

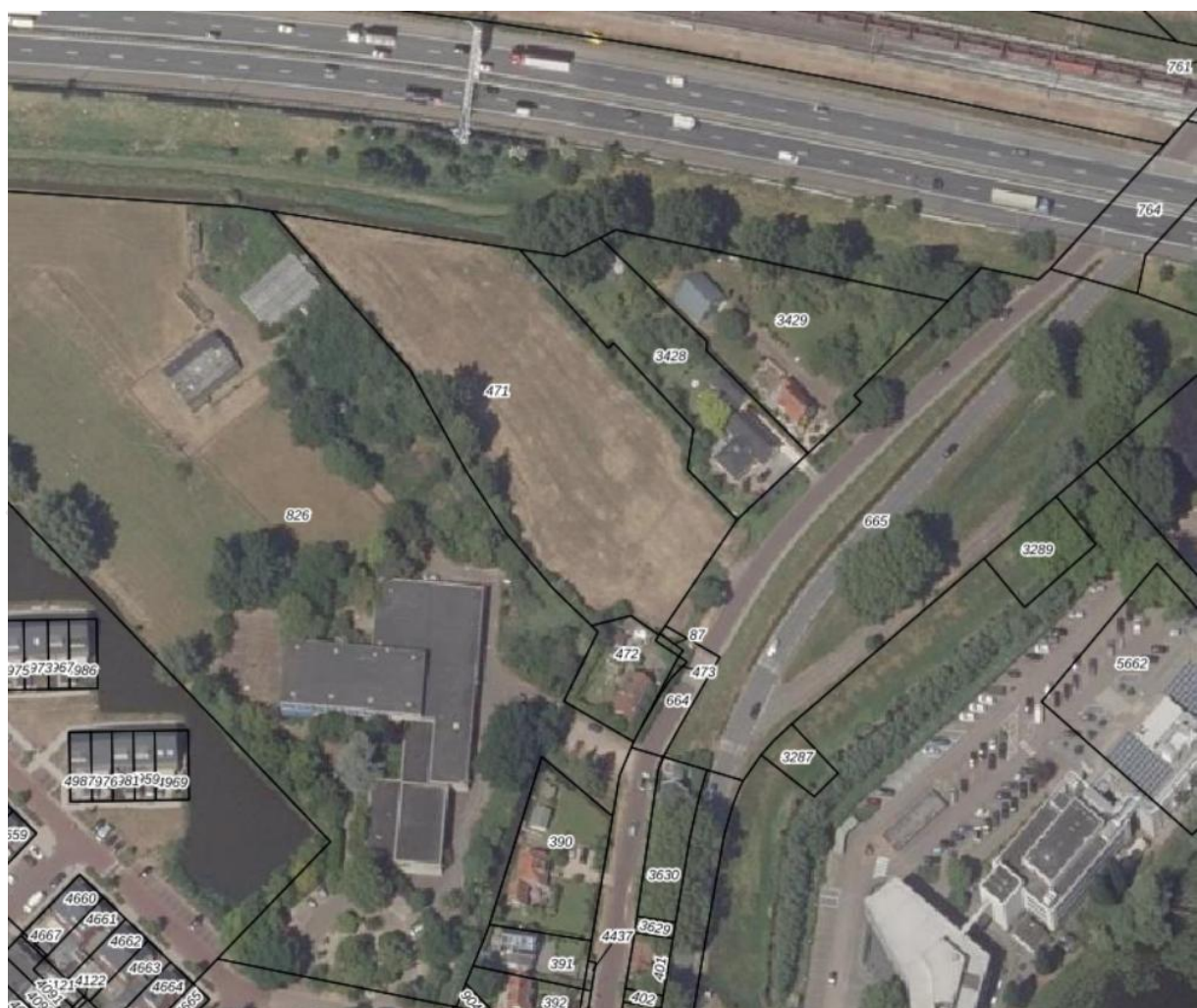


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke onderbouwing

‘Gorinchem, Arkelse Onderweg 125a’



Ruimtelijke onderbouwing

‘Gorinchem, Arkelse Onderweg 125a’

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

In opdracht van:

Green EQ B.V.
Woelse Donk 51
4207 XC Gorinchem

Identificatiecode:

NL.IMRO.0512.PAB2023214-4001

Datum:

22-01-2025

Status:

Vastgesteld

Versie:

3.0

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2. Bestaande situatie	4
2.1 Ruimtelijke structuur	4
2.2 Huidig gebruik	5
3. Planbeschrijving	6
3.1 Plan	6
3.2 Verkeer en parkeren	8
3.3 Beeldkwaliteit	11
3.4 Groen	13
4. Beleidskader	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.1.3 Nota Kansrijke Alternatieven MIRT-Verkenning A15 Papendrecht-Gorinchem	14
4.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	16
4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	18
4.3 Regionaal Beleid	20
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	20
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	20
4.4 Gemeentelijk beleid	21
4.4.1 Structuurvisie 2015 Gemeente Gorinchem	21
4.4.2 Visie van de stad 'Gorcum open vesting'	21
4.4.3 Woon- en transformatievisie Gorinchem	22
4.5 Conclusie	22
5. Milieuaspecten	23
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	23
5.2 Geluid	24
5.3 Bedrijven en milieuzonering	27
5.4 Bodem	30
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	32
5.6 Watertoets	34
5.7 Flora en fauna	41
5.8 Luchtkwaliteit	44

5.9 Externe veiligheid	45
5.10 Kabels en leidingen	49
5.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	50
6. Economische uitvoerbaarheid	51
6.1 Exploitatie	51
7. Maatschappelijk uitvoerbaarheid	51
7.1 Participatie	51
7.2 Vooroverleg	51
7.3 Zienswijzen	51
7.4 Beroep	52

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Verkeersonderzoek	Stantec B.V.	20210597	05-05-2023
2	Stikstofdepositie-onderzoek	Versluis advies	B2967/44_1	14-03-2023
3	Verkennd bodemonderzoek	Milieu advies-bureau Adverbo	2490565/01	08-07-2021
4	Saneringsonderzoek + actualiserend vooronderzoek bodemkwaliteit	KP Adviseurs	210555-B01	19-11-2021
5	Archeologisch onderzoek	ADC Archeo-projecten	Rapport 5532	08-12-2022
6	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2021/626/r	19-12-2024
7	Risicoberekeningen externe veiligheid	DGMR Industrie, Verkeer en Milieu	M.2021.0529.00.R001 / 002	01-07-2022
8	Akoestisch onderzoek	K+ Adviesgroep	Rm200085aaA0.quro05	22-02-2024
9	Participatieverslag	Greenleaf	-	30-12-2021
10	Watercompensatie-tekening	Adcim B.V.	20210519-D80	06-03-2024
11	Sterkteberekeningen externe veiligheid	DGMR Industrie, Verkeer en Milieu	M.2023.1242.N001	10-01-2024
12	Integraal verkeers-onderzoek	Goudappel	016318.R1.05	11-07-2024
13	Geuronderzoek	Olfasense B.V.	RHAB24B3	05-07-2024
14	Nota van Zienswijzen	Gemeente Gorinchem	-	16-01-2025

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Arkelse Onderweg 125a te Gorinchem betreft momenteel een onbebouwd perceel. Het plangebied betreft een voormalige kantoorlocatie van Rijkswaterstaat. Na de sloop van de kantoren is het perceel als bouwlocatie te koop aangeboden.

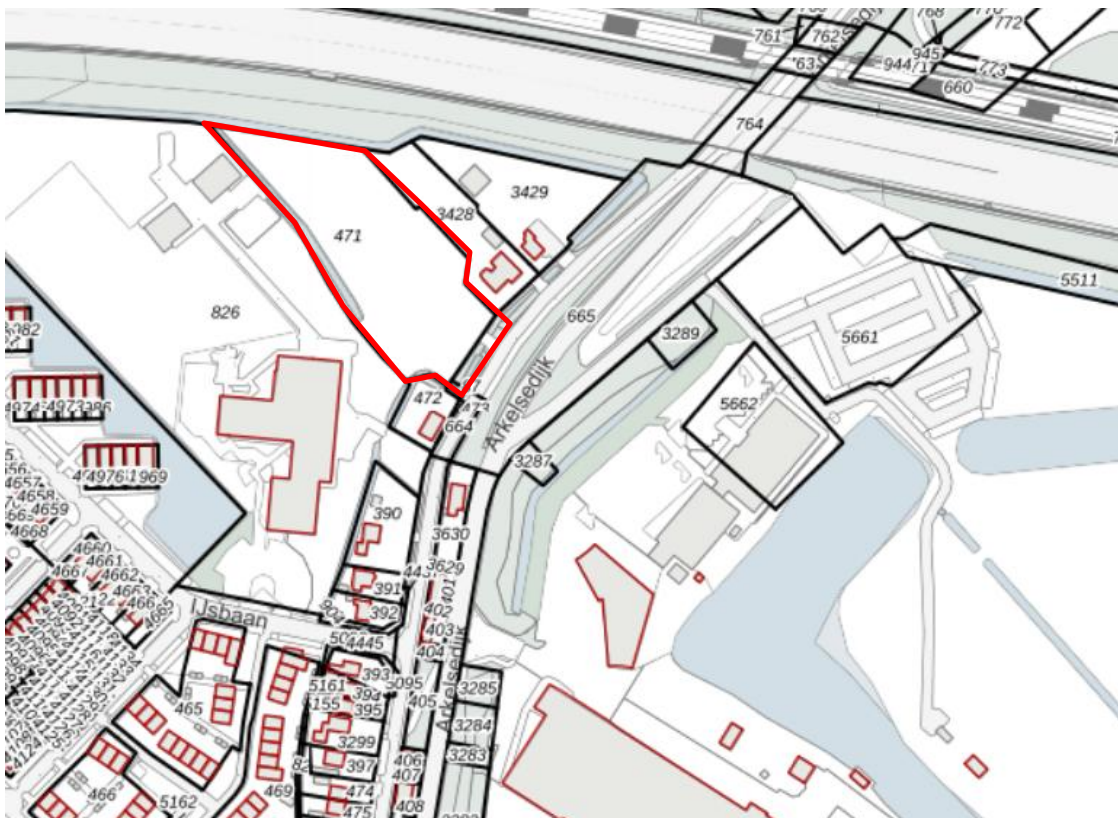
Green EQ B.V. heeft het perceel Arkelse Onderweg 125a te Gorinchem aangekocht met het plan om ter plaatse een appartementengebouw, bestaande uit 29 appartementen, en een twee-onder-een-kapwoning te realiseren.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Lingewijk-Noord' (vastgesteld op 27 november 2008). Op gronden met de bestemming 'Kantoren' is het niet toegestaan om woningen te realiseren.

Om het plan mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van Wabo doorlopen. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt dit onderbouwd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de oksel van de Arkelse Onderweg en de A15. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van Gorinchem. Het plangebied is kadastraal bekend als Gorinchem, sectie F, nummers: 471 en 665 (gedeeltelijk).



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Lingewijk-Noord' (vastgesteld op 27 november 2008)

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Lingewijk-Noord' (vastgesteld op 27 november 2008). Het plangebied heeft de bestemmingen:

- Kantoren;
- Groen;
- Water;
- Verkeer en verblijf.

En de aanduidingen:

- Bouwgrens;
- Maximale bouwhoogte (m): 4.



Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan 'Lingewijk-Noord'

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Lingewijk-Noord' (vastgesteld op 27 november 2008). Op gronden met de bestemming 'Kantoren' is het niet toegestaan om woningen te realiseren.

Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'

Op 28 november 2019 heeft de gemeente Gorinchem het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' vastgesteld. Het doel van deze parapluperziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'parkeren' in de gemeente Gorinchem. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In paragraaf 3.2 Verkeer en parkeren is beschreven dat dit plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

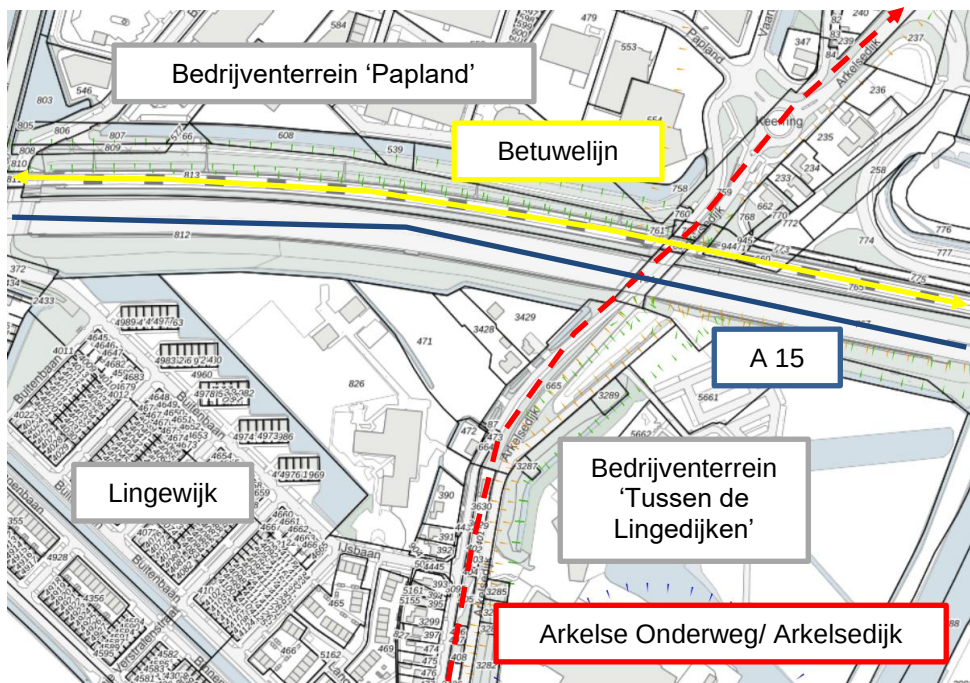
2. Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen ten noorden van de woonwijk Lingewijk. De woonwijk is de afgelopen jaren herontwikkeld en vernieuwd. De woonwijk heeft een eigen karakter en ruimtelijke structuur. De Lingewijk is opgebouwd uit bebouwde en onbebouwde clusters. Onder de bebouwde clusters vallen de verschillende woonbuurten, de voorzieningen en de bedrijfsgebouwen. De onbebouwde clusters bestaan uit de begraafplaatsen, speelweide, IJsbaanterrein (met rietland).

Het plangebied is gelegen aan de Arkelse Onderweg. Vanaf het jaar 1000 is de Arkelse Onderweg in het gebied aanwezig. Het Merwedekanaal en de Arkelse Onderweg vormen de historische lijnen binnen de Lingewijk. De bebouwing langs deze lijnen bestaat al sinds het ontstaan van Gorinchem en is van hoge cultuurhistorische waarde. Langs deze historische lijnen is met name woonbebouwing aanwezig. In het lint langs de Arkelse Onderweg ziet men hoofdzakelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

Aan de overzijde van de Arkelse Onderweg en de A15 zijn de bedrijventerreinen 'Papland' en 'Tussen de Lingedijken' gelegen. Het plangebied betreft een onbebouwd perceel omringt door stedelijke functies zoals woningen en bedrijfsbebouwing.



