mogen worden gebruikt. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem) systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Belangrijk bij de afvoer van hemelwater is dat wordt uitgegaan van de drietrapsstrategie: vasthouden > bergen > afvoeren.

Klimaatadaptatie

Het plan heeft een open karakter met ruimte voor groen. De aanwezige groenstructuur aan de oostzijde van het plangebied worden zoveel mogelijk in takt gehouden. De behoudenswaardige bomen aan de westzijde van het plangebied geven een meerwaarde aan de locatie op zowel ruimtelijke gebied als op het gebied van biodiversiteit en klimaatbestendigheid.

Om het hemelwater af te voeren worden de parkeerplaatsen ingericht met open verharding (grasbetontegels, waterdoorlatend). Het waterschap Rvierenland adviseert daarnaast om de parkeerplaatsen met een kleine helling af te laten lopen naar aangelegen groenstrook aan de oostzijde. Het hemelwater krijgt dan langer de tijd om te infiltreren. Voorwaarde is wel dat hiermee wateroverlast wordt voorkomen.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Het verhard oppervlak zal in de nieuwe situatie met circa 475 m² afnemen. Er is daardoor geen sprake van een compensatie-opgave. De planlocatie zal ten opzichte van de huidige situatie groener worden en mede door de toepassing van waterdoorlatende verharding op de parkeerplaats zal hemelwater beter kunnen infiltreren.

5.3.4 Wegverkeerslawaaai

Landelijk beleid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. In onderhavige situatie is de locatie gelegen binnen de geluidszones van (spoor)wegen. De locatie is gelegen buiten de geluidszone van industrieterreinen. Onderzoek naar industrielawaai wordt voor deze ontwikkeling daarom niet noodzakelijk geacht.

Onderzoek

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek naar wegverkeers- en spoorweglawaaai uitgevoerd. Het onderzoek is vervat in het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaaai Gildenweg 66-68 te Gorinchem, Tritium Advies b.v., documentkenmerk 2203/107/CW-03, 4 november 2022.

De onderzoeksresultaten uit het rapport worden in deze paragraaf beknopt weergegeven.

Spoorweglawaaai

Voor spoorweglawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Dordrecht - Leerdam. Voor de spoorlijn Dordrecht - Leerdam geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaai van 55 dB nergens wordt overschreden. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van spoorweglawaaai niet aan de orde.

Wegverkeerslawaaai

Voor de 30 km/uur wegen Schilderstraat en Chirurgijnstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt.

Voor de 30 km/uur weg Gildenweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de richtwaarde van 48 dB met maximaal 9 dB overschrijdt. Echter, voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Voor de gezoneerde Rijksweg A27 geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 2 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in de zone van (auto)snelwegen wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het verlengen c.q. verhogen van het reeds aanwezige geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde is gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van slechts 7 appartementen niet realistisch. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is tevens toepassing van geluidreducerend wegdek (stille elementenverharding) op de 30 km/uur weg Gildenweg beschouwd. De geluidbelasting op onderhavig plan wordt hiermee met circa 2 dB gereduceerd. Hierbij is de doelmatigheid getoetst bij een streefwaarde van 48 dB. Hieruit blijkt dat het toepassen van een stiller wegdek op de Gildenweg financieel doelmatig wordt bevonden.

De praktische- en financiële gevolgen met betrekking tot de realisatie (en onderhoud) hiervan dienen te worden afgestemd met de gemeente.

De gemeente Gorinchem is bezig met de aanleg van een Warmtenet in de Gildenwijk. Daarvoor worden de wegen, waaronder ook de Gildenweg, (gedeeltelijk) open gebroken en hersteld. Daarbij heeft de gemeente ervoor gekozen om met bestaande klinkers te herstraten. Het toepassen van een stiller wegdek is dus niet aan de orde.

Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) is in onderhavige situatie niet mogelijk.

De geluidbelasting ter plaatse van de achtergevel overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet. Derhalve beschikken de aan deze gevel gelegen appartementen over een geluidluwe gevel. De geluidbelasting ter plaatse van de voorgevel van het appartementenblok bedraagt 61 of 62 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). De aan deze gevel gelegen appartementen dienen derhalve te beschikken over een geluidluwe gevel. Op basis van de plattegronden beschikken deze appartementen niet zondermeer over een geluidluwe gevel. In het rapport zijn verschillende mogelijkheden aangedragen om een geluidluwe gevel te creëren:

- Het plaatsen van SilentAir gevelschermen voor ten minste één gevelopening per appartement. Hiermee wordt de geluidbelasting ter plaatse van die gevelopening gereduceerd tot onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor zonder geluidoverlast spuien mogelijk is.
- Ten minste één raam per appartement vervangen door Hafencity Fenster. Dit is een type kozijn waarbij geluidluw spuien mogelijk wordt gemaakt. Hiermee wordt niet letterlijk aan het gemeentelijk geluidbeleid voldaan, maar wordt wel de mogelijkheid geboden tot geluidluw spuien.
- In de plattegrond een inpandige loggia opnemen per appartement. Indien het binnenniveau in deze loggia's lager dan de voorkeursgrenswaarde, beschikken de appartementen gelegen aan deze loggia's over een geluidluwe gevel. Middels deze maatregel beschikken de appartementen tevens over een geluidluwe buitenruimte.