Abbeelding 3: Ruimtelijke structuur

2.2 Huidig gebruik

Het plangebied is gelegen aan de Arkelse Onderweg te Gorinchem en heeft een oppervlakte van circa 6.200 m². Op de locatie bevond zich in het verleden een kantoorgebouw van Rijkswaterstaat. Het kantoorpand is jaren geleden gesloopt. In 2013 is ter plaatse van het plangebied een bodemsanering uitgevoerd. Het plangebied is gelegen op korte afstand van de A15. Het plangebied heeft in tegenstelling tot de onaangetaste delen van de lintbebouwing langs de Arkelse Onderweg een lage cultuurhistorische waarde.



Afbeelding 4: Bestaande situatie (onbebouwd perceel)



Afbeelding 5: Straatbeeld bestaande situatie (onbebouwd perceel)

3. Planbeschrijving

3.1 Plan

Het plan is om de voormalige kantoorlocatie Arkelse Onderweg 125a te Gorinchem te herontwikkelen naar een hoogwaardig en duurzaam woongebied bestaande uit een appartementengebouw (29 appartementen) en een twee-onder-een-kapwoning.

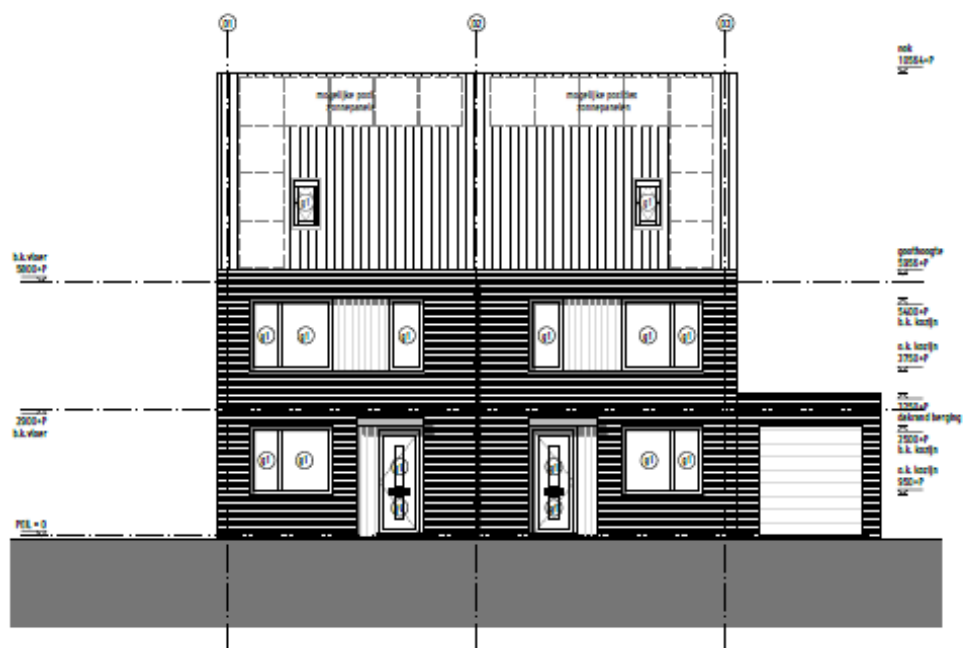


Afbeelding 6: Nieuwe situatie



Aanzicht achtergevel

Afbeelding 7: Aanzicht voor- en achtergevel appartementengebouw



Voorgevel
1:100



Achtergevel
1:100

Afbeelding 8: Aanzicht voor- en achtergevel twee-onder-één-kapwoning

3.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten via de Arkelse Onderweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het plan is om de in- en uitrit op te waarderen. Het plan is om de bebouwde komgrens te verplaatsen richting Arkelse Onderweg 127. Daarmee kan voor de ontsluiting van het plangebied een gelijkwaardige kruising worden aangelegd. Verder is het plan om een verhoogd verkeersplateau te realiseren. Hierdoor ontstaat een snelheid remmende maatregel op de Arkelse Onderweg die leidt tot een veilige verkeersafwikkeling vanuit het plangebied (tevens voor verkeer over de Arkelse Onderweg).

Verkeer

Verkeersstructuur

De Arkelse Onderweg vormt een verbinding tussen Lingewijk en bedrijventerrein Papland/Arkelsedijk. Parallel aan de Arkelse Onderweg ligt de Arkelsedijk. De Arkelsedijk is vanuit de kern een gebieds-ontsluitingsweg 50km/h die overgaat in een erftoegangsweg 60km/h en een directe verbinding vormt tussen de kern van Gorinchem en het bedrijventerrein Papland.

Ter hoogte van de woning aan de Arkelse Onderweg 125 is de bebouwde komgrens gelegen. De Arkelse Onderweg is gecategoriseerd als erftoegangsweg (ETW). Buiten de bebouwde kom geldt een snelheidsregime van 60km/h. Binnen de bebouwde kom geldt een snelheidsregime van 30km/h. De rijbaan is uitgevoerd in een verharding van straatbakstenen met een rijbaanbreedte van $\pm 5,00$ m. Verder is de rijbaan voorzien van een aanliggend verhoogd trottoir. Ter hoogte van Arkelse Onderweg 92 is een verkeersmaatregel aanwezig in de vorm van een verkeersgeleider met rijbaan vernauwing.

Verkeersgeneratie

Verkeersonderzoek (planspecifiek)

Om de invloed van deze effecten van het plan in beeld te brengen is door Stantec B.V. een verkeersonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het verkeersonderzoek is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit dit verkeersonderzoek zijn:

Op basis van de voorgaande bevindingen kan worden geconcludeerd dat het optredende aantal verkeersbewegingen op de Arkelse Onderweg voor de prognose 2030 (incl. de toekomstige planontwikkelingen) binnen de bandbreedte vallen die gelden voor een erftoegangsweg en gebieds-ontsluitingsweg. Het extra verkeer door komst van de planontwikkelingen zal derhalve geen problemen geven voor de verkeersafwikkeling en doorstroming op de Arkelse Onderweg, Papland en overige wegen.

Voor fietsers vormt de Arkelse Onderweg een belangrijke schakel tussen de kern Gorinchem en Papland/Arkel. Op de Arkelse Onderweg geldt dat er een menging van verkeerssoorten plaatsvindt. Een snelheid van 60 km/h (van het gemotoriseerd verkeer) is uit het oogpunt van veiligheid en comfort echter allerm minst ideaal voor fietsers.

Kijken we naar de verkeersintensiteiten op de Arkelse Onderweg in de prognose 2031 (excl. woningbouwplan) dan zit de Arkelse Onderweg (buiten bebouwde kom) op de grens waar fietsvoorzieningen noodzakelijk zijn. Het aanbrengen van fietsvoorzieningen is in de autonome situatie al benodigd en is niet te wijten aan de toekomstige planontwikkelingen.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat er conform het bestemmingsplan op de locatie een kantoor mag worden gerealiseerd. Middels dit plan wordt deze mogelijkheid met daaraan gerelateerde verkeersbewegingen weggenomen.

Integraal verkeersonderzoek

Om er zeker van te zijn dat de verkeersbewegingen als gevolg van dit plan en de ontwikkelingen op het naastgelegen gebied op een goede wijze kan worden afgewikkeld is in het kader van een goede ruimtelijke ordening door Goudappel een integraal verkeersonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het verkeersonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Geconcludeerd kan worden dat de verkeerstoename door alle nieuwbouwplannen op een goede en verantwoorde wijze kan worden afgewikkeld. Wel wordt het volgende aanbevolen:

1. Op de Arkelsedijk Noord neemt het autoverkeer in de plansituatie toe door de realisatie het plan. Fietzers kunnen op deze dijk worden toegelaten als zij een vrijliggende fietspad krijgen. Dit lijkt hier niet mogelijk tegen redelijk kosten en tevens vormt de Arkelse Onderweg een alternatief.
Op de Arkelsedijk Noord moeten voetgangers en fietsers veilig kunnen oversteken van/naar de bushalte en het aanwezige bedrijf (Corbion). Aanbevolen wordt de oversteekvoorziening hier te verbeteren.
2. Op de Arkelsedijk zuid is de ambitie hier fietsers toe te laten. Daarvoor zijn vrijliggende fietspaden nodig. Het wordt een forse opgave om deze te realiseren naast de dijk; voor een deel is het opgenomen in het plan LingeOever.
Voor de Arkelsedijk zuid is een veilige oversteek voor fietsers vanaf De Nieuwe Brug en voetgangers van de dijkopgang een belangrijk punt samen met de voorzieningen bij de bushalte. Het is wenselijk om de bushalte voor de reizigers te verbeteren.
3. Het nieuwe kruispunt De Nieuwe Brug – Arkelsedijk kan worden uitgevoerd als voorrangskruispunt. Overwogen kan worden om hierbij Arkelsedijk noord – De Nieuwe Brug aan te wijzen als voorrangsricting en de aantakking van de Arkelsedijk zuid minder vloeiend te maken. Hiermee kan ook de verkeersbelasting van de Arkelsedijk Zuid mogelijk worden teruggebracht.
4. Het nieuwe kruispunt De Nieuwe Brug – Spijksedijk kan worden uitgevoerd als voorrangskruispunt, dit geeft in de avondspits een matige verkeersafwikkeling. Voor een goede afwikkeling is het wenselijk dit kruispunt te voorzien van een brede middenberm.
5. Het nader uitwerken van een veilige zuidelijk fietsaansluiting van het plangebied (langs de brandweerkazerne). Tot deze tijd vormt de coupure de toegang voor fietsers tot het plangebied.

Bereikbaarheid hulpdiensten

Het plangebied is voor hulpdiensten bereikbaar via een doodlopende weg, met een minimale wegbreedte van 5 meter, naar de entree van het appartementengebouw. De nieuwe situatie is beoordeeld en akkoord bevonden door de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ).

Parkeren

Paraplubestemmingsplan parkeren

De gemeente Gorinchem heeft op 28 november 2018 het 'paraplubestemmingsplan parkeren' vastgesteld. Hierin is het parkeerbeleid van de gemeente Gorinchem vastgelegd. De gemeente Gorinchem betreft een 'stedelijk gebied'. De gemeente Gorinchem is verdeeld in drie gebieden: centrum, schil, rest bebouwde kom en buitengebied. Hierbij is de volgende onderverdeling gemaakt:

- Centrum: Binnenstad en stationsomgeving.
- Schil: Wijdschild, Lingewijk-Zuid en Haarwijk-Zuid.
- Rest bebouwde kom: overige woongebieden en bedrijventerreinen.
- Buitengebied: landelijk gebied en uiterwaarden.

Het plangebied is gelegen in het gebied 'rest bebouwde kom'.

Parkeernormen

Het parkeerbeleid van de gemeente Gorinchem, gebaseerd op het landelijk CROW-beleid, stelt voor het plan de volgende gemiddelde parkeernormen:

- Koop, huis, twee-onder-een-kap: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
- Koop, appartement, midden: 1,7 parkeerplaatsen per woning.

Parkeerbehoefte

Het plan resulteert in de volgende parkeerbehoefte:

- Twee-onder-een-kap: 2 woningen x 2,0 = 4,0 parkeerplaatsen.
- Appartementen: 29 appartementen x 1,7 = 49,3 parkeerplaatsen

Totaal: afgerond 54 parkeerplaatsen

Parkeeroplossing

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Binnen het plangebied worden in totaal 54 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.



Afbeelding 9: Parkeren (54 parkeerplaatsen)

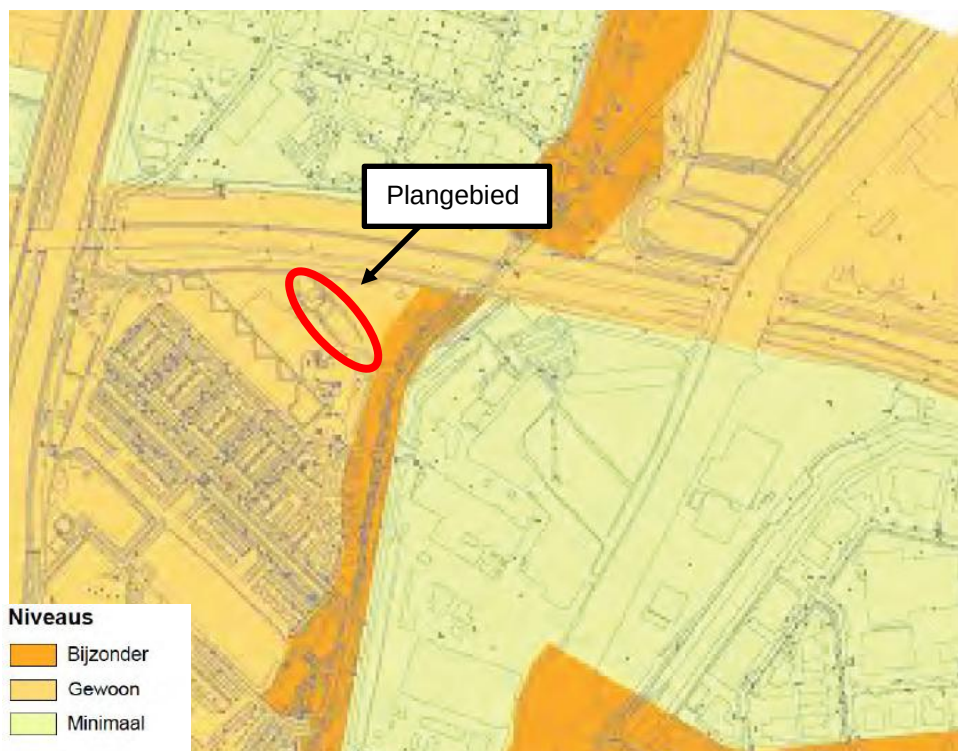
3.3 Beeldkwaliteit

Welstandsnota Gorinchem

In 2004 heeft de gemeente Gorinchem een welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota is in 2018 herzien. In de Welstandsnota zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige kenmerken en landschappelijke structuren. Het doel hiervan is het behartigen van het publieke belang, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. De welstandsnota is bedoeld als praktisch beoordelingskader met criteria voor het bespreken en beoordelen van plannen.

Welstandsniveaukaart

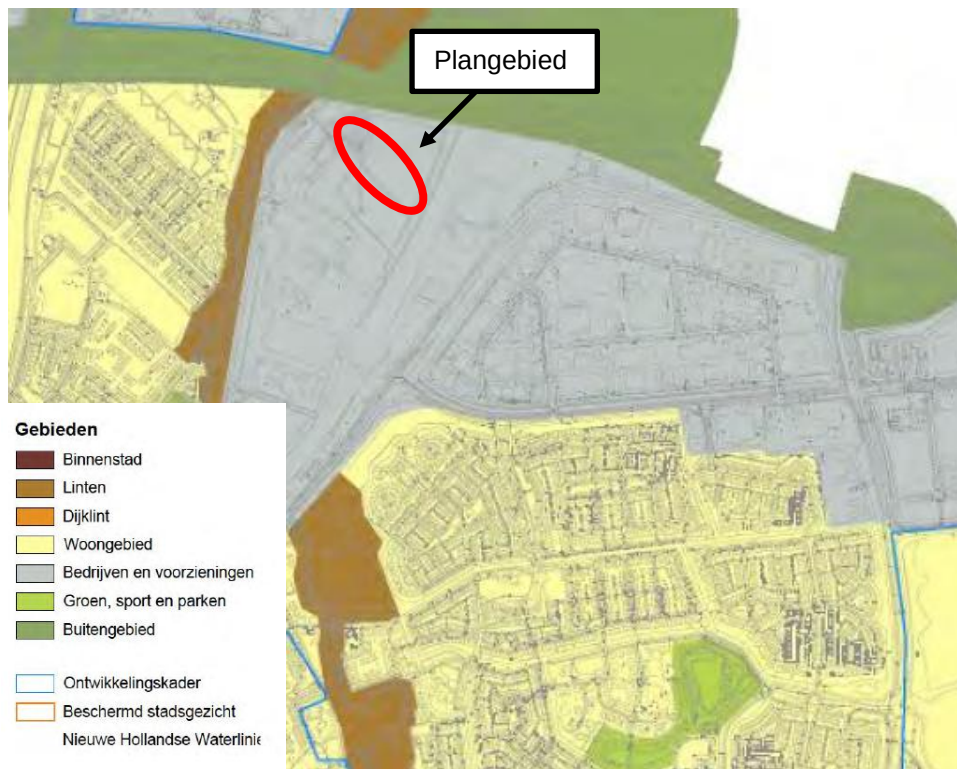
Het plangebied is gelegen in een gebied met een gewoon welstandsniveau. Bouwplannen in deze gebieden mogen in beginsel geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving en het aanzien de openbare ruimte. Dit betekent dat voor bouwplannen met name de voorkanten worden gewogen. Voor plannen aan achterkanten zonder invloed op het aanzien van de omgeving kan worden volstaan met een minimale toetsing.



Afbeelding 10: Welstandsniveaukaart

Gebiedenkaart

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Bedrijven en voorzieningen'. Conform de gebiedenkaart is echter de woonwijk Lingewijk-Noord nog gelegen in het gebied 'Bedrijven en voorzieningen'. De woonwijk is de afgelopen jaren herontwikkeld en vernieuwd. De woonwijk heeft een eigen karakter en ruimtelijke structuur. Dit woningbouwplan en de plannen op de zuidelijk gelegen gronden betreffen een uitbreiding van deze woonwijk. Derhalve kan het plangebied worden geschaard in de categorie 'woongebieden'.



Afbeelding 11: Gebiedenkaart

Welstandscriteria

Voor bouwplannen in 'woongebieden' gelden de volgende welstandscriteria:

Ligging

- Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn;
- Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte;
- Verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding;
- Vrijstaande woningen, appartementencomplexen en gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen en kerken kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen.

Massa

- De bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting), gezien vanuit de openbare ruimte;
- De individuele woning binnen een cluster of rij is onderdeel van het geheel;
- Uitbreidingen als aanbouwen en dakkapellen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa;
- Vrijstaande woningen, appartementencomplexen en gebouwen met bijzondere functies, bijvoorbeeld een buurtvoorziening of medisch centrum, harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging met respect voor de (historische) context afwijken van de gebruikelijke massa en vorm.

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en afgestemd op de aangrenzende bebouwing;
- Individuele panden kunnen een eigen uitwerking hebben in vergelijkbare stijl als de omgeving;
- Bij rijen en blokken de herhaling aan voorkanten behouden;
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster.

Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster;
- Kleuren afstemmen op de omringende bebouwing.

Het plan is om de voormalige kantoorlocatie Arkelse Onderweg 125a te Gorinchem te herontwikkelen naar een hoogwaardig en duurzaam woongebied bestaande uit een appartementengebouw (29 appartementen) en een twee-onder-een-kapwoning. De woningen worden op een passende wijze in de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving ingepast (in aansluiting bij de overige woningbouwontwikkelingen en de bestaande woonwijk Lingewijk-Noord. De woningen zullen een passende architectonische uitstraling krijgen. Het plangebied wordt tenslotte groen ingericht middels streekeigen beplanting. De bomen en struiken aan de randen van het plangebied blijven behouden en worden geïntegreerd in het plan.

3.4 Groen

De gemeente Gorinchem is bezig om de stad aan te passen aan het veranderende klimaat. Groen, zoals bomen en struiken, zorgt voor een betere afvoer en houdt water vast. Groen brengt tevens verkoeling in de zomer en draagt positief bij aan de biodiversiteit. Dit is belangrijk voor een sterk ecosysteem.

Het plan is om een aantrekkelijke groene woonbuurt te realiseren. Om te komen tot een prettig aanvoelend woonklimaat bevat de inrichting van het plangebied voldoende groen en waterberging. Om de waterkwaliteit op peil te houden en de biodiversiteit te bevorderen, wordt er een wadi aangelegd. Voor de groene inrichting van de wadi en de overige groene inrichting van het gebied wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. Aan de voorzijde van het appartementengebouw worden een aantal bomen aangeplant. Daarnaast wordt een groene corridor gerealiseerd tussen de twee-onder-een-kapwoning en het appartementengebouw met daarin een aantal bomen, struiken en overige onderbegroeiing. Dit zal de bomenbalans en biodiversiteit in de omgeving een positieve impuls geven. De parkeervakken worden uitgevoerd in grasbetonstenen (waterdoorlatend). Tussen de parkeervakken worden beplantingsvakken gerealiseerd. De groene inrichting van het gebied draagt daarmee tevens bij aan de beheersing van het hemel- en grondwater. Tenslotte, worden de toekomstige bewoners van de twee-onder-een-kapwoning gestimuleerd om hun tuinen groen in te richten en de erfafscheidingen uit te voeren in de vorm van een open hekwerk, groene hagen en/of gaas hekwerk met beplanting. Kortom, met het plan is sprake van een positieve impuls voor de lokale biodiversiteit en groene uitstraling van dit gebied.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leef- omgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomst-perspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

4.1.3 Nota Kansrijke Alternatieven MIRT-Verkenning A15 Papendrecht-Gorinchem

Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat doet onderzoek naar de mogelijkheden om de doorstroming op de A15 tussen Papendrecht en Gorinchem op de lange termijn te verbeteren. Het onderzoek bevindt zich in de 'beoordelings- en besluitvormingsfase'. Op basis van de uitkomst zal een voorkeursbeslissing worden genomen door de minister.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de A15. Voor dit plan is gekeken naar de impact van de verkenning. De impact is het grootst als gekozen zal gaan worden voor het zg. Maatregelpakket 3 (verbreding van de A15 naar 2 x 3 rijstroken met vluchtstrook in beide richtingen). Het ruimtebeslag van de A15 met de berm, talud en bermsloot zal dan aan de Noordzijde van het plangebied ca. 15 meter zijn. Met de plaatsing van gebouwen is rekening gehouden dat deze zich niet in deze zone bevinden. Voor de terreininrichting met rijbaan en parkeerplaatsen zal een herinrichting nodig zijn, welke grotendeels op plangebied opgelost kan worden. In het uiterste geval zullen ca. 6 parkeerplaatsen naar buiten het plangebied verplaatst moeten worden.

4.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Het plan is om de voormalige kantoorlocatie Arkelse Onderweg 125a te Gorinchem te herontwikkelen naar een hoogwaardig en duurzaam woongebied bestaande uit een appartementengebouw (29 appartementen) en een twee-onder-een-kapwoning. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is.

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (BSD). Het plan sluit aan bij het gemeentelijk en regionaal woonbeleid (Woon- en transformatievisie Gorinchem en Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden).

Het plan speelt ten eerste in op de kwantitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Gorinchem van minimaal 1.500 woningen tot 2030.

Het plan sluit aan bij de kwalitatieve woningvraag in de gemeente Gorinchem. Uit onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de Woon- en transformatievisie Gorinchem en Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden blijkt, dat er behoefte is aan koopappartementen (toegankelijke/ uitgangelijke woningen voor o.a. ouderen), dure koopwoningen en vrije-sectorhuur / goedkope koop (tussen sociale huur en koop). Bij transformatie- en nieuwbouwplannen dient ingespeeld te worden op deze doelgroepen.

Het plan betreft een transformatie van een voormalige kantoorlocatie naar een hoogwaardig en duurzaam woongebied bestaande uit een appartementengebouw (29 koopappartementen) en een twee-onder-een-kapwoning (koop). De 29 appartementen zijn geschikt zijn voor senioren, alleenstaanden en overige kleinere huishoudens. De twee-onder-kapwoningen kunnen worden geschaard in het dure koopsegment.

Bij de bepaling van het woningbouwprogramma is nadrukkelijk rekening gehouden met de ontwikkelingen op de naastgelegen locatie (de voormalige locatie van het Wellant college). De plannen zijn om ook deze locatie te transformeren naar woongebied. Dit plan bestaat uit kleinere koopappartementen (goedkopere segment) en een aantal gebouwen voor zorgwoningen. Het is niet de bedoeling dat beide woningbouwprojecten elkaar gaan concurreren, maar elkaar juist gaan versterken. Derhalve bestaat dit plan uit koopwoningen in een ander segment.

Het plan draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. De woningen worden regionaal afgestemd. De woningen worden regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

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 is nadien een aantal keer herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 8 maart 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Dit besluit is op 1 april 2023 in werking getreden. 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 provincie Zuid-Holland 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.

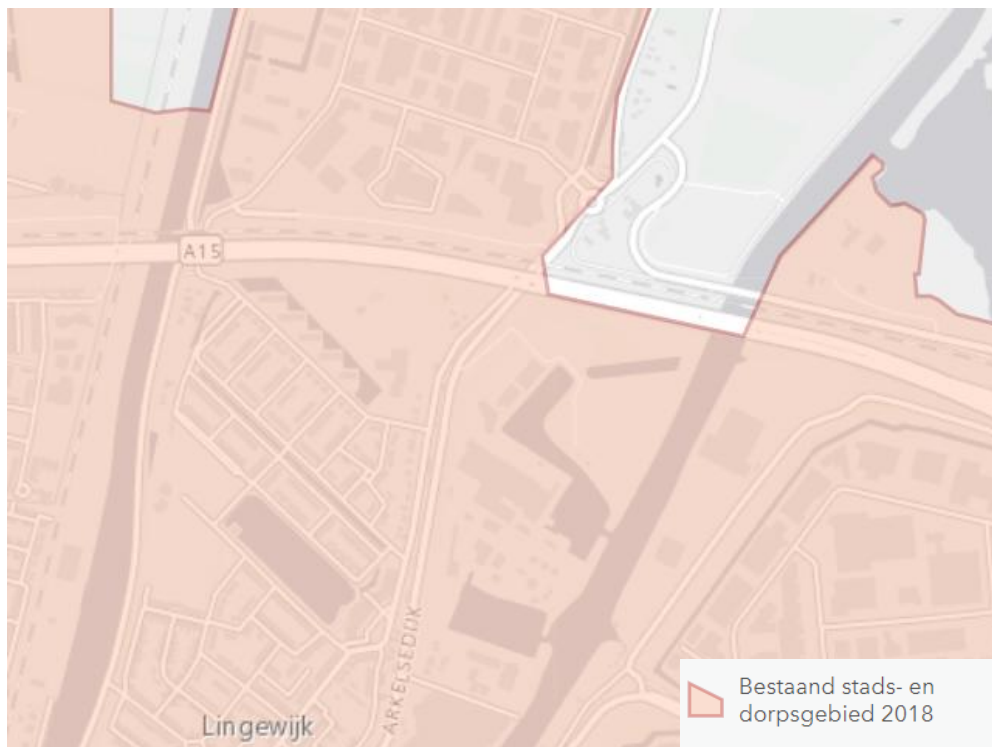
De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke 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 BSD gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op BSD of in bebouwingslinten.

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten 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

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.



Afbeelding 12: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

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.

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 woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigings- klimaat. 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.
- Hoogteaccenten (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.

Bij de uitwerking van het plan wordt zorgvuldig rekening gehouden met de identiteit van de omgeving waarbinnen het plangebied ligt. Het plan is om deze voormalige kantoorlocatie te herontwikkelen naar een hoogwaardig en duurzaam woongebied. Passend in het cultuurhistorisch waardevolle lint langs de Arkelse Onderweg wordt een twee-onder-één-kapwoning gerealiseerd. De bomen en struiken aan de randen van het plangebied blijven behouden en worden geïntegreerd in het plan. Het plan houdt rekening met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.



Afbeelding 13: Kwaliteitskaart

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 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsverordening gepubliceerd. 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 (artikel 6.9) van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- a. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en 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;

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

Inpassen

In dit licht kan het plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Bij het plan veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt rekening gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Gebiedsidentiteit

De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Een gebiedsidentiteit is meestal van grote omvang. Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling tegen de bebouwde kom van Gorinchem. Er vinden geen wijziging plaats in de landschapsstructuur, de leefbaarheid van het gebied en/of de waterstructuren. Het plan is passend binnen de gebiedsidentiteit.

Gebiedseigen

De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. Het plan betreft een gebiedseigen ontwikkeling of functie dat naadloos aansluit op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van het gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving.

Stedelijke ontwikkelingen

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.

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (BSD). Het plan sluit aan bij het gemeentelijk en regionaal woonbeleid (Woon- en transformatievisie Gorinchem en Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden). Het plan speelt in op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Gorinchem. Het plan speelt in op de behoefte aan koopappartementen (toegankelijke/ uitgangelijke woningen voor o.a. ouderen) en dure koopwoningen. De 29 appartementen zijn geschikt zijn voor senioren, alleenstaanden en overige kleinere huishoudens. Het plan draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De woningen worden regionaal afgestemd. De woningen worden regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking',

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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 ontplooien. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het plan betreft een transformatie van een voormalige kantoorlocatie naar een hoogwaardig en duurzaam woongebied bestaande uit een appartementengebouw (29 appartementen) en een twee-onder-een-kapwoning. Middels dit plan wordt een onbebouwd perceel, omringt door stedelijke functies zoals woningen en bedrijfsbebouwing, op een passende wijze ingevuld. Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In 2017 is in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een actualisatie van de Regionale woonvisie 2020 (2013) vastgesteld. De regio AV wil een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied in de luwte van de randstad zijn. De regio kent een bijzondere combinatie van een rustig middengebied en een dynamische stedelijke zone. Elke gemeente en kern heeft kwaliteiten en weet sommige groepen te binden, maar andere weer minder. De verschillende woonmilieus in de regio moeten elkaar goed aanvullen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voldoende kwalitatieve woonmilieus zijn en er sprake is van een goede balans tussen vraag en aanbod op regionaal niveau. Om die goede balans te bereiken, trekken de gemeenten gezamenlijk op om plannen af te stemmen en te realiseren. Zo wordt onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen en kan snel en efficiënt op de markt worden ingespeeld. Door een jaarlijkse woonmonitor worden bereikte resultaten en de planning voor volgende jaren geregistreerd. In de actualisatie van de woonvisie zijn de afspraken rond het afstemmen opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de jongste demografische cijfers van de provincie Zuid-Holland. Van belang is dat er voldoende flexibel geprogrammeerd wordt. Ook is besloten gebruik te blijven maken van de benadering waarbij woonmilieus en mentality milieus als handreiking gebruikt worden. Er wordt niet in exacte aantallen op de samenstelling van programma's gestuurd. In plaats daarvan wordt een kwalitatieve leidraad gehanteerd, die gemeenten helpt om lokaal de juiste keuzes te maken, in overleg met ontwikkelende partijen.

Gorinchem is aangeduid als 'stedelijk gebied'. Gorinchem is het dynamisch centrum in de regio. De stad groeit als woonstad met veel voorzieningen het sterkst. De groepen opwaarts mobilen en de gemaksgereïnteerden blijven de regio trouw en kiezen vaak voor Gorinchem vanwege de combinatie van stedelijkheid, werk, bereikbaarheid en voorzieningen. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op het opvangen van de groei. Om hier op in te kunnen spelen is het ontwikkelen van grotere ontwikkelingen toe te staan. Bij ontwikkelingen groter dan 50 woningen is regionale afstemming noodzakelijk.