De tweede oplossing, waarbij één specifiek kozijn (Hafencity Fenster) per appartement wordt toegepast, is voor dit plan de meest geschikte oplossing. De effecten op het ontwerp van het appartementengebouw zijn beperkt en de plattegronden zoals beoogd kunnen worden gehandhaafd.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een gebiedsaanduiding 'geluidzone' opgenomen. In de regels is vastgelegd dat het gebruik van de woningen uitsluitend is toegestaan indien ter hoogte van de gebiedsaanduiding 'geluidzone' ten minste één raam per appartement is voorzien van een geluidluw spuien/ventilatie kozijn, bijvoorbeeld een Hafencity Fenster.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht een ontheffing hogere grenswaarden te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Het besluit tot het verlenen van ontheffing zal gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan bekend gemaakt en ter inzage worden gelegd.

5.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Landelijk beleid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

In de omgeving van de locatie zijn geen bedrijven gelegen die met de milieuzonering reiken tot aan de locatie. De detailhandel aan de overzijde van de Gildenweg is met een richtafstand van 10 meter ook niet van invloed op de beoogde ontwikkeling.

Het aspect bedrijven en milieuzonering heeft geen invloed op de beoogde ontwikkeling.

5.3.6 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Met de herontwikkeling van de bestaande bedrijfslocatie naar wonen wordt de grens zoals gesteld in de Regeling-NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM), de grens van 1.500 woningen, niet overschreden. Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

Om de huidige luchtkwaliteit te bepalen kan gebruik worden gemaakt van de NSL-monitoringstool.



Figuur 5.3: Uitsnede NSL monitoringstool, locatie zwart omlijnd

Tabel Concentratie rekenpunt (2022)

Rekenpunt	Stikstofdioxide (NO ₂)	Fijnstof (PM ₁₀)	Fijnstof (PM _{2,5})
Totale concentratie (2022)	19,5 µg/m ³	16,9 µg/m ³	9,7 µg/m ³
Overschrijdingsdagen (2022)		6,0	
Norm jaargemiddelde	40 µg/m ³	40 µg/m ³	20 µg/m ³

Uit bovenstaande tabel is te zien dat er ruim wordt voldaan aan de norm van 40 µg/m³ voor fijnstof ter plaatse van het rekenpunt.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Onderhavig project betreft een woonontwikkeling van 33 woningen en is een dermate klein project dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen om de voorgestane ontwikkeling te realiseren.

5.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Regeling basisnet" en de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen".

Door Tritium advies is een quickscan Externe Veiligheid uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd (documentkenmerk 2203/107/CW-04 d.d. 28 juli 2022). De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

Uit de uitgevoerde inventarisatie is gebleken dat er een aantal risicobronnen in de omgeving van het plangebied zijn gesitueerd, namelijk de rijkswegen A15 en A27, de vaarroute Rotterdam – Duitsland, de Betuweroute en Sita Ecoservice. Het plangebied is niet gelegen binnen een PR-contour 10-6 van een risicobron. Het plangebied is ook niet gelegen binnen 200 meter van een transportroute. Conform artikel 8 van de Bevt is het niet noodzakelijk om het groepsrisico te berekenen.

Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de A15 vanwege het vervoer van de stofcategorie GT4 (toxisch gas), binnen het invloedsgebied van de A27 vanwege het vervoer van de stofcategorieën GF3 (licht ontvlambaar gas), LT1 en LT2 (toxische vloeistoffen) en GT3 (toxisch gas) en binnen het invloedsgebied van de Betuweroute vanwege het vervoer van de stofcategorieën B3 (zeer toxisch gas) en D4 (zeer toxische vloeistof).

Conform artikel 7 van de Bevt dient de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico beperkt te worden verantwoord (aangaande de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid).

Het plangebied is tevens gelegen binnen het invloedsgebied van Sita Ecoservice Nederland B.V. aan de Avelingen-West 15 te Gorinchem. Het betreft een BEVI-inrichting met opslag van gevaarlijke stoffen. Het maatgevende

scenario betreft toxische verbrandingsproducten. Het groepsrisico ligt ruim onder de oriëntatiewaarde. Gezien de grote afstand tot het bedrijf en de beperkte toename van het aantal personen binnen het plangebied levert dit geen problemen op voor het planvoornemen.

Het plangebied is buiten het invloedsgebied van de vaarroute Rotterdam – Duitsland gelegen, deze vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Geadviseerd wordt om het rapport van Tritium voor te leggen aan het bevoegd gezag om vast te stellen of het groepsrisico berekend dient te worden dan wel een beperkte en/of volledige verantwoording van het groepsrisico volstaat. Daarnaast kan het bevoegd gezag vaststellen of eventueel standaardadvies van de brandweer op onderhavig planvoornemen van toepassing is.

5.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

5.6 Vormvrije MER beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r.

Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang.

Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR). Onderhavig bestemmingsplan betreft een transformatie van een bedrijfslocatie naar 33 woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling behoort als stedelijk ontwikkelingsproject wel tot de D-lijst (D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling is dus wel aan de orde.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Gelet op de geringe omvang van het project, de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie ook de voorgaande paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 25 ha.), kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voorkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

De voorgenomen ontwikkeling behoort als stedelijk ontwikkelingsproject wel tot de D-lijst (D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen).

Een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd en toegevoegd als bijlage aan de toelichting van dit bestemmingsplan. De relevante kenmerken van het plan zijn weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken.

Daarnaast zijn in het kader van voorliggend bestemmingsplan diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle, voor dit plan, relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan, blijkt dat het plan geen relevante milieueffecten heeft.

Op grond van deze uitkomsten zal aan het bevoegd gezag voorgesteld worden om voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan te besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied van deze herziening.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is redelijk gedetailleerd, en gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, bermen en beplantingen mogelijk. Ook verhardingen, parkeerplaatsen, water en speelvoorzieningen passen binnen de bestemming Groen.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor het wonen. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak aangeduid met de bouwaanduiding 'gestapeld'. Daarmee worden gestapelde woningen (appartementen) mogelijk gemaakt. Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - balkons' mag het bouwvlak worden overschreden ten behoeve van de bouw van uitkragende balkons.

Het aantal appartementen is gemaximeerd op 33 en de bouwhoogte bedraagt maximaal 13 meter (4 bouwlagen).

Er is binnen de bestemming wonen een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd dat er 46 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Ook is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat het inrichtingsplan buitenruimte, als bijlage bij de regels gevoegd, moet worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Op de verbeelding is aan de zijde van de Gildenweg een gebiedsaanduiding 'geluidzone' opgenomen. In de regels is vastgelegd dat ter hoogte van deze aanduiding per appartement ten minste één raam is voorzien van een geluidluw spuien/ventilatie kozijn, bijvoorbeeld een Hafencity Fenster. Dit is een type kozijn waarbij geluidluw spuien/ventilatie mogelijk wordt gemaakt.

Waarde - archeologische verwachting laag AP

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting laag AP' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en het veiligstellen van de archeologische waarden van deze gronden.

Bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm moet voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend een archeologisch rapport worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijken de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het tot maximaal 10% overschrijden van goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen. Ook zijn bij afwijking overschrijdingen van bebouwingsgrenzen mogelijk met maximaal 2,5 meter en is het mogelijk masten en antennes op te richten tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen aan te brengen. Dit onder bepaalde voorwaarden.

Algemene procedureregels

Hierin is vastgelegd dat bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, wijzigingsbevoegdheid of nadere eisen de procedures, als bedoeld in de Wet algemeen bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht, gelden.

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 "Gildenweg 64-68 Gorinchem".

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde.

Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemer. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal aldus via een anterieure overeenkomst 'anderszins verzekerd is', moet de gemeenteraad hierover een besluit nemen. Dit kan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan geschieden.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Er is in de zomer van 2022 een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd over het plan.

Via de website www.gildenweg68gorinchem.nl is een informatieplatform ingericht. Op deze website, die eind juni 2022 online stond, konden omwonenden relevante informatie over de planontwikkeling vinden: tekeningen van de bestaande en toekomstige situatie, 3d impressies, straatprofielen en de parkeeroplossing.

Daarnaast bood het platform de mogelijkheid om een reactieformulier in te vullen en vragen te stellen. Het was mogelijk om gedurende 3 weken tot en met 17 juli 2022 via de website het digitale reactieformulier in te vullen.

Daarnaast is er op donderdag 7 juli 2022 een inloopavond georganiseerd door de projectontwikkelaar. Er is een uitnodigingsbrief opgesteld die op 24 juni 2022 is verstuurd naar ruim 60 adressen. In de brief is ook een verwijzing naar het informatieplatform opgenomen.

Op de avond was het relatief rustig, circa 8 bewoners hebben de avond bezocht. Zij konden uitgebreid vragen stellen. Er waren grote tekeningen beschikbaar waarop alle informatie over het plan duidelijk was weergegeven.

In algemene zin werd positief gereageerd op het plan. Er was ook interesse in koop of huur van de nieuwe appartementen. Op een aantal punten, waaronder verkeersveiligheid, bouwhoogte en behoud van privacy, werden kritische vragen gesteld.

In de bijlage is een uitgebreider verslag van de omgevingsdialoog opgenomen waarin ook staat vermeld hoe er met de reacties is omgegaan.

Procedure

Het voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Gedurende de periode van 30 januari 2023 tot en met 16 maart 2023 heeft het wettelijk verplichte bestuurlijk vooroverleg plaatsgevonden over het voorontwerp-bestemmingsplan Gildenweg 64-68 in Gorinchem.

Er zijn in totaal twee vooroverlegreacties bij de gemeente Gorinchem ingediend. De resultaten van het vooroverleg zijn in bijlage 12 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Verder zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd hier in deze toelichting worden vermeld.

WELMERS BURG STEDENBOUW |

Spijksedijk 8

4207 GN Gorinchem

t 0183 - 821 497

w welmersburgstedenbouw.nl

e info@welmersburg.nl