Het plan speelt in op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Gorinchem. Het plan speelt in op de behoefte aan koopappartementen (toegankelijke/ uitgangelijke woningen voor o.a. ouderen) en dure koopwoningen. De 29 appartementen zijn geschikt zijn voor senioren, alleenstaanden en overige kleinere huishoudens. De twee-onder-kapwoningen kunnen worden geschaard in het dure koopsegment. Het plan draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De woningen worden regionaal afgestemd. De woningen worden regionaal gemeld en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie ‘Stad in Balans Omgevingsvisie Gorinchem 2050’

De omgevingsvisie geeft een beeld van wat de stad tot 2050 wil bereiken in de fysieke leefomgeving. Het is een weerspiegeling van de gedeelde ambities en doelen op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid, economische groei en sociale samenhang. Het dient als kompas voor de besluitvorming en stippelt de koers uit naar een stad waarin iedereen zich thuis blijft voelen.

De omgevingsvisie heeft 3 strategische ruimtelijke doelen voor Gorinchem:

- gezonde groei
- gezonde inwoners
- een groene stad

Gorinchem kiest door gericht te groeien voor een compacte en duurzame manier van ontwikkelen, met het accent binnen de huidige stadsgrenzen. Transformatie van oude bedrijventerreinen en vernieuwing van de naoorlogse wijken wordt ingezet voor het versterken van het sociale netwerk, verduurzaming van de hele stad en bescherming van het erfgoed. Een mix van wonen, werken en voorzieningen is het uitgangspunt. Groei is geen doel op zich, maar een kans om ontbrekende schakels op het gebied van wonen, werk en voorzieningen aan de stad toe te voegen. Dat betekent dat er nieuwe vormen van stedelijkheid (bijvoorbeeld: gemixte woon-werkgebieden, hogere dichtheden, gezonde openbare ruimte, deelmobiliteit) aan de stad worden toegevoegd. Nieuwe ruimte voor werklocaties maakt de weg vrij voor een meer circulaire en duurzame invulling van de economie.

De Omgevingsvisie vormt de leidraad voor de fysieke leefomgeving van de stad tot 2050 en is het resultaat van onze samenwerking met bedrijven, bewoners en andere stakeholders uit de stad. Met de vaststelling van de omgevingsvisie zet Gorinchem een belangrijke stap in de richting van een duurzame, inclusieve, en toekomstbestendige stad.

Het plan betreft een transformatie van een voormalige kantoorlocatie naar een hoogwaardig en duurzaam woongebied tegen de bebouwde kom van Gorinchem. Middels dit plan wordt een onbebouwd perceel, omringt door stedelijke functies zoals woningen en bedrijfsbebouwing, op een passende wijze ingevuld. Met dit plan is voor de omgeving sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie 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.

Het plan betreft een transformatie van een voormalige kantoorlocatie naar een hoogwaardig en duurzaam woongebied tegen de bebouwde kom van Gorinchem. Het plan is in overeenstemming met de ambities die zijn gesteld in de Visie van de stad.

4.4.3 Woon- en transformatievisie Gorinchem

De gemeente Gorinchem heeft op 26 oktober 2019 de 'Woon- en transformatie- visie 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.

Het plan betreft een transformatie van een voormalige kantoorlocatie naar een hoogwaardig en duurzaam woongebied tegen de bebouwde kom van Gorinchem.

De woningen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woningen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De woning wordt zonder gas-aansluitingen gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

Het plan is in overeenstemming met de 'Woon- en transformatievisie Gorinchem.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking';
- De woningen worden regionaal afgestemd;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5. Milieuaspecten

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Voor de bedoelde gevallen (onder de drempelwaarden bij zgn. D-activiteiten) geldt een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht zoals bedoeld in artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r., op basis waarvan al dan niet de verplichting tot het opstellen van een MER ontstaat.

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft de nieuwbouw van 29 appartementen en een twee-onder-een-kapwoning. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om 29 appartementen en een twee-onder-een-kapwoning te realiseren. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/ bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 350 meter ligt het Natura 2000-gebied 'Lingegebied en Diefdijk-Zuid'. Op een afstand van circa 350 meter ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 1,2 kilometer ligt het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogelgebied. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig in het plangebied die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Uit het verkeerskundig onderzoek is gebleken dat het optredende aantal verkeers- bewegingen op de Arkelse Onderweg voor de prognose 2030 (incl. de toekomstige planontwikkeling) binnen de bandbreedte vallen die gelden voor een erftoegangsweg en gebiedsontsluitingsweg. Het extra verkeer zal derhalve geen problemen geven voor de verkeersafwikkeling en doorstroming op de Arkelse Onderweg, Papland en overige wegen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

5.2 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is.

De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de autosnelweg A15, de Arkelsedijk, de Arkelse Onderweg en de spoorweg Betuweroute. De IJsbaan is in het kader van een goed woon- en leefklimaat meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Wegverkeer- en railverkeerslawaai

Om de geluidbelasting van de omliggende (spoor)wegen op de woningen inzichtelijk te maken is een akoestisch onderzoek wegverkeer- en railverkeerslawaai uitgevoerd naar de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege weg- en railverkeerslawaai. De rapportage van het akoestisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit het akoestisch onderzoek zijn:

- Er worden maatregelen getroffen om de gevelbelasting ten gevolge van de autosnelweg A15 terug te brengen tot de maximale ontheffingswaarde van 53 dB of lager.
- Daar waar de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, doch lager dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt verzoek gedaan voor het vaststellen van een hogere grenswaarde.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Arkelsedijk is bij de twee woningen aan de Arkelse Onderweg een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vastgesteld. De gevelbelasting bedraagt maximaal 53 dB, zodat verzoek wordt gedaan voor het vaststellen van een hogere waarde.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Arkelse Onderweg is bij de twee woningen aan de Arkelse Onderweg een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vastgesteld. De gevelbelasting bedraagt maximaal 57 dB, zodat verzoek wordt gedaan voor het vaststellen van een hogere waarde.
- Ten gevolge van de spoorweg Betuweroute is bij verschillende appartementen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vastgesteld. De gevelbelasting bedraagt maximaal 60 dB, zodat verzoek wordt gedaan voor het vaststellen van een hogere waarde.

De hogere waarden kunnen door de gemeente worden verleend wanneer is vastgesteld dat maatregelen onvoldoende doelmatig zijn.

Op grond van het geluidbeleid van de gemeente is een nader onderzoek naar maatregelen gericht op het terugbrengen van de gevelbelasting middels bronmaatregelen en/of maatregelen in het overdrachtsgebied niet noodzakelijk.

Geluidluwe gevel

Volgens het geluidbeleid van Gorinchem dienen woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd te beschikken over een geluidluwe gevel. Dit is een eis bij een cumulatieve gevelbelasting van 54 dB en hoger. Voor de woningen die niet beschikken over een geluidluwe gevel wordt middels SilentAir schermen een geluidluw raam gecreëerd. Omdat dit geen gehele geluidluwe gevel is dient voor deze woningen van een strenger binnenniveau van 30 dB te worden uitgegaan.

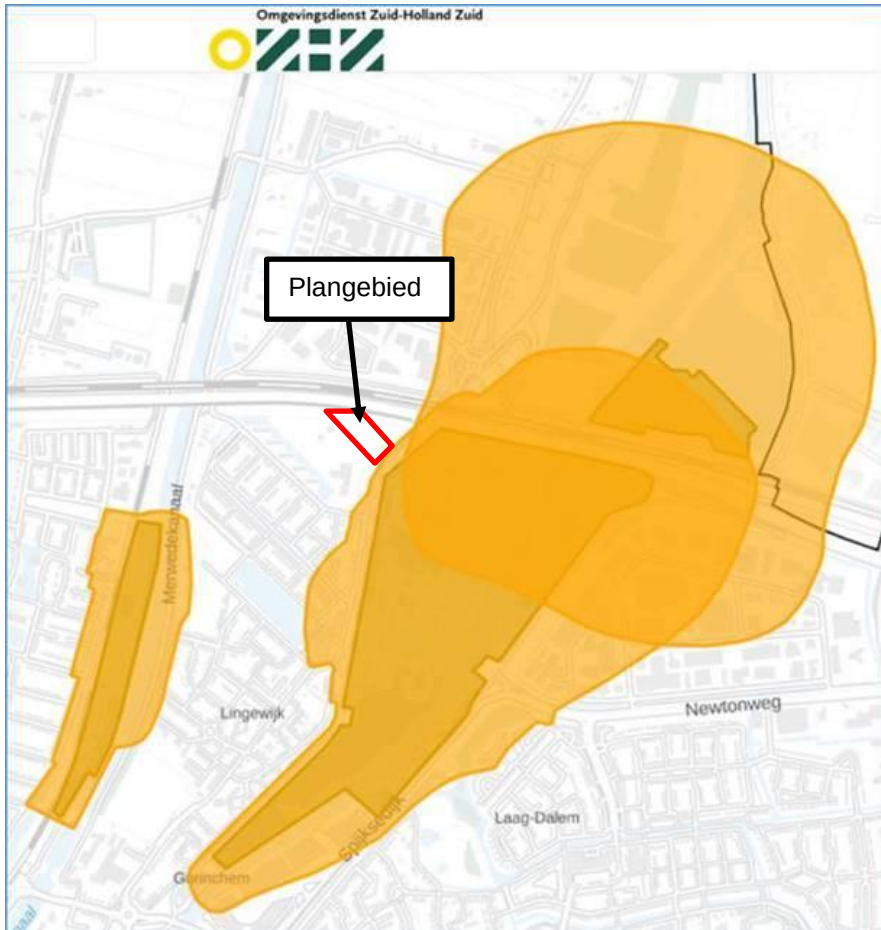
Gecumuleerde geluidbelasting

Het onderhavige bouwplan ligt binnen de zone meer dan één bron. In dat kader is bepaald waar sprake is van een relevante blootstelling aan geluid van meerdere bronnen. Daar waar de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van meerdere bronnen is de gecumuleerde geluidbelasting bepaald. Een overzicht van de gecumuleerde geluidbelastingen is in het akoestisch onderzoek opgenomen (tabel 6.1 van het akoestisch rapport).

Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de betreffende woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. Voor de woningen waar een SilentAir scherm wordt toegepast dient te worden uitgegaan van het verschil in de geluidbelasting en 30 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering is opgenomen in het akoestisch onderzoek opgenomen (tabel 6.1 van het akoestisch rapport).

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein, waardoor een akoestisch onderzoek industrielawaai niet nodig is. Op het industrieterrein Papland zijn geen grote lawaaimakers toegestaan en derhalve heeft dit bedrijventerrein geen geluidszone. Het plangebied valt buiten de geluidszones van het industrieterrein HW-Zanen, Langs de Linge (beiden ten oosten van het plangebied) en Handelskade (ten westen van het plangebied).



Afbeelding 14: Geluidszones omliggende bedrijventerreinen

Conclusie

Het plan ondervindt, met de voorgestelde maatregelen, voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen. Ten gevolge van het weg- en railverkeerslawai dient voor delen van het plan een hogere grenswaarde te worden verleend.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 1: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In de omgeving van het plangebied zijn drie bedrijventerreinen gelegen: 'Handelskade', 'Papland' en 'Tussen de Lingedijken'. Vanwege de ligging in de directe nabijheid van de snelweg en bedrijventerrein wordt het plangebied aangemerkt als omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden in een gemengd gebied kunnen met één trede worden verminderd, met uitzondering van het onderdeel 'gevaar'.

Op het bedrijventerrein 'Handelskade' zijn bedrijven toegestaan tot max. categorie 3.2. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt voor deze bedrijven een richtafstand van 50 meter. Het bedrijventerrein is gelegen op 500 meter.

Op het bedrijventerrein 'Papland' zijn bedrijven toegestaan tot max. categorie 3.2. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt voor deze bedrijven een richtafstand van 50 meter. Het bedrijventerrein is gelegen op 150 meter.

Op het bedrijventerrein 'Tussen de Lingedijken' zijn bedrijven toegestaan tot max. categorie 3.1. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt voor deze bedrijven een richtafstand van 30 meter. Het bedrijventerrein is gelegen op 75 meter.

Verder is conform het huidige bestemmingsplan 'Lingewijk Noord' (vastgesteld op 27 november 2008) is ten zuidwesten van het plangebied een school gelegen. De plannen zijn om ook deze locatie (de voormalige locatie van het Wellant college) te transformeren naar woongebied. Derhalve vormt de schoollocatie geen belemmering voor dit bouwplan.

Tenslotte, aan de Arkelsedijk is het bedrijf Corbion gevestigd. Corbion is een organisch chemische grondstoffenfabriek dat kan worden geschaard in de milieucategorie 5.3. In het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) geldt voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van 700 meter. De maatgevende aspecten zijn geur (700 meter) en gevaar (700 meter). Voor het aspect

geluid geldt dat het bedrijf gelegen is op een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Dit aspect wordt behandeld in hoofdstuk 5.2 Geluid van deze ruimtelijke onderbouwing. De richtafstand van het aspect stof is 10 meter. Het plangebied valt binnen de richtafstand voor de aspecten geur en gevaar. Dat wil echter niet direct zeggen dat er sprake is van een onacceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en dat het bedrijf in de bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van het plan. De richtafstanden zijn indicatief. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

Geur

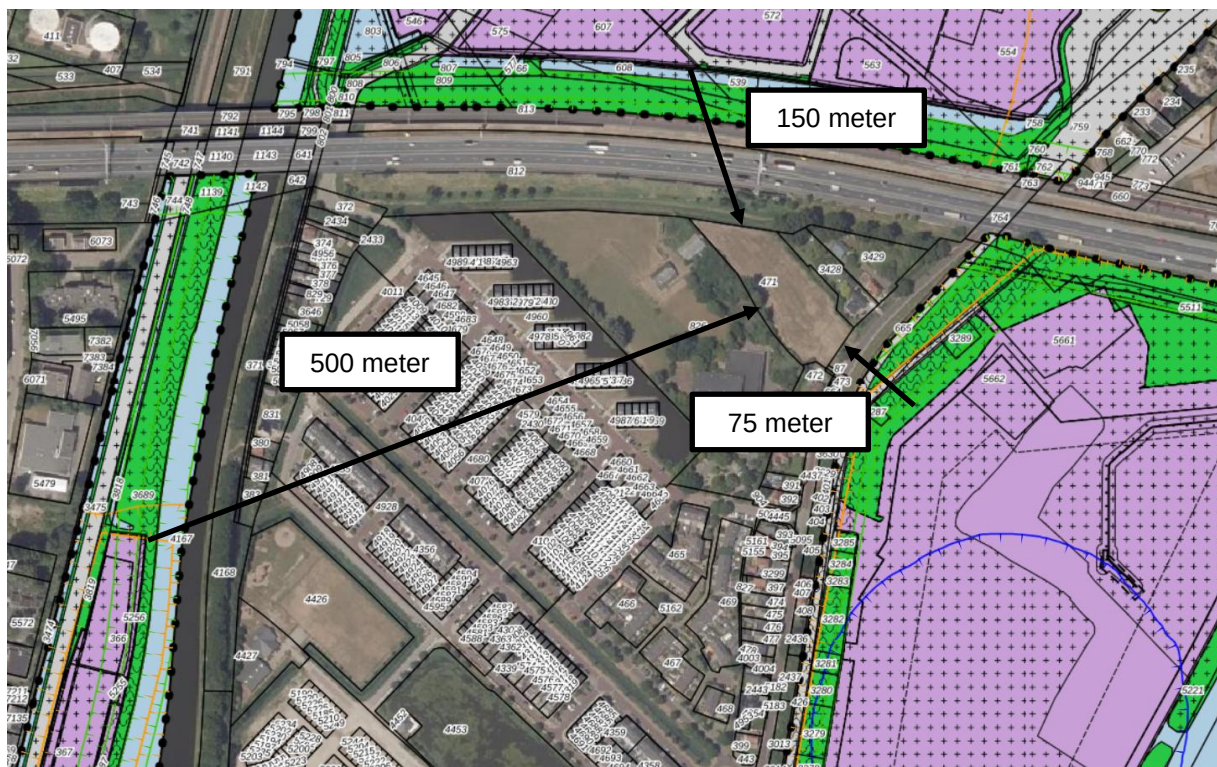
Voor wat het aspect geur is door Olfasense B.V. een geurberekening uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage.

Uit de resultaten blijkt dat er géén overschrijding van $2,5 \text{ ouE/m}^3$ als 98-percentielwaarde optreedt. Daarmee is er sprake van een aanvaardbare mate van geurhinder. De hoogste geurimmissie treedt op het adres Arkelse Onderweg 171, namelijk $1,3 \text{ ouE/m}^3$ als 98-percentielwaarde. De geurimmissie in de geplande woningbouwlocaties in Lingewijk en LingeOever op de standaard receptorhoogte van 1,5 m bedraagt $1,05 \text{ ouE/m}^3$ als 98-percentielwaarde. Deze waarde ligt ruim beneden de $2,5 \text{ ouE/m}^3$ als 98-percentielwaarde. Bij grotere bouwhoogte in LingeOever neemt de immissieconcentraties toe met de hoogte ten opzichte van de standaardhoogte van 1,5 meter. Op grotere hoogte is de immissieconcentratie nog steeds veel lager dan de norm, namelijk maximaal $1,15 \text{ ouE/m}^3$ als 98-percentielwaarde. Bij een dergelijke immissie kan enige hinder optreden, maar is er geen sprake van een onaanvaardbare situatie. De conclusie is gerechtvaardigd, dat de geurimmissie geen belemmering vormt voor het realiseren van de geplande woningbouw.

Gevaar

Het aspect gevaar wordt geregeld door het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit aspect wordt behandeld in hoofdstuk 5.9 Externe veiligheid van de ruimtelijke onderbouwing. De afgelopen jaren heeft het bedrijf diverse veiligheidsmaatregelen genomen om het externe risico te verkleinen. Daardoor is het plangebied buiten het invloedsgebied komen te liggen. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Omdat het plan buiten het invloedsgebied ligt, is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat de geplande woningen het bedrijf Corbion niet in de bedrijfsvoering zal beperken en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.



Afbeelding 15: Omliggende bedrijventerreinen

Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat de nieuwe woningen op ruim voldoende afstand van omliggende bedrijventerreinen worden gerealiseerd. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en de bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

5.4 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Verkennend bodemonderzoek (incl. asbest)

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik in kaart te brengen is een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd. De rapportage van het bodemonderzoek is toegevoegd in de bijlage. De resultaten uit dit bodemonderzoek zijn:

- De grond bestaat over het algemeen uit zand tot het scheidingsdoek (aangetroffen tussen 0,50 en 0,80 m -mv). In de grond zijn bodemvreemde bijmengingen aangetroffen in de vorm van baksteen, koolas en metselpuin. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbest- verdachte (plaat)materialen aangetroffen. Opgemerkt wordt echter dat een maaiveldinspectie in verband met de aanwezige begroeiing niet mogelijk was.
- De leeflaagdikte is minimaal 0,50 meter dik.
- In de bovengrond zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De grond kan op basis van een indicatieve toetsing aan het Bbk worden ingedeeld in de klasse 'Altijd toepasbaar'.
- In de ondergrond zijn eveneens ten hoogste licht verhoogde gehalten aan zware metalen in de ondergrond aangetoond. De ondergrond kan, indicatief, worden ingedeeld in de klassen 'Altijd toepasbaar' en 'Industrie'.
- Bij uitsplitsing van MM05-og is hooguit een licht verhoogd gehalte aan nikkel in deelmonster M13-2 aangetoond.
- In de grond is, op basis van indicatieve analyse, geen asbest vastgesteld.

Saneringsonderzoek en actualiserend vooronderzoek bodemkwaliteit

Het plangebied betreft een voormalige stortlocatie welke in 2014 is afgedekt met grond. Om aanvullend inzicht te krijgen in de aard en omvang van het stortmateriaal is een saneringsonderzoek uitgevoerd. Tevens is actualiserend onderzoek verricht naar de grondwaterkwaliteit en de aanwezigheid van PFAS-verbindingen in de boven- en ondergrond in relatie tot de mogelijke afvoer en/of hergebruik van grond binnen het plangebied. Tot slot is een zeefkromme (korrelgrootteverdeling) van het stortmateriaal bepaald om inzicht te krijgen in de verwerkingsmogelijkheden bij toekomstige (gedeeltelijke) afvoer van dit materiaal. De rapportage van het saneringsonderzoek en actualiserend vooronderzoek bodemkwaliteit is toegevoegd in de bijlage. De resultaten uit dit bodemonderzoek zijn:

- Visueel zijn op het maaiveld en in het beoordeelde stortmateriaal, geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- Op basis van aanvullend onderzoek is vastgesteld dat er zich een opgebrachte leeflaag bevindt met een dikte van 0,5 tot 0,8 meter. Deze leeflaag bestaat uit sterk zandige klei zonder bijmenging van bodemvreemde materialen;
- Onder de leeflaag bevindt zich aan de noordwestzijde (raai 1) direct de stortlaag met de bijmenging van bodemvreemde materialen (o.a. puin, plastic hout en overige stortmaterialen). Aan de zuidwestzijde van het perceel (raaien 2 en 3) bevindt zich onder de leeflaag nog een tussenlaag bestaande uit klei of zand met variabele dikte zonder bijmenging van bodemvreemde stortmaterialen. De stortlaag aan de zuidwestzijde (raaien 2 en 3) bevindt zich op een diepte vanaf circa 1,3 m-mv;
- Het freatisch grondwatervlak bevindt zich tussen 0,3 en 1,6 m-mv;
- Op basis van laboratoriumonderzoek blijkt dat de opgebrachte leeflaag (globaal 0-0,5 mmv) zintuigelijk en analytisch niet verontreinigd is;

- De gedeeltelijk aanwezige 'tussenlaag' tussen de leeflaag en de dieper gelegen stortlaag (alleen raaien 2 en 3) is ten hoogste licht verontreinigd met cadmium, nikkel, PAK, PCB en minerale olie;
- De dieper gelegen stortlaag is sterk verontreinigd met barium, koper, lood, nikkel, zink en PAK;
- Op basis van de korrelgrootteverdeling in combinatie met het vastgestelde organische stofgehalte kan worden geconcludeerd dat het kleiige stortmateriaal niet voor zeven en/of reguliere reiniging (extractief of thermisch) in aanmerking komt;
- In de leeflaag en stortlaag zijn geen significante verontreinigingen met PFAS-verbindingen aangetoond. In het mengmonster van de stortlaag is sprake van een (licht) verhoogd gehalte aan PFOA echter voldoet het gehalte aan de maximale waarde voor de functieklassen Wonen en Industrie uit het "tijdelijk handelingskader PFAS";
- In het grondwater zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan zware metalen, xylenen en/of naftaleen aangetoond. Deze resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader grondwateronderzoek. Er is sprake van een immobiele verontreinigingssituatie;
- Ter plaatse van de zuidelijke deellocatie waar de toekomstige 2/1-kap woning is voorzien blijkt dat de leeflaag tot 0,5 m-mv niet verontreinigd is en de ondergelegen tussenlaag tot circa 1,2 tot 1,5 m-mv ten hoogste licht verontreinigd is met zware metalen, PAK en/of PCB's;
- Op basis van onderhavig (actualiserend) saneringsonderzoek is er, ons inziens, geen sprake van een andere verontreinigingssituatie ten opzichte van de vastgestelde (en beschikte) situatie in 2014 (Wbb-code ZH051200832). Wel is de waarschijnlijke contour van het stortmateriaal verder inzichtelijk gemaakt. De verontreinigingssituatie is voor de saneringsvariant en -aanpak voldoende inzichtelijk;
- De stortlaag is (nog steeds) sterk verontreinigd met diverse zware metalen en gedeeltelijk met PAK-verbindingen. Het oppervlak waarover de stortlaag aanwezig is bedraagt (nog steeds) circa 3.700 m² en heeft (nog steeds) een gemiddelde dikte van circa 2,5 meter. De omvang van het stortlichaam bedraagt circa 9.250 m³;
- Voor de locatie (perceel Gorinchem, sectie F, nummer 471) gelden nog steeds de eerder vastgestelde gebruiksbepalingen;
- Werkzaamheden op de locatie mogen niet leiden tot aantasting van de isolerende maatregelen (leeflaag inclusief signaallaag);
- Indien aantasting van de Isolerende maatregelen onvermijdelijk is, mogen de betreffende werkzaamheden pas worden uitgevoerd na schriftelijke instemming van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid;
- Wijzigingen in het gebruik van de bodem of de omstandigheden op de locatie die van invloed zijn op de isolerende maatregelen dienen schriftelijk gemeld te worden bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.
- De veiligheidsmaatregelen bij vervolgwerkzaamheden in de sterk verontreinigde stortlaag (variërend vanaf 0,7 tot 1,5 m-mv) dienen te voldoen aan de veiligheidsklasse 'rood niet vluchtig' conform de CROW 400.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is een saneringsplan opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid). Het saneringsplan is definitief en beschikt door de Omgevingsdienst. Daarmee vormt het aspect bodem geen belemmering voor dit plan.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

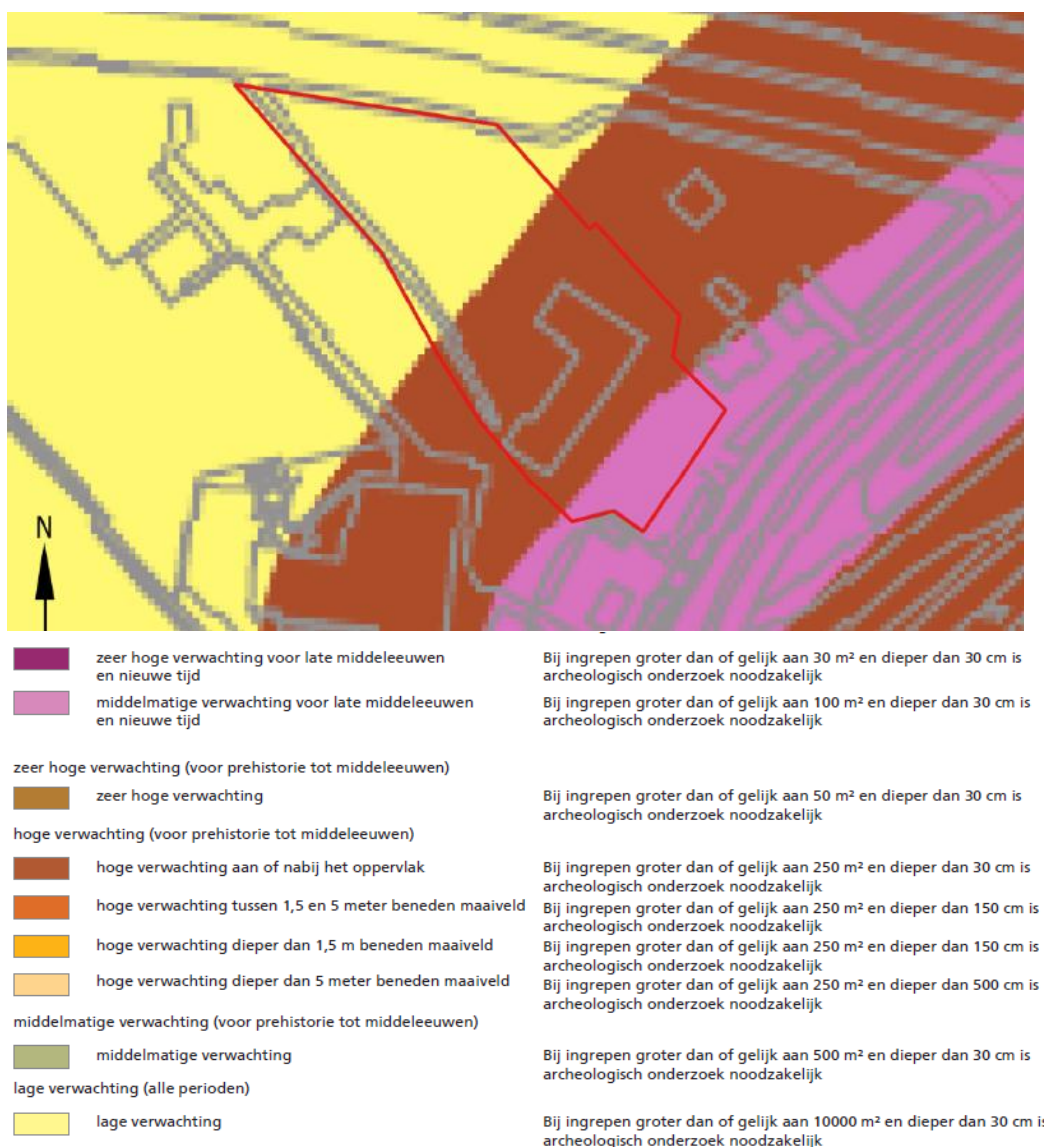
Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Gorinchem is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een:

- Middelmatische verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (roze).
- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (bruin).
- Lage verwachting voor alle perioden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (geel).



Afbeelding 16: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Voor het plan is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van het archeologisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage. De conclusie van dit archeologisch onderzoek luidt:

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Gorinchem.

Cultuurhistorie

Beleidskader

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 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Onderzoek

De omgeving van het plangebied maakte vroeger onderdeel uit van een slagenlandschap. Vanaf het jaar 1000 is de Arkelse Onderweg in het gebied aanwezig. De weg werd sporadisch begeleid door woningen die later een lint zijn gaan vormen. De weg betreft een waardevolle historisch-landschappelijke lijn. Het plangebied betreft een voormalige kantoorlocatie aan de Arkelse Onderweg nabij de A15. Het plangebied betreft een voormalige stortlocatie welke in 2014 is afgedekt met grond. In het plangebied zijn geen rijks- en gemeentelijke monumenten en/of karakteristieke bebouwing gelegen. Het plangebied heeft daarmee een lage historisch geografische waarde.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.6 Watertoets

Beleidskader

Het Waterschap Rivierenland is beheerder van de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Waterplan Gorinchem

De gemeente Gorinchem en het waterschap Rivierenland hebben in 2006 gezamenlijk een waterplan opgesteld voor Gorinchem. De doelstelling van het waterplan is enerzijds het ontwikkelen van een visie op het stedelijk water en anderzijds het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem, waardoor duurzaam en evenwichtig gebruik mogelijk is en het beeld van Gorinchem als waterstad wordt versterkt. De kern van het waterplan bestaat uit het ontwikkelen van een visie waarin de wensen ten aanzien van het functioneren van het watersysteem zijn verwoord. Deze visie bestaat uit drie thema's:

- **Thema 1: Water en kwantiteit:** Het op orde houden van het watersysteem (voorkomen wateroverlast). Neerslagwater wordt zoveel mogelijk in het systeem vastgehouden of geborgen en aanvoer van gebiedsvreemd water moet worden beperkt.
- **Thema 2: Natuur, ecologie en waterkwaliteit:** Schoon water en een schone waterbodem met verwaarloosbare risico's voor het aquatisch-ecologisch functioneren van het ecosysteem.
- **Thema 3: Water en ruimte:** De rol van water als sturend element voor de ruimtelijke inrichting.

Nieuwe ruimtelijke plannen dienen te passen binnen de lange termijnvisie van het Waterplan Gorinchem.

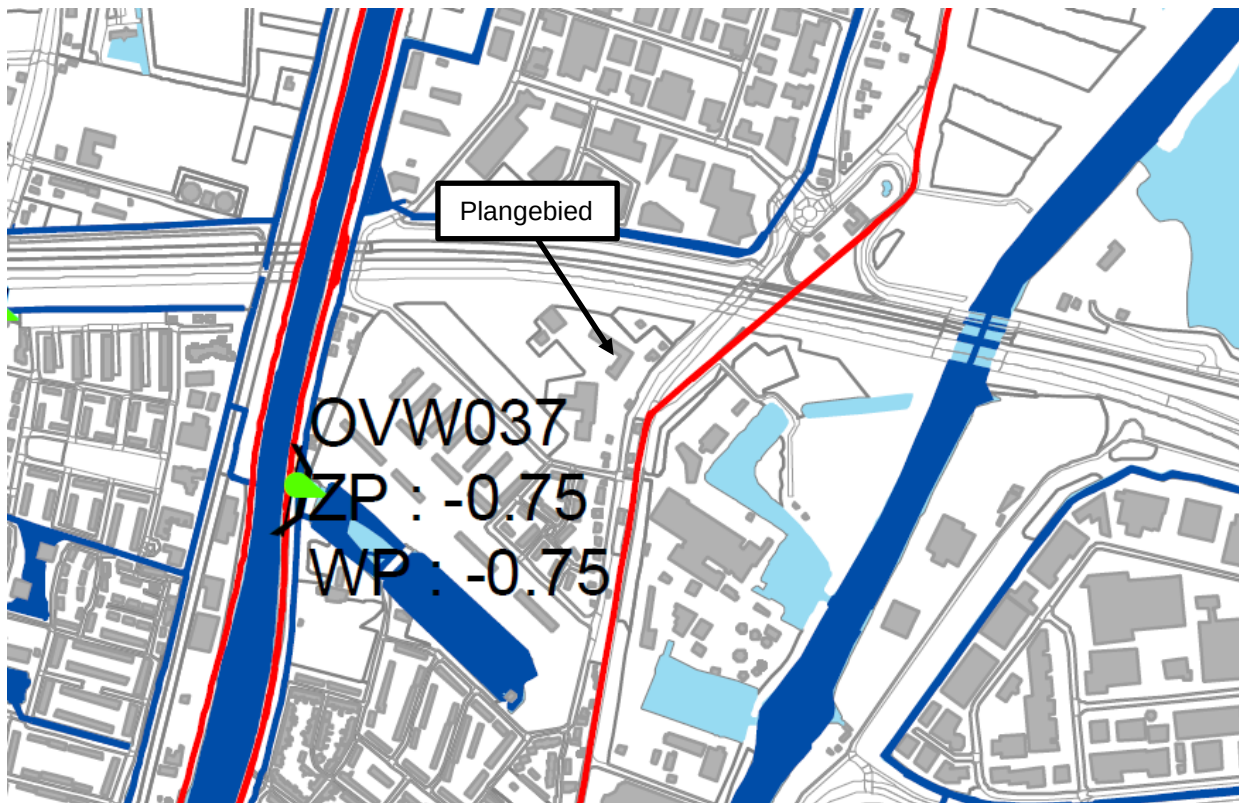
Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasterwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW037. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -0,75 m NAP en een winterpeil van -0,75 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 17: Uitsnede peilgebiedenkaart

Watergangen

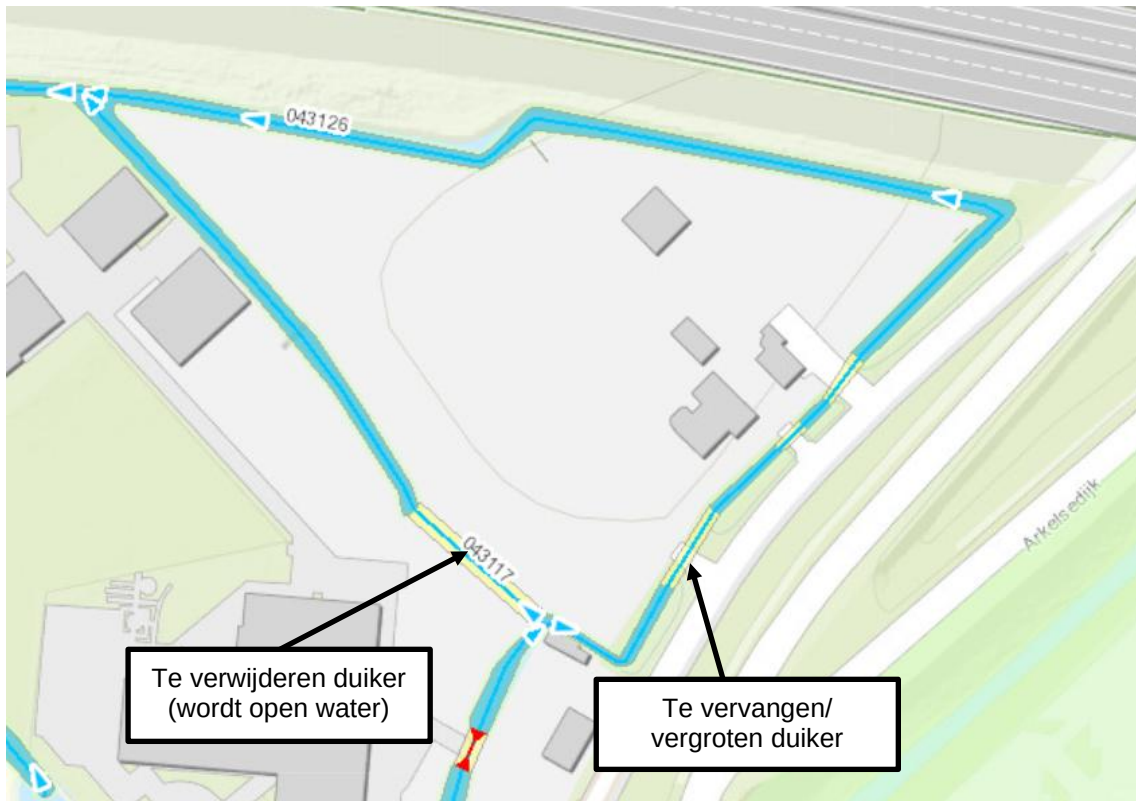
Het plangebied grenst aan de zuid-, west- en noordzijde aan de B-watergangen: 043117, 043126 en 043120. De B-watergangen 043117, 043120 en 043126 zijn middels een duiker aan de zuidwestzijde van het plangebied op elkaar aangesloten. In overleg met het waterschap Rivierenland is besloten om deze duiker te vergroten. De bestaande duiker wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe duiker met een diameter van 800 mm. Daarbij wordt extra oppervlaktewater gegraven, door de watergangen te vergroten / te verbreden, waardoor de afwatering/doorstroming verbeterd.

Onder de inrit van het plangebied ligt een duiker. In overleg met het waterschap Rivierenland is besloten om deze duiker tevens te vergroten. De bestaande duiker (betonbuis met een diameter van 300 mm) zal worden verwijderd en worden vervangen door een nieuwe duiker met een diameter van 800 mm.

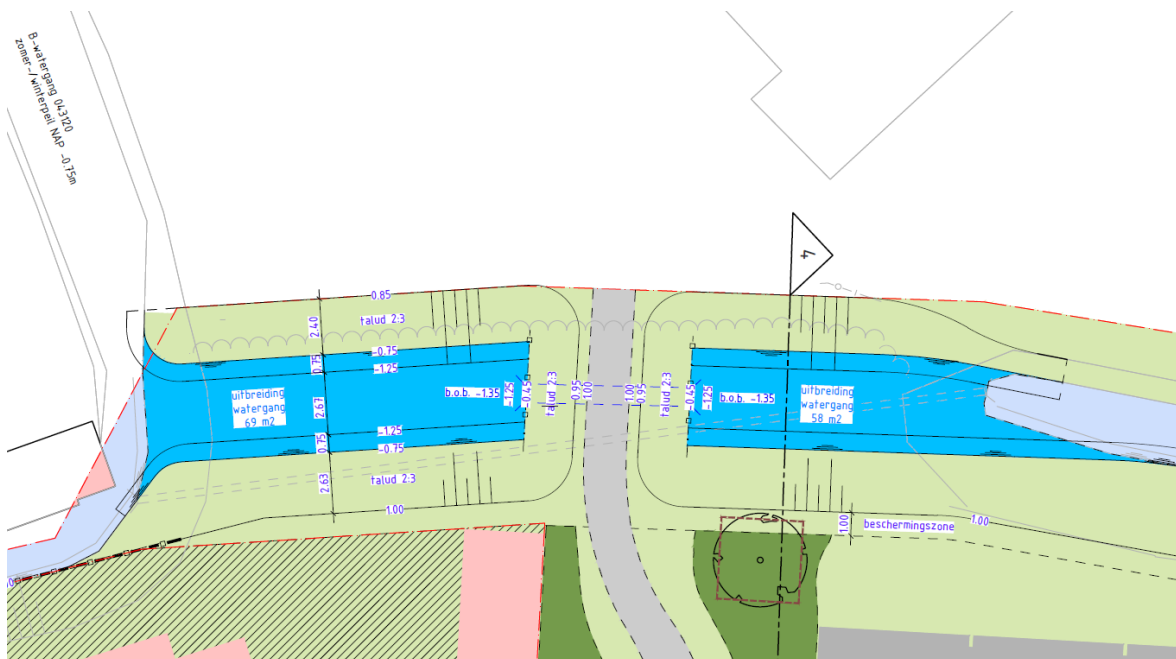
Verder wordt aan de noordzijde van het plangebied een wadi (lees: extra oppervlaktewater) gegraven (watercompensatie).

Voor het verwijderen/vervangen van de duikers en het realiseren van oppervlaktewater dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

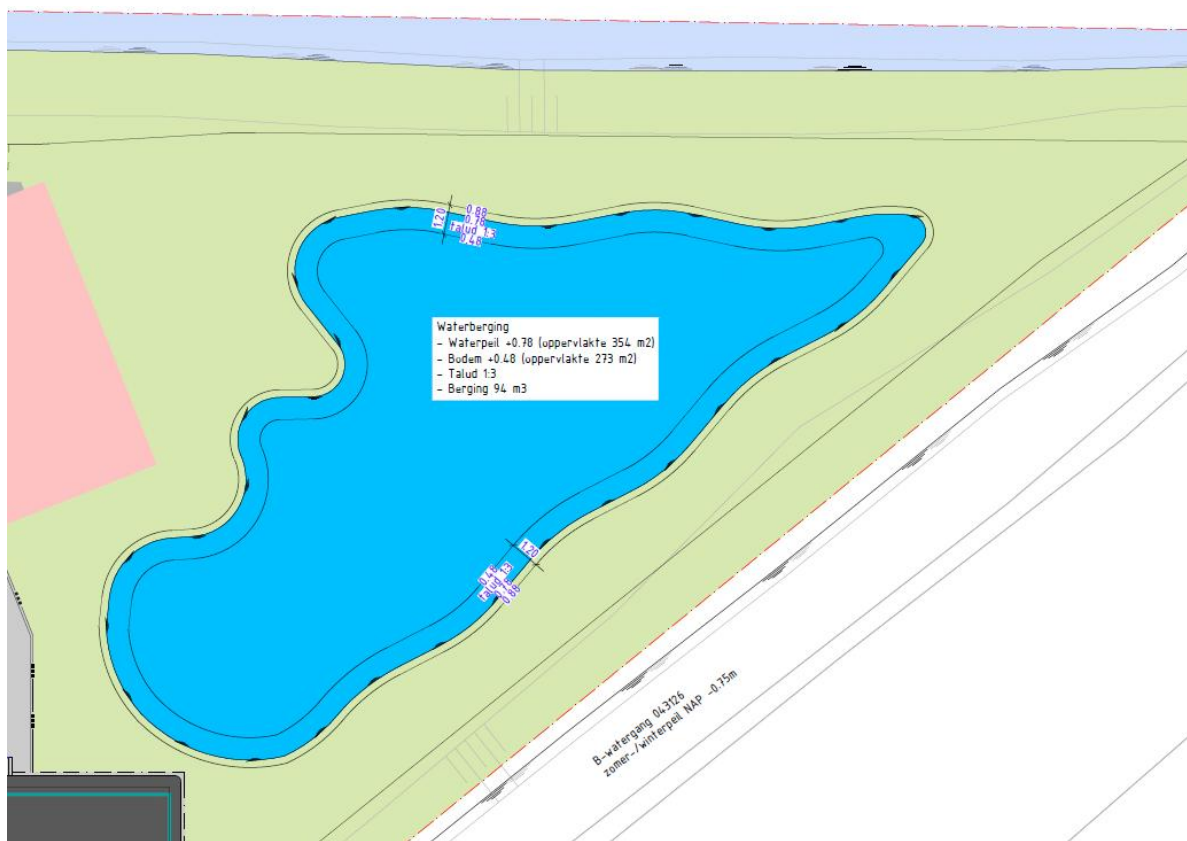
De nieuwe woningen worden buiten de beschermingszone van de B-watergangen gerealiseerd. Voor de bouw van de woningen is het aanvragen van een watervergunning bij het waterschap Rivierenland niet noodzakelijk.



Afbeelding 18: Uitsnede Legger wateren



Afbeelding 19: Nieuwe situatie (te realiseren oppervlaktewater/watercompensatie zuidwesthoek plangebied)



Afbeelding 20: Nieuwe situatie (te realiseren wadi/watercompensatie noordwesthoek plangebied)

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlakte water worden afgevoerd, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaand verhard oppervlak (bebouwing, bestrating e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het stedelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

Tabel 2: Berekening toename verhard oppervlak en benodigde waterberging

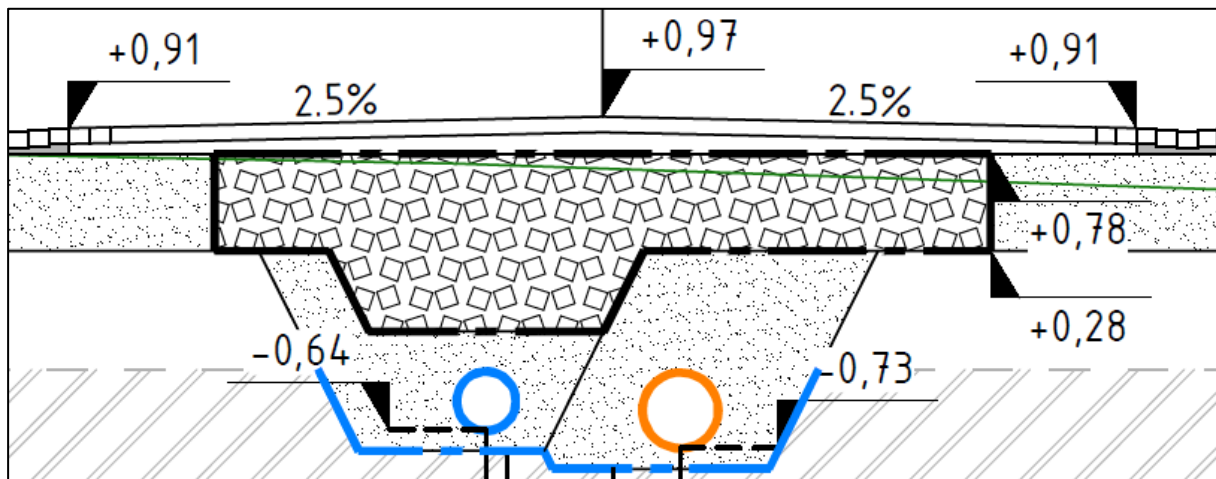
Omschrijving	Oppervlakte	Materiaal	Reductie	Oppervlakte compensatie
Bebouwing (incl. trafo)	794 m ²	Dak	0%	794 m ²
Grasbeton	533 m ²	Halfverharding	50%	266,5 m ²
Trottoir, kantopsluiting en containers	436 m ²	Bestrating	0%	436 m ²
Rijbaan	619 m ²	Bestrating	0%	619 m ²
Verharding rondom bebouwing	207 m ²	Bestrating	0%	207 m ²
Twee-onder-één-kapwoningen (kavelopp. totaal 592 m ² x 80%)	475,2 m ²	Diversen	0%	475,2 m ²
Totaal nieuwe situatie				2.797,7 m²
Aanwezige verharding	2 m ²			- 2 m ²
Toename verhard oppervlak				2.795,7 m²

Om aan de watercompensatieplicht te voldoen wordt de bestaande B-waterring 043117 vergroot/verbreed, wordt een wadi gerealiseerd en een Aquaflowpakket gerealiseerd (zie tabel 3). Voor de realisatie van de watercompensatie dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Tabel 3: Waterberging / oplossing watercompensatieplicht*

1. Te creëren open water: Compensatieregel: 436 m ³ /ha (bij open water) Toegestane peilstijging: 0,2 m bij T=10+10% Te creëren water in m ³			121,9 m ³
<u>Uitbreiding watergang zuidwesthoek</u>	127 m ²	0,2	25,4 m ³
Gecompenseerd verhard opp. door open water			582,6 m ²
Nog te compenseren verhard oppervlak			2.213,1 m ²
2. Te creëren wadi Compensatieregel: 664 m ³ /ha (bij waterberging in kunstmatige voorzieningen) Toegestane peilstijging: 0,2 m bij T=10+10% Te creëren water in m ³			147 m ³
<u>Te graven wadi noordwesthoek (diepte 0,3 m)</u>	354 m ² (Op teen: 273 m ²)	0,3	94,1 m ³
3. Te creëren Aquaflow <u>Het Aquaflow hardsteen wordt behalve onder de rijbaan ook deels in de bovenkant ven de rioolsleuf verwerkt.</u> <u>Namelijk 2,60 m² hardsteen per m¹ rioolsleuf. Gerekend is met 40% open ruimte, dit betreft de te creëren waterberging.</u> <u>Het totale Aquaflow pakket dient daarmee een inhoud te hebben van:</u> <u>Totale inhoud Aquaflow pakket gedeeld door 2,60 m²/m¹:</u>	239,5 m ²		52,9 m ³
			132,2 m ³
<u>Toe te passen lengte van het Aquaflowpakket met een oppervlak van 2,60 m² / m¹:</u>			50,9 m ¹

* Watercompensatietekening is uitvergroot toegevoegd in de bijlage.

**Afbeelding 21: Aquaflow**



Afbeelding 22: Watercompensatietekening (uitvergroot in bijlage)

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

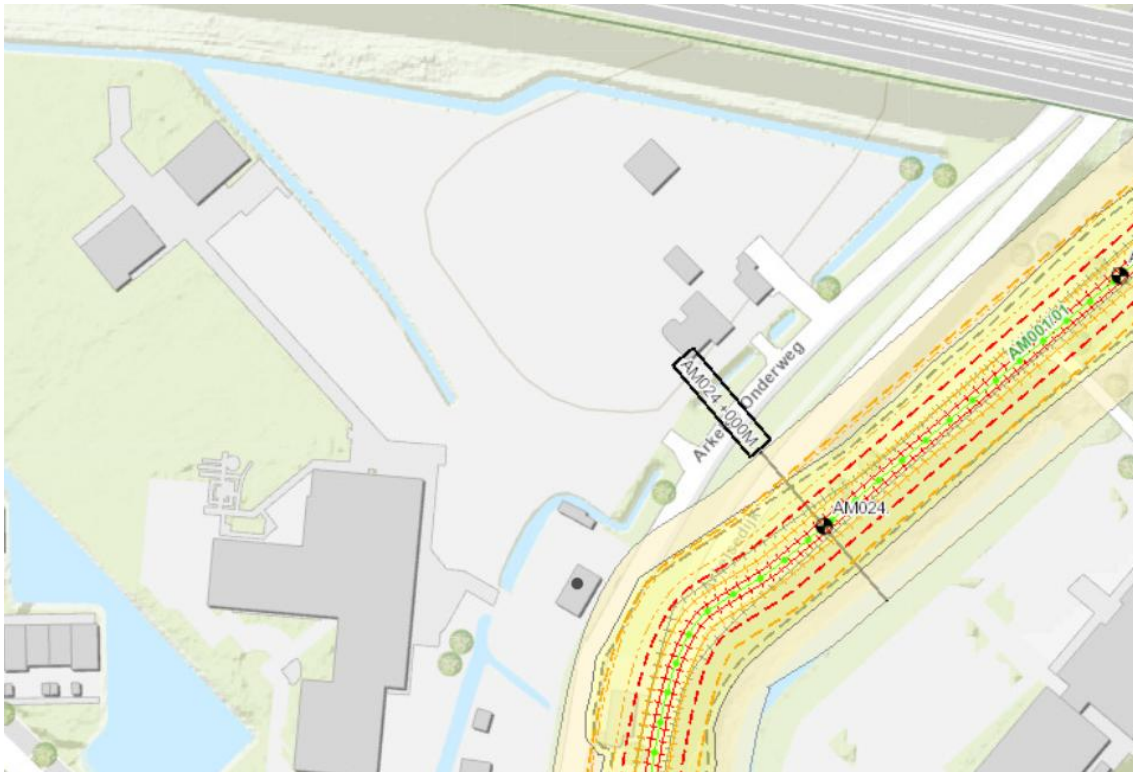
Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Het plangebied wordt groen ingericht met mogelijkheden voor hemelwateropvang.

Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Gorinchem. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen.

Waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen in de kern-, beschermingszone of buitenbeschermingszone van een regionale of primaire waterkering.



Afbeelding 23: Uitsnede Legger Waterkeringen

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard.

De Arkelse Onderweg is een weg in beheer en onderhoud bij het waterschap Rivierenland. Het plangebied wordt in de huidige ontsloten middels een in- en uitrit op de Arkelse Onderweg. Behoudens dat de in- en uitrit wordt opgewaardeerd, blijft dit in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

Voor het verwijderen/vervangen van de duikers en het realiseren van oppervlaktewater (watercompensatie) is een watervergunning verleend door het waterschap Rivierenland.

5.7 Flora en fauna

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plan- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Om de invloed van de werkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen, is een quickscan Natuur uitgevoerd. De rapportage van de quickscan is toegevoegd in de bijlage. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming en houtopstanden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Te treffen maatregelen

Algemene zorgplicht

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- De beoogde dempwerkzaamheden leiden niet tot aantasting van functioneel leefgebied van beschermde vissoorten. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht. De dempwerkzaamheden dienen in één werkdriehoek worden uitgevoerd om aanwezige vissen voldoende uitwijkmogelijkheden te bieden.

Specifieke zorgplicht

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.
- Ten aanzien van de roodrandzandbij wordt geadviseerd om een beheer te kiezen waardoor er schermbloemen in de nieuwe situatie kunnen groeien. Geschikte schermbloemen voor deze soort zijn engelwortel, wilde peen, gewone berenklauw en beemdkroon.

Gebiedsbescherming

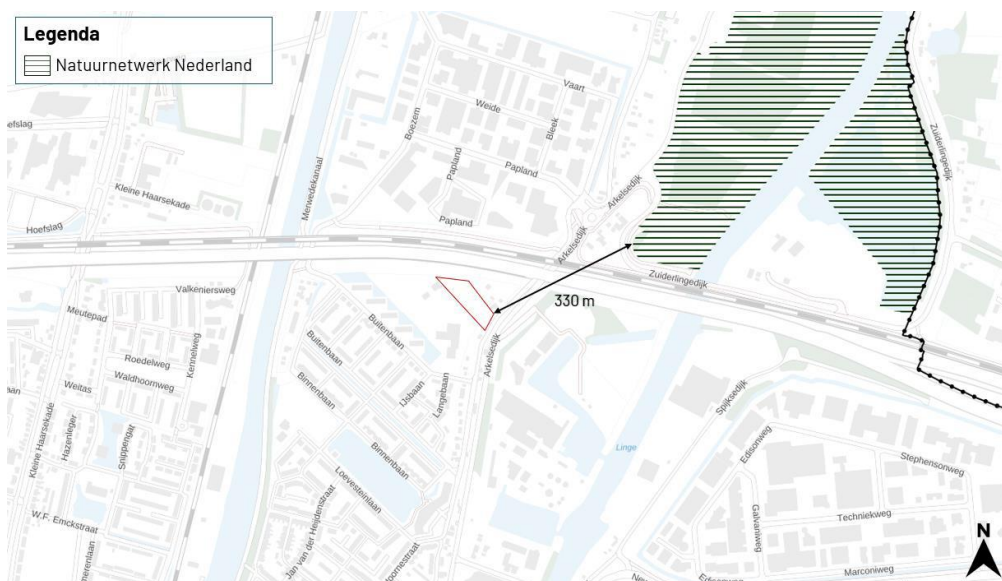
Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 360 meter ligt het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid'.

Ondanks dat de werkzaamheden buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied is bebouwing en de A15 gesitueerd. Deze elementen kunnen als buffer dienen voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.). Door de bufferzone en de afstand tot het omliggende Natura 2000-gebied per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten.



Afbeelding 24: Afstand plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende beschermingscategorie 1 (Natuurnetwerk Nederland en beschermd grasland in de Bollenstreek) of beschermingscategorie 2 (Belangrijk weidevogelgebied en Groene buffer). Op een afstand van circa 330 meter ligt het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 52 km tot beschermd grasland in de Bollenstreek en op circa 16,6 km ligt de Groene buffer. Op een afstand van circa 1,3 km ligt Belangrijk weidevogelgebied. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op de planlocatie die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 25: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Stikstofdepositieonderzoek

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening met de AERIUS Calculator uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage.

Voor de aanlegfase geeft het project een maximale bijdrage op Natura-2000 gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' van 0,07 mol/ha/jaar. Het betreft een bijdrage die slechts geldt tijdens de aanlegfase, voor een periode van maximaal 1 jaar. Conform de vastgestelde redeneerlijn kan voor deze bijdrage gesteld worden dat er geen vergunning op basis van de Wet natuurbescherming hoeft te worden aangevraagd.

Voor de gebruiksfase is geconcludeerd dat er geen negatieve effecten op nabijgelegen Natura-2000 gebieden te verwachten zijn in het kader van stikstofdepositie. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen reden is die realisatie en het gebruik van het plan in de weg staat.

Conclusie

Het plan ondervindt, mits de gestelde maatregelen worden getroffen, wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wm. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstof-oxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 3: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied is de NSL-monitoring (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) relevant. In het NSL werken de Rijksoverheid en decentrale overheden samen om te zorgen dat Nederland overal tijdig aan de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide voldoet. In het NSL-monitoring (2020) worden de volgende achtergrondconcentraties voor het plangebied gegeven:

- Een stikstofconcentratie van 18,7 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 16,4 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 9,1 µg PM_{2,5}/m³;

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Besluit Niet in Betekenende Mate

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van PR 10^{-6} per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden).

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek

Risicoberekeningen externe veiligheid

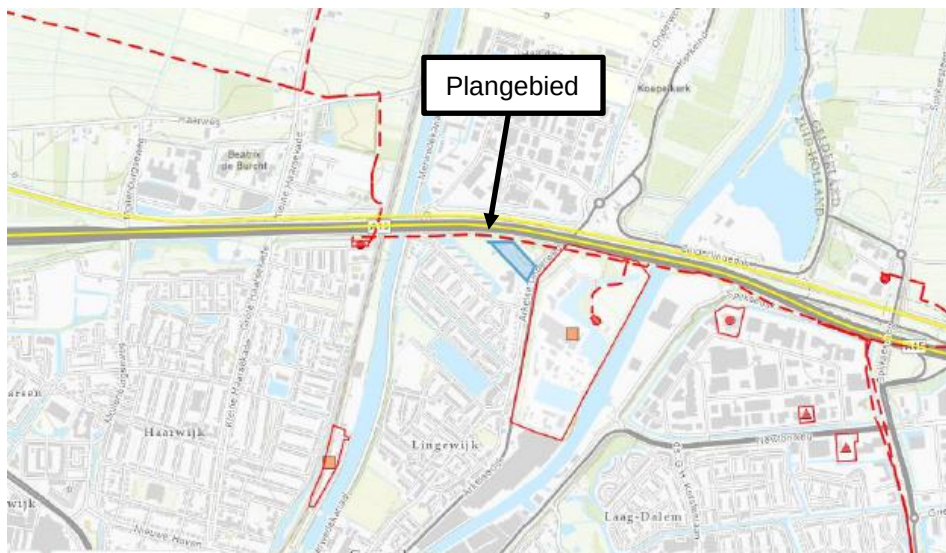
Voor het plan zijn risicoberekeningen wat betreft externe veiligheid uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd in de bijlage. Dit onderzoek bevat een beschouwing van de externe risicobronnen in de omgeving als een berekening van de risico's. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied de volgende relevante risicobronnen:

- Het Brzo-bedrijf Corbion.
- De transportroutes Betuwelijn en A15
- Gasleiding W-528-01.

Overige risicobronnen liggen op zodanige afstand, waardoor deze voor het plan niet relevant zijn:

- Het opslagbedrijf Tevan (Edisonweg 19) staat op 600 meter ten oosten van het plangebied. Het invloedsgebied is volgens de risicokaart 102 meter, zodat het externe risico van dit bedrijf voor deze locatie niet hoeft te worden beschouwd.
- Calpam Handel en distributie (voorheen SMD) staat op 800 meter ten zuidwesten van het plangebied. De omvang van het invloedsgebied staat niet op de risicokaart. Omdat dit bedrijf met brandbare vloeistoffen werkt en niet met toxische stoffen, reikt het invloedsgebied niet tot 800 meter buiten de inrichting.
- Overige risicobronnen liggen op meer dan een kilometer, zodat hun bijdrage op voorhand kan worden verwaarloosd.



Abbeelding 26: Uitsnede Risicokaart

Brzo-bedrijf Corbion

Brzo-bedrijf Corbion ligt ten zuidoosten van de planlocatie. De afgelopen jaren heeft het bedrijf diverse veiligheidsmaatregelen genomen om het externe risico te verkleinen. Daardoor is het plangebied buiten het invloedsgebied komen te liggen. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Omdat het plan buiten het invloedsgebied ligt, is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Betuwelijn

De Betuwelijn ligt ten noorden van het plangebied op 95 meter van het appartementengebouw. Aan het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Vanwege bestaande naburige bebouwing blijft het groepsrisico gelijk op 0,38 keer de oriëntatiewaarde.

A15

De snelweg A15 ligt ten noorden van het plangebied op 60 meter van het appartementengebouw. Aan het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Vanwege bestaande naburige bebouwing blijft het groepsrisico gelijk op 0,35 keer de oriëntatiewaarde.

Gasleiding W-528-01

De hogedruk aardgasleiding W-528-01 ligt ten noorden van het plangebied op 30 meter van het appartementengebouw. Aan het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Vanwege bestaande bebouwing langs de buisleiding blijft het groepsrisico gelijk op 0,01 keer de oriëntatiewaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico is kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Omdat het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde is, volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform het Bevt. Conform artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- De bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s), en;
- De zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

De gemeente Gorinchem moet bij vaststelling van het plan het groepsrisico verantwoorden. Daarbij moet men ingaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid ten aanzien van een calamiteit op het spoor, op de A15 en met betrekking tot de hogedruk aardgasleiding. De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRHZH) heeft daarbij adviesrecht.

Bestrijdbaarheid

Calamiteit risicobronnen

De risicobronnen liggen allen op zodanige afstand van de planlocatie dat bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van een calamiteit hierdoor niet verandert. Mogelijk ontstaat voor de bestrijding van

een calamiteit op de snelweg of ten aanzien van de buisleiding zelfs een kleine verbetering nu het plangebied toegankelijk wordt gemaakt voor hulpvoertuigen. Langs de Betuweroute is voldoende bluswater aanwezig om een calamiteit te bestrijden en is een ongevalslocatie via parallelwegen vaak goed te bereiken. Voor de A15 is dit niet altijd het geval: er is vaak minder bluswater beschikbaar en een deel van de weg is niet goed te bereiken.

Calamiteit plangebied

In geval van een interne of externe brand dient voldoende bluswater aanwezig te zijn. Voor een nieuw woongebouw tot 20 meter stelt de Handreiking Bluswatervoorziening 2019 dat binnen 6 minuten een capaciteit van 500 l/minuut (30 m³/uur) beschikbaar is. De initiatiefnemer, veiligheidsregio en het drinkwaterbedrijf stemmen af dat hiervoor binnen 40 meter van de ingang van het complex een hydrant beschikbaar komt. Voor de twee-onder-een-kap is reeds een hydrant binnen deze afstand beschikbaar.

In geval van een fakkelbrand aan de aardgasleiding is bestrijding niet mogelijk. De warmtestraling is zodanig dat men niet in de buurt van de gasleiding kan komen op de betreffende plek. In dat geval dient de gasleiding te worden afgesloten. Normaliter is dat ingewikkeld omdat een groot gebied dan van het gas wordt afgesloten en afsluiters zich op grote afstand van elkaar bevinden. Mogelijk is dit voor deze locatie minder complex, omdat op 500 meter ten westen van het plangebied een gasdrukverdeelstation staat, waarop deze leiding is aangesloten.

Zelfredzaamheid

Externe ongevallen kunnen een gevaar vormen als een brand, een explosie of een gifwolk.

Brand

Een fakkelbrand van gasleiding W-528-01 kan leiden tot een secundaire brand in het appartementengebouw. Op 35 meter van de leiding is de maximale warmtebelasting 60 kW/m². Bij een dergelijke warmtebelasting zal brandbaar materiaal ontbranden. Op grotere afstand van de fakkelbrand, bijvoorbeeld andere delen van het appartement of in geval dat de fakkelbrand niet op het meest nabije punt ontstaat, neemt de warmtebelasting snel af. De house burning distance is 64 meter vanaf het midden van de buisleiding: buiten deze afstand is de warmtebelasting zodanig klein dat een gebouw normaliter niet zal ontbranden.

De kans op een fakkelbrand is relatief klein: met uitzondering van enkele woningen in het appartementengebouw liggen alle bouwwerken buiten de 10-7/jaar PR-contour. Voor de woningen binnen de 10-7/jaar PR-contour zijn de vluchtroutes in het gebouw zodanig ingericht dat vanuit deze woningen altijd een mogelijkheid is om het gebouw binnendoor te ontvluchten en via de zuidzijde het gebouw van de bron af te verlaten.

Buiten de 10-7/jaar contour is deze mogelijkheid niet aanwezig. De kans dat hier een externe brand ontstaat is kleiner. Wel kan men de galerij aan twee zijden verlaten met uitzondering van de woningen aan het zuidoostelijke uiteinde. Het alternatief, om een vluchtroute aan de andere zijde van het gebouw te realiseren, zou een grote impact hebben op het leefklimaat en ten koste gaan van een deel van de geluidsluwe buitenruimte aan de zuidzijde. Vanwege de kleine ongevalskans en de grote impact op het gebouw worden voor dit deel geen aanvullende maatregelen genomen.

De twee-onder-een-kap en een deel van het appartementengebouw liggen buiten de house burning distance. Voor deze woningen is een externe brand als gevolg van een fakkelbrand aan de gasleiding nagenoeg uitgesloten vanwege de lage warmtebelasting, al kan wel brandoverslag plaatsvinden van naastgelegen panden die dicht bij de gasleiding staan.

Vanwege de afstand tot de snelweg en spoorweg vormen deze transportroutes geen extern risico op brandgevaar. De afstand tot de snelweg is met ruim 50 meter zodanig groot dat een plasbrand niet tot voldoende hittestraling leidt, zeker niet vanwege het reeds aanwezige geluidsscherm langs de snelweg. Afstroming van een plasbrand naar het plangebied wordt voorkomen door de tussenliggende sloot.

Druk golf

Bij een ongeval met gassen onder druk kan een explosie ontstaan met een drukgolf als gevolg. Vanwege de afstand tot de planlocatie is het transport over de snelweg in dit geval de maatgevende

risicobron. Om scherfwerking als gevolg van dit ongevalsscenario te voorkomen wordt gelaagd glas toegepast dat sterk genoeg is om de drukgolf te weerstaan.

Sterkteberekeningen externe veiligheid

In de verantwoording van dit plan is besloten om de woongebouwen te voorzien van sterker glas, zodat letsel door scherfwerking wordt beperkt dan wel voorkomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn voor het plan sterkteberekeningen uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd in de bijlage. Uit de sterkteberekeningen volgt voor de beschouwde ruiten de volgende mogelijke glasopbouw:

Ruit	Afmetingen raam	Gereflecteerde druk [bar]	Glasopbouw	Glas instand (mm)	Voldoet aan klasse 2?
Grote ruit galerijzijde appartement	1538 * 1072 mm ⁴	0,27	4-15-44.4	12,7	Ja
Grote ruit galerijzijde appartement met stijl	1538 * 755 mm	0,27	4-15-44.2	12,7	Ja
Grote ruit twee-onder-een-kap	2300 * 2200 mm	0,225	44.2-15-44.2	15	Ja
Achterzijde appartement 1	2314 * 855 mm	0,12	4-15-44.2	12,7	Ja
Achterzijde appartement 2	2314 * 1584 mm	0,12	4-15-44.2	12,7	Ja

² We kiezen hierbij voor de meest gangbare combinatie. Varianten met gehard glas of met een dikkere binnen- of buitenruit kunnen tot een vergelijkbaar resultaat leiden.

³ Glasopbouw van buiten naar binnen.

⁴ In het oorspronkelijke ontwerp was een ruit met deze afmetingen opgenomen; later is deze vervallen door een ruit met stijl. Voor ruiten met een gereflecteerde druk > 0,12 bar en een oppervlak groter dan 1,2 m² zijn overige berekeningen niet volledig dekkend en wordt weer aangesloten op de berekening van deze ruit.

Geconcludeerd kan worden dat voor de meeste ruiten van buiten naar binnen de glasopbouw 4-15-44.2 volstaat. Voor enkele ruiten van de twee-onder-een-kap is een sterkere ruit nodig: 4-15-44.4 of 44.2-15-44.2.

In geval van een warme BLEVE is het niettemin raadzaam om te vluchten. Hiervoor kunnen de gebruikelijke routes worden gebruikt. De initiatiefnemer voorziet in een route om het plangebied van de bron af te verlaten. Vervolgens dient men door de wijk verder van de bron af te vluchten richting de IJsbaanflat of nog verder.

Toxische wolk

Bij een toxische wolk dient men inpanning te schuilen, ramen en deuren te sluiten en ventilatie uit te schakelen. De ventilatie is conform het Bouwbesluit uit te schakelen. Alle woningen zijn via een eigen schakelaar van binnenuit te bedienen door de bewoners. Het gebied ligt binnen het bereik van een waarschuwings- en alarmeringssysteem, zodat men bij een dergelijke calamiteit wordt gewaarschuwd en snel kan handelen. Dit kan worden bevorderd met waarschuwingen per SMS of als men het ongeval hoort of ziet of de toxische wolk kan ruiken. Bij deze alarmering kunnen ook tekstuele instructies worden gegeven. Daarnaast kunnen bewoners bij tekenen van het koop- of huurcontract worden geïnstrueerd hoe te handelen als de sirene gaat.

Bereikbaarheid hulpdiensten

Het plangebied is voor hulpdiensten bereikbaar via een doodlopende weg, met een minimale wegbreedte van 5 meter, naar de entree van het appartementengebouw. De nieuwe situatie is beoordeeld en akkoord bevonden door de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRHZH).

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

5.10 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn, behoudens de in hoofdstuk 5.9 Externe veiligheid beschreven gasleiding, geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid

De woningen worden gebouwd conform de actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woningen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De toegepaste materialen zijn duurzaam en voor hergebruik geschikt. De woningen worden zonder gasaansluitingen gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie. Tevens is in de omgevingsvergunning vastgelegd dat er bij oplevering geen mogelijkheden zijn voor het aansluiten van houtkachels in de woningen.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. Overstroming;
- c. Hitte;
- d. Droogte.

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Gezien het natter wordt moet de waterhuishouding geschikt zijn om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat het hemelwater te snel in het open water verdwijnt. Het moet de gelegenheid krijgen om de infiltreren in de bodem. In de omgeving is voldoende oppervlaktewater aanwezig op zware regenbuien op te vangen.

Het plan is om een aantrekkelijke groene woonbuurt te realiseren. Om te komen tot een prettig aanvoelend woonklimaat bevat de inrichting van het plangebied voldoende groen en waterberging. Om de waterkwaliteit op peil te houden en de biodiversiteit te bevorderen, wordt er een wadi aangelegd. Voor de groene inrichting van de wadi en de overige groene inrichting van het gebied wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. Aan de voorzijde van het appartementengebouw worden een aantal bomen aangeplant. Daarnaast wordt een groene corridor gerealiseerd tussen de twee-onder-een-kapwoning en het appartementengebouw met daarin een aantal bomen, struiken en overige onderbegroeiing. Dit zal de bomenbalans en biodiversiteit in de omgeving een positieve impuls geven. De parkeervakken worden uitgevoerd in grasbetonstenen (waterdoorlatend). Tussen de parkeervakken worden beplantingsvakken gerealiseerd. De groene inrichting van het gebied draagt daarmee tevens bij aan de beheersing van zware regenbuien.

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. Het plangebied ligt fors hoger dan de omgeving. De nieuwe woningen worden op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Gezien het warmer wordt, wordt bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met de accumulatie van warmte. De woningen worden voorzien van een koelmogelijkheid via de warmtepomp. Het plangebied wordt groen ingericht (groenstroken, struiken en bomen). Dit betreft streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en zorgen voor verkoeling van het gebied.

Gezien het droger wordt is het van belang om hemelwater langer vast te houden in het gebied en/of de beplanting hierop af te stemmen. In het plangebied wordt een wadi aangelegd. De wadi en de groene inrichting van het gebied dragen bij aan de beheersing van het hemel- en grondwater. Voor de groene inrichting van de wadi en de overige groene inrichting van het gebied wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen. Dit komt naast de klimaatadaptatie de groene uitstraling van het gebied ten goede.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan voor verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt.

7. Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

7.1 Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren.

De ontwikkelaar heeft op 8 september 2020 een informatieavond georganiseerd voor de gehele wijk. De ontwikkelaar en een stedenbouwkundige hebben de plannen op deze avond gepresenteerd.

Medio mei 2021 heeft er overleg plaatsgevonden met Wijkbelang en de burens. De ontwikkelaar en de stedenbouwkundige hebben een uitgebreide toelichting gegeven op het plan. Wijkbelang en de burens hadden hierin de mogelijkheid tot het leveren van input en/of het stellen van vragen.

Medio september 2021 heeft er overleg plaatsgevonden met Wijkbelang en de burens. Men is geïnformeerd over de voortgang van het project. Concreet is er gesproken over het struinpad, de voortgang van de onderzoeken, de schaalgrootte van het plan, opties voor compensatie (groenstrook of opwaardering watergang).

Medio november 2021 hebben er gesprekken plaatsgevonden met de directe burens. Er zijn afspraken gemaakt m.b.t. groen, schaduwvorming en een vergroting van de duiker. Dit is meegenomen in de nadere uitwerking van het plan.

Op 20 december 2021 is er een informatiebericht verzonden aan Wijkbelang, alle directe burens en de aanwezigen op de informatieavond die aangegeven hebben op de hoogte te willen blijven van het project.

Het uitgebreide (geanonimiseerde) participatieverslag is toegevoegd in de bijlage.

7.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg wordt het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp-besluit, het ontwerp-besluit hogere grenswaarden en bijbehorende stukken hebben van woensdag 28 juni tot en met dinsdag 8 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend die hebben geleid tot een aantal wijzigingen aan het plan.

Gezien de schaal en aard van de doorgevoerde wijzigingen is besloten om het ontwerp-besluit, het ontwerp-besluit hogere grenswaarden en bijbehorende stukken opnieuw gedurende zes weken ter inzage te leggen.

De aanvraag, de ontwerpbeslissing en de bijbehorende stukken hebben opnieuw van woensdag 18 september 2024 tot en met woensdag 30 oktober 2024, gedurende zes weken, ter inzage gelegen.

In deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota van Zienswijzen. De Nota van Zienswijzen is toegevoegd in de bijlage. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal wijzigingen. De zienswijzen hebben tot de volgende wijzigingen geleid:

1. Het glas in de zuidwestgevel van de twee-onder-één-kapwoning wordt uitgevoerd in matglas, zodat er geen inkijk is naar de woning op huisnummer 125.
2. De situatietekening is aangepast (de waterlijn klopte niet met de werkelijke situatie);
3. Er is een geuronderzoek uitgevoerd om aan te tonen het toevoegen van woningen in de omgeving van het bedrijf Corbion verantwoord is.
4. Er is een integraal verkeersonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de verkeerstoename door alle nieuwbouwplannen verantwoord is.

7.4 Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om te voorkomen dat het besluit tot vaststelling in werking treedt, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter.