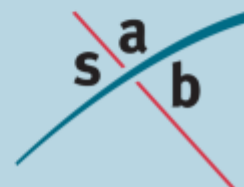


Bestemmingsplan

7^e Bastion

Gemeente Gorinchem

Datum: 23 september 2010
Projectnummer: 90623
ID: NL.IMRO.0512.BP2009102-4001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	8
2	Het plan	9
2.1	Geschiedenis vesting Gorinchem	9
2.2	Huidige situatie vestingstad en omgeving plangebied	10
2.3	Huidige situatie plangebied	11
2.4	Visie op de huidige inrichting	12
2.5	Planbeschrijving	12
3	Haalbaarheid van het plan	23
3.1	Beleid	23
3.2	Milieu	31
3.3	Water	36
3.4	Flora en fauna	40
3.5	Cultuurhistorie - Archeologie	43
3.6	Verkeer en parkeren	46
3.7	Molenbeschermingszone	47
3.8	Economische uitvoerbaarheid	50
4	Wijze van bestemmen	51
4.1	Algemeen	51
4.2	Dit bestemmingsplan	53
5	Procedure	57
5.1	Voortraject	57
5.2	Inspraak en overleg	57
5.3	Zienswijzen	58

Separate bijlagen

- Achtergronden en context van de planontwikkeling '7^e Bastion'
- Memo Beeldkwaliteitplan Binnenstad 1996
- Verkennend bodemonderzoek
- Nader bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek
- Tekeningen watertoets
- Quicksan flora en fauna
- Nader onderzoek vleermuizen
- Archeologisch onderzoek
- Situatietekening 7^e Bastion met begrenzing Rijksmonument
- Toelichtende kaart 7^e bastion; begrenzing stedelijk en landelijk gebied in het kader van de molenbiotop, d.d. 9 augustus 2010
- Twee afbeeldingen dakverdieping stedenbouwkundig plan met molenbiotop, d.d. 4 augustus 2010
- Globale exploitatieopzet
- Nota van inspraak en vooroverleg
- Nota van zienswijzen
- Overzicht aanpassingen tussen ontwerp-bestemmingsplan en vaststelling

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gorinchem is voornemens het bestemmingsplan voor de percelen Nonnenveld 50 en 52 in het zuiden van het cultuurhistorisch waardevolle centrum van Gorinchem te herzien. Op deze locatie, het 7^e Bastion, zijn het verpleeghuis Nieuwe Gasthuis en een zusterflat gevestigd. De huidige bebouwing staat inmiddels leeg als gevolg van een bundeling van de zieken/gezondheidszorg (de zorgvoorzieningen) in de gemeente. Het bestaande verpleeghuis wordt bovendien als detonerend beschouwd binnen het beschermd stadsgezicht van het centrum van Gorinchem. Vanwege het functieverlies en de detonerende bebouwing is een herontwikkeling van het plangebied voorzien.

Bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad binnen de Wal' is onderhavig plangebied reeds benoemd als omvangrijke ontwikkelingslocatie. Hiertoe is in dat bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, welke is geënt op een destijds opgesteld bouwplan. Echter vanwege strijd met de molenbeschermingszone is aan deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan goedkeuring onthouden, waardoor deze wijzigingsbevoegdheid niet kan worden gebruikt. Inmiddels is door de eigenaar van het perceel (Stichting Rivas Zorggroep) in samenwerking met Hurks vastgoed midden bv een nieuw bouwplan ontwikkeld voor het 7^e Bastion. Dit bouwplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 56 woningen en een kleine commerciële ruimte. Gelet op het feit dat het hier gaat om een uniek concept waarin zorg en wonen optimaal worden gecombineerd in een kwalitatief hoogwaardig plan, verleent de gemeente Gorinchem hier graag medewerking aan.

In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad binnen de Wal' is de huidige situatie opgenomen en bestemd. Het bouwplan, zoals nu aan de orde, is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Aan het bouwplan kan medewerking worden verleend door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

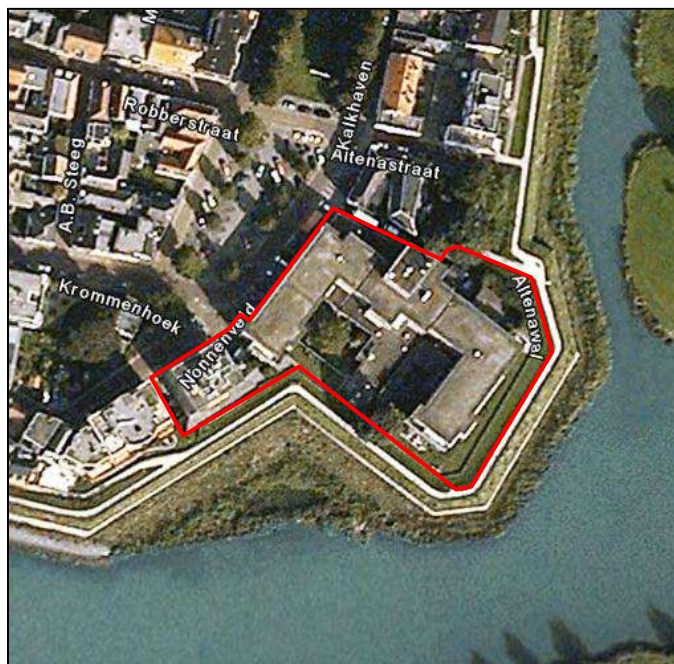
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied 7^e Bastion betreft de percelen Nonnenveld 50 en 52 te Gorinchem en ligt in het zuiden van de historische binnenstad. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door bebouwing aan het Nonnenveld en de Altenastraat, aan de oost- en zuidzijde door de Altenawal, met een daarachter gelegen inham van de Boven Merwede en aan de westzijde door het Nonnenveld. Het Nonnenveld buigt vanuit het noorden in zuidwestelijke richting af. In de huidige situatie is in het plangebied het complex Nieuwe Gasthuis aanwezig, waarbij de bebouwing in gebruik was als verpleeghuis en zusterflat. De navolgende afbeeldingen geven de ligging van het plangebied in de binnenstad van Gorinchem weer en tonen de globale begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging van het plangebied in de binnenstad van Gorinchem

Bron: Topografische Atlas, bewerking SAB Arnhem BV

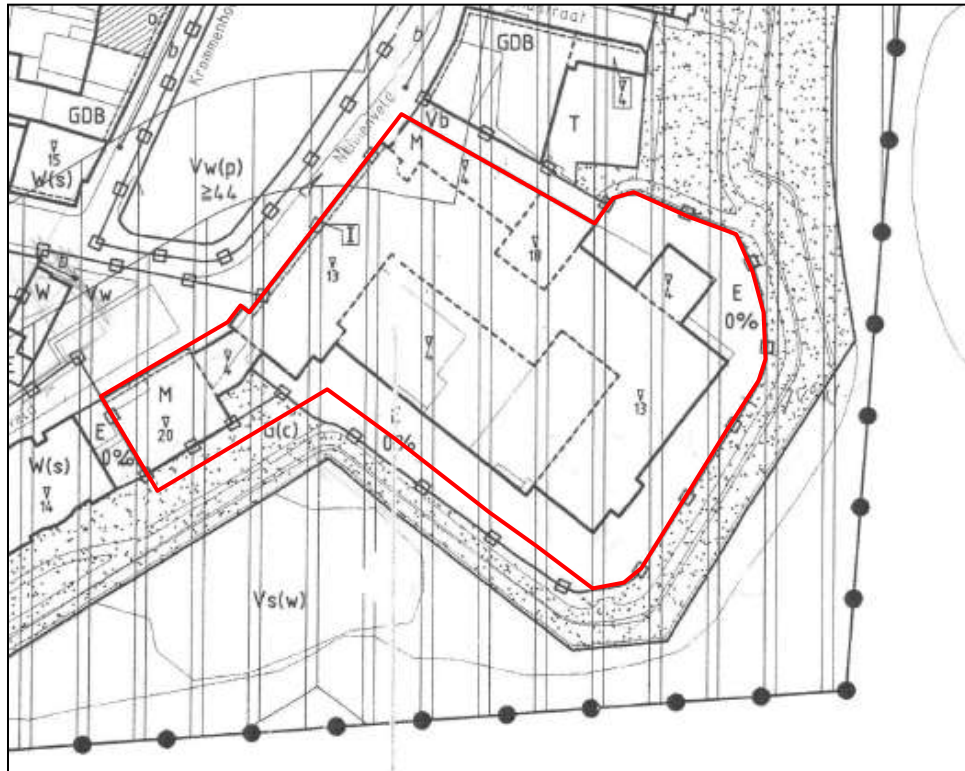


Globale begrenzing van het plangebied

Bron: Google Earth, bewerking SAB Arnhem BV

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad binnen de Wal', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 27 april 2000. Door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland is op 12 december 2000 goedkeuring aan delen van het bestemmingsplan onthouden. De Raad van State heeft, bij besluit van 20 februari 2002, vervolgens de onthouden goedkeuring deels geschrapt. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan. Hierop is met een rode omkadering de globale begrenzing van het plangebied aangeduid.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, de globale begrenzing van het plangebied is aangeduid met een rood kader

Het plangebied heeft op basis van voornoemd bestemmingsplan de bestemmingen “Maatschappelijke doeleinden -M-”, “Erf -E-”, “Groenvoorzieningen met Cultuurhistorische waarden -G(c)-”, “Wegverkeer -Vw-” en “Primair waterkering, aanvullende keurzone”. Naast deze bestemmingen valt het plangebied binnen de molenbiotop A en het beschermd stadsgezicht, is het plangebied voor een klein gedeelte gelegen in het gebied beschermde (monumentale) terreinen en is het opgenomen als omvangrijke ontwikkelingslocatie. Voor wat betreft de regeling behorende bij de molenbiotop is goedkeuring onthouden. De navolgende alinea’s gaan nader op voornoemde bestemmingen en aspecten in.

“Maatschappelijke doeleinden -M-”

Gronden met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden -M-” zijn bestemd voor sociale, culturele, medische, educatieve, verenigings- en overheidsvoorzieningen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen met een publieksgericht karakter. Bebouwing mag enkel binnen het bouwvlak worden opgericht. De maximale bouwhoogte varieert tussen 4 en 20 m. In het plan is voor burgemeester en wethouders de bevoegdheid opgenomen om deze bestemming te wijzigen in “Gemengde doeleinden, klasse A, B” of “Woondoeleinden”, indien opheffing van de maatschappelijke functie ter plaatse in redelijkheid vaststaat.

“Erf -E-”

Gronden met de bestemming “Erf -E-” zijn bestemd voor erven die onder andere grenzen aan de bestemming “Maatschappelijke doeleinden -M-”, voor groenvoorzieningen en daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken. De betreffende erven dienen onbebouwd te blijven.

“Groenvoorzieningen met Cultuurhistorische waarden -G(c)-”

Gronden met de bestemming “Groenvoorzieningen met Cultuurhistorische waarden -G(c)-” zijn bestemd voor behoud, herstel en/of versterking van de cultuurhistorische waarden van de gronden, alsmede voor parken, groenvoorzieningen, watergangen, waterpartijen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen en daarbij behorende andere bouwwerken. Binnen deze bestemming mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht.

“Wegverkeer -Vw-”

Gronden met de bestemming “Wegverkeer - Vw-” zijn bestemd voor wegen met een stroomfunctie, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en andere verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bermen en bermsloten, groenvoorzieningen, (uitbreiding van) tuinen, stoepen, stoepalen, trappen en hekwerken bij gebouwen binnen de aangrenzende bestemming. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwtjes, zoals telefooncellen, nutsgebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van de vuilinzameling worden opgericht. Daarnaast zijn andere bouwwerken toegestaan.

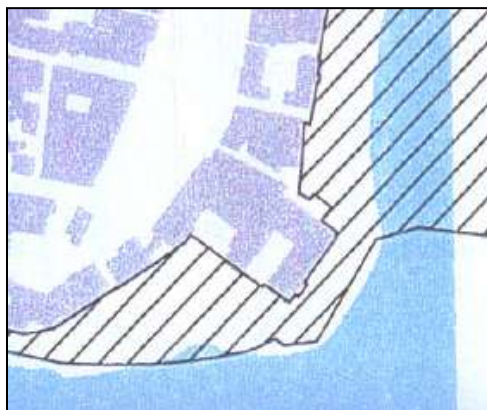
“Primair waterkering, aanvullende keurzone”

Gronden met de bestemming “Primair waterkering, aanvullende keurzone” zijn primair bestemd voor waterkeringsdoeleinden en secundair voor de doeleinden die volgen uit de overige van toepassing zijnde bestemmingen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken, noodzakelijk voor en ten dienste van de waterkering, worden gebouwd. Voor bebouwing ten behoeve van de secundaire bestemmingen dient het college advies in te winnen bij de beheerder van de waterkering, alvorens een bouwvergunning te verlenen.

Beschermd stadsgezicht

De binnenstad van Gorinchem, met aansluitende vestingwerken en direct aangrenzende gronden, is sinds 1988 formeel aangewezen als een beschermd stadsgezicht in het kader van de Monumentenwet. Voor de begrenzing van het beschermd stadsgezicht wordt verwezen naar de afbeelding in paragraaf 3.1.8 (Welstandsnota) van deze toelichting.

Beschermd terreinen



Kaart Beschermd terreinen

Het plangebied is in het zuiden en oosten deels gelegen op de Altenawal. De Altenawal is aangewezen als beschermd terrein, omdat het onderdeel uitmaakt van de vestingwerken (een beschermd monument). In het bestemmingsplan 'Binnenstad binnen de Wal' is opgenomen dat bij het bouwen van bouwwerken op deze gronden het college van burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de monumentencommissie. De afbeelding op voorgaande pagina toont een fragment van de kaart met beschermde terreinen (gearceerd).

Omvangrijke ontwikkelingslocatie

Op meerdere locaties in de binnenstad zijn verbeteringen denkbaar. Hierbij kan het gaan om vernieuwing van kwalitatief slechte bebouwing, verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur of locaties waar bebouwing leeg is komen te staan door de verplaatsing van bedrijven en/of andere functies. In het geldende bestemmingsplan zijn voor deze locaties daarom wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In het geldende bestemmingsplan is onder andere een wijzigingbevoegdheid opgenomen voor de Kop van de Kalkhaven aan het Nonnenveld. Onderhavig plangebied bevindt zich binnen dit wijzigingsgebied. Het bestaande verpleeghuis, dat inmiddels leegstaat, wordt als detonerend beschouwd binnen het beschermd stadsgezicht. Ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan waren er plannen in voorbereiding, die uitgaan van vervanging van het bestaande verpleeghuis. Met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is beoogd een andere invulling mogelijk te maken. Daarbij zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- het respecteren en herstellen van de voorgevelrooilijnen langs het Nonnenveld;
- het aanbrengen van een aaneengesloten gevelwand aan de oostkant van het Nonnenveld;
- het aanbrengen van harmonie tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing;
- de verbetering van de skyline van de binnenstad gezien vanaf de rivierzijde.

Ten aanzien van de functiesamenstelling werd gedacht aan wonen, al dan niet in combinatie met praktijkruimten en kleinschalige kantoren. Gedeputeerde Staten heeft goedkeuring onthouden aan deze wijzigingsbevoegdheid in verband met strijd met de molenbeschermingszone. De bevoegdheid kan dan ook niet worden toegepast.

Conclusie

De realisatie van maximaal 56 woningen en een kleine commerciële ruimte, met bijbehorende parkeervoorzieningen, is niet mogelijk binnen de geldende bestemmingen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 “het plan” ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige inrichting van het plangebied 7^e Bastion. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het (relevante) beleid van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure, dat wil zeggen de resultaten van inspraak en overleg.

2 Het plan

2.1 Geschiedenis vesting Gorinchem



Gorinchem omstreeks 1850

Gorinchem is omstreeks het jaar 1000 ontstaan bij de uitmonding van de Linge in de Boven Merwede. Aan het einde van de 13^e eeuw werd de nederzetting een vesting door het opwerpen van met palissaden versterkte wallen. Reden hiervoor was de voortdurende bedreiging van de stad door de buurstaten Holland en Gelre én door het water. De Linge op de plaats van de huidige Lingehaven fungeerde aan de oostzijde als vestinggracht. Een dubbele functie van de wallen tegen zowel het water, als tegen een eventuele vijand, was in die tijd niet ongebruikelijk. Hoewel de stadswallen halverwege de 14^e eeuw verder werden versterkt met stenen muren en waltorens, kon niet voorkomen worden dat Gorinchem in 1417 definitief door Holland werd ingelijfd. Ongeveer tweehonderd jaar later werden de verzwakte stadsmuren uit de 14 eeuw vervangen door een nieuwe vestingwal met bastions. De min of meer ovaal aangelegde vesting, met de lange as haaks op de hoofdas van de middeleeuwse stad, bestond uit een natte gracht met een aarden omwalling met 11 bastions, buitendijks (aan oosten westzijde van de stad) voorzien van stenen bekledingsmuren, alsmede een ravelijn met stenen beren in de Arkelsedijk. De asverdraaiing, wellicht bedoeld om een breed rivierfront te verkrijgen, bracht een aanzienlijke terreinwinst met zich mee ten oosten en westen van de middeleeuwse stad, die tot ver in de 19^e eeuw slechts voor een klein deel voor stadsuitbreiding is benut.

2.2 Huidige situatie vestingstad en omgeving plangebied

In de huidige situatie zijn de bastions nog bijna geheel intact en verkeert de vestingstad Gorinchem grotendeels in oorspronkelijke staat. Eén bastion is verdwenen (aan de noordwestzijde van het oude stadscentrum) vanwege de aanleg van het Merwedekanaal. Momenteel fungeren de bastions als stedelijk groengebied en wandelpark. Daarnaast hebben de bastions nog steeds een waterkeringsfunctie; aan de zuidzijde langs de Boven Merwede zelfs die van hoofdwaterkering. De bastions zijn zeer belangrijk voor de stadsstructuur en vormen een sterke begrenzing van de binnenstad. Het stadssilhouet van Gorinchem is bijzonder waardevol, vooral vanuit het zuiden en zuidoosten. In het silhouet spelen de vestingwallen door hun relatief grote hoogte en hun bovendien hoog opgaande boombeplanting een overheersende rol. Het voor de vestingstad kenmerkende isolement ten opzichte van de omgeving wordt nog eens versterkt, wanneer bij hoogwater de uiterwaarden zijn overstroomd.

De historische binnenstad van Gorinchem heeft een hoge bebouwingsdichtheid. Dit is met name aan de orde in de voormalige handels- en overslagzones langs de Linge- haven en de hoofdinvalsroutes. Door de aaneengesloten wijze van bebouwen en de maatverhouding tussen bebouwing en openbare ruimte is het karakter van het openbaar gebied in het algemeen besloten. De bebouwingsstructuur is binnen de stadswallen sinds circa 1600 niet wezenlijk gewijzigd. De hoge cultuurhistorische waarde van de vesting en het grote aantal aanwezige beschermde monumenten hebben er toe geleid dat het cultuurhistorisch waardevolle centrum van Gorinchem is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

De weg Kalkhaven, direct ten noordwesten van het plangebied, verwijst naar een vroegere haven, die vanaf de Linge- haven via de Krommenhoek doorliep tot aan de Burgstraat (Vismarkt). Deze haven is in 1870 gedempt. Momenteel vormt de Kalkhaven, samen met de Vismarkt en het Nonnenveld, één van de omvangrijkste open ruimten in de binnenstad. Deze ruimte wordt aan de noordzijde afgesloten door het vrij in de ruimte geplaatste Kantongerecht. Het bebouwingsbeeld aan de Kalkhaven laat te wensen over. De aanliggende bebouwing is sterk wisselend van karakter, door grote verschillen in massaverhoudingen, detaillering en materiaalgebruik. Langs de Vismarkt bevinden zich overwegend kleinschalige woonpanden. Zuidelijker langs de Kalkhaven wordt het beeld meer bepaald door gestapelde woningbouwcomplexen. Het voormalige verpleeghuis 't Nieuwe Gasthuis met een verpleegstersflat van 7 lagen in onderhavig plangebied domineert ter plaatse het ruimtelijke beeld. Aan de zuidwestzijde, nabij de Krommenhoek, is tot op heden geen duidelijke ruimtelijke beëindiging van de open ruimte ter plaatse van de Kalkhaven ontstaan. De huidige bebouwingwand aan het Nonnenveld is met name georiënteerd op de rivier. De openbare ruimte wordt hierdoor met een achterkantsituatie afgesloten van de vesting en de beleving van de rivier.

2.3 Huidige situatie plangebied

Onderhavig plangebied is gesitueerd in het zuiden van de vestingstad Gorinchem op een bastion. In de jaren '70 van de vorige eeuw zijn in het plangebied een zusterflat en het verpleeghuis het Nieuwe Gasthuis ontwikkeld. De bebouwing in het plangebied, bestaande uit 2 complexen, is zowel georiënteerd op het centrum als op de Boven Merwede en het daaraan grenzende buitengebied.

Op het perceel Nonnenveld 50 is een zusterflat aanwezig en op het perceel Nonnenveld 52 is de bebouwing van het verpleeghuis het Nieuwe Gasthuis gesitueerd. De panden bieden samen ruimte aan 188 wooneenheden en staan momenteel leeg. De zusterflat bestaat uit een vierkante toren van zeven bouwlagen. Het Nieuwe Gasthuis bestaat uit een E-vormig gebouw van vier bouwlagen, dat zich met haar open zijde richt naar de Merwede. De begane grondlaag van beide gebouwen is daarbij in het bastion gesitueerd en daardoor enkel aan de zijde van het Nonnenveld zichtbaar. Beide gebouwen worden afgedekt door een plat dak. Op het dak van de zusterflat is tevens een liftopbouw aanwezig. Door de architectuur heeft het plangebied een individuele uitstraling en sluit daarmee niet aan op de architectuur van de omliggende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Het verpleeghuis is functioneel sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Locaties voor nieuwe verpleeghuizen zijn gevonden aan de Banneweg en op de hoek Kortendijk - Rosmolensteeg in Gorinchem. Hiermee komt het plangebied beschikbaar voor een nieuwe functie. De navolgende afbeeldingen geven de recente situatie in het plangebied weer.



Situatie plangebied in 2008, weergave Nonnenveld 50 (links) en Nonnenveld 52 (rechts)

2.4 Visie op de huidige inrichting

De huidige bebouwing in het plangebied is in diverse opzichten strijdig met het waardevolle cultuurhistorische karakter van de vestingstad Gorinchem. Enerzijds tast de bebouwing het centrum van Gorinchem, met haar verfijnde cultuurhistorische uitstraling, aan. Deze aantasting ontstaat door een afwijkende positionering en schaalgrootte, waarbij bovendien een passende parcellering ontbreekt. Daarnaast is sprake van een enigszins monotone, puur functionele uitstraling van de huidige bebouwing in het plangebied. Anderzijds tast de bebouwing, gezien vanaf de Boven Merwede, het kwalitatieve aanzicht van de vesting Gorinchem aan. Bovendien heeft de bebouwing een wisselende kwaliteit langs het Nonnenveld tot gevolg.

Naast strijdigheid met het cultuurhistorisch karakter van de vesting Gorinchem, heeft de bestaande inrichting van het plangebied het nadeel dat geen ruimte wordt geboden aan parkeergelegenheid. De parkeerbehoefte als gevolg van de vigerende functie wordt dan ook volledig afgewenteld op het openbare gebied van het Nonnenveld. Het gevolg is dat parkeervoorzieningen ter plaatse onder druk staan.

Om een passende invulling te geven aan deze herstructureringslocatie is gekozen voor een ontwerp dat meer aansluit bij het cultuurhistorisch karakter van de vestingstad Gorinchem en waarin tevens ruimte wordt geboden aan voldoende parkeergelegenheid.

2.5 Planbeschrijving

2.5.1 *Voorgeschiedenis en uitgangspunten voor de planontwikkeling*

Mede vanwege strijd van de huidige bebouwing met het cultuurhistorische karakter van de vestingstad Gorinchem is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Binnenstad binnen de Wal' onderhavig plangebied reeds benoemd als omvangrijke ontwikkelingslocatie. Hiertoe is in dat bestemmingsplan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, welke is geënt op een eerder bouwplan uit eind jaren '90. Echter vanwege strijd met de molenbeschermingszone is aan deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan goedkeuring onthouden, waardoor deze wijzigingsbevoegdheid niet kan worden gebruikt.

Inmiddels is door de eigenaar van het perceel (Stichting Rivas Zorggroep) in samenwerking met Hurks vastgoed midden bv een nieuw bouwplan ontwikkeld. De gemeenteraad van Gorinchem heeft hier met instemming kennis van genomen en heeft in juni 2009 ingestemd met inhoudelijke (stedenbouwkundige) uitgangspunten ten behoeve van de planontwikkeling van het 7^e Bastion.

Deze (stedenbouwkundige) uitgangspunten luiden als volgt:

- met inachtneming van de huidige wetgeving wordt voor het op te stellen bestemmingsplan zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de opzet en systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad binnen de Wal';
- in het bestemmingsplan wordt het aantal te realiseren woningen exact opgenomen, met een maximum van 60 woningen;
- de woningen worden bestemd voor 'Woondoeleinden';

- binnen de ontwikkeling wordt een kleine commerciële ruimte van maximaal 100 m² toegestaan ten behoeve van een functie die ondersteunend is aan het complex, niet zijnde detailhandel;
- het bijbehorende parkeren wordt op eigen erf gerealiseerd, waarbij de CROW¹ publicatie 182 als uitgangspunt dient;
- de relatie tussen stad en wal wordt versterkt door de realisatie van een nieuwe verbinding naar de wal;
- in de as van de Kalkhaven is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een hoogteaccent in de vorm van een hoger gebouw mogelijk, als beëindiging van het Nonnenveld;
- het bouwplan toont zijn gezicht naar zowel het Nonnenveld als de wal/rivier;
- de voorgevel aan de zijde van het Nonnenveld wordt gerealiseerd in de bestaande voorgevelbouwrens;
- het bouwplan voorziet in een gedifferentieerde opzet, waarbij in de gevels verticale geleiding wordt toegepast;
- de bepalingen van de molenbeschermingszone worden in acht genomen.

De gestelde uitgangspunten zijn, voor zover mogelijk, verwerkt in voorliggend bestemmingsplan. In paragraaf 2.5.4 is aangegeven op welke wijze de gestelde kaders zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

Voor nadere informatie over de achtergronden en context van de planontwikkeling '7^e Bastion', wordt verwezen naar het betreffende document², dat als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is gevoegd.

2.5.2 Ontwerp 7^e Bastion

Visie

Aan het ontwerp dat als basis dient voor onderhavig bestemmingsplan, liggen 2 uitgangspunten ten grondslag. Het betreft allereerst de versterking van de ruimtelijke en architectonische samenhang met het cultuurhistorisch waardevolle centrum van Gorinchem. Daarnaast wordt een optimale combinatie van zorg en wonen nagestreefd. Het woonconcept dat wordt gerealiseerd heeft een hoog ambitieniveau ten aanzien van service- en zorgverlening. Dynamisch ouder worden met een hoge mate van keuzevrijheid staat centraal. Op de volgende pagina is een afbeelding uit het bouwplan³ opgenomen, waarop een indicatie van de toekomstige inrichting van het plangebied is weergegeven.

¹ CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De publicatie 182 is een handreiking voor parkeercijfers en parkeernormeringen.

² Gemeente Gorinchem (maart 2010) Achtergronden en context van de planontwikkeling '7^e Bastion'.

³ Bouwplan Scala Architecten (7 mei 2010), 7e Bastion, kenmerk 372.



Indicatieve inrichting van het plangebied

bron: Scala Architecten

Ontwerp - ruimtelijk

In het plangebied is 1 complex voorzien, bestaande uit 4 bouwblokken. De bouwblokken zijn door middel van 1 doorlopende begane grondlaag met elkaar verbonden. Deze begane grondlaag loopt in het zuiden en oosten van het plangebied over in de bestaande wal. Vanuit deze zijden is de doorlopende onderste laag dan ook veelal niet als zodanig zichtbaar. Het ontwerp sluit aan op de cultuurhistorisch waardevolle kern van Gorinchem. Hiertoe is, in lijn met de bebouwing in de kern, voorzien in de realisatie van individuele bouwblokken met wisselende hoogten, die grotendeels zijn afgedekt met een kap. Er is bovendien gekozen voor een passende parcellering en architectuur. Daarnaast voorziet het plan in de inpassing van hofjes en steegjes. De afbeeldingen op de volgende pagina tonen foto's van de maquette van het voorziene bouwplan, die een indicatie geven van het na te streven ruimtelijk beeld in het plangebied.

Ontwerp - functioneel

Het ontwerp voorziet in de realisatie van maximaal 56 woningen, 1 kleine commerciële ruimte van maximaal 60 m² en 81 parkeerplaatsen op eigen terrein. De woningbouwopgave omvat 52 appartementen en 4 stadswoningen.

De appartementen in het plangebied zijn bijzonder geschikt voor medioren (50+) en senioren. De maatvoering en situering van de appartementen is hier op afgestemd. Hierdoor zijn de appartementen levensloopbestendig en geschikt voor zorg aan huis. Dit concept maakt het mogelijk om huishoudens bijeen te houden, ook indien één van de partners vergaande zorg nodig heeft.



Foto's maquette voorzien bouwplan bron: Scala Architecten

Een deel van de appartementen (circa 24 stuks) wordt verhuurd aan mensen met een zorgbehoefte (tot en met 24-uurs verpleging). De overige appartementen (circa 28 stuks) worden verkocht. De stadswoningen zijn niet bestemd voor een specifieke doelgroep en bestemd voor de verkoop. De commerciële ruimte dient ter ondersteuning van het complex, niet zijnde detailhandel.

2.5.3 Planbeschrijving

Ten behoeve van een gedetailleerde beschrijving, waarmee inzicht wordt gegeven in het ruimtelijk ontwerp, is onderscheid gemaakt in 4 bouwblokken. Dit betreffen de bouwblokken noord, zuidoost, zuidwest en west. De navolgende afbeelding geeft de begrenzing van deze blokken weer.



Weergave bouwblokken

Bouwblok noord

In het noordelijk gelegen bouwblok worden appartementen gerealiseerd en een commerciële ruimte. De commerciële ruimte is in het westen van het bouwblok op de begane grond beoogd en heeft een oppervlak van maximaal 60 m². De bebouwing is gesitueerd in de richting van het Nonnenveld en de Altenawal. Het bouwblok wordt opgericht in 5 bouwlagen, waarbij de bovenste verdieping voor een gedeelte wordt afgedekt met een plat dak en gedeeltelijk de kap omvat. De bouwhoogte bedraagt circa 16,5 m. Het bouwblok verspringt halverwege, waardoor de oostelijke zijde van het bouwblok meer naar voren ligt. Het westelijke deel van deze bebouwing loopt in noordwestelijke richting taps toe en heeft in tegenstelling tot het oostelijk deel van dit bouwblok een zichtbare begane grondlaag met onder andere bergingen. Door de ligging op de vestigingwal, waarvan behoud centraal staat, is het oostelijk deel van het bouwblok niet volledig voorzien van een begane grondlaag. De vestigingwal neemt ter plaatse een deel van de begane grondlaag in. De navolgende afbeeldingen geven een indicatie van een zijaanzicht en het aanzicht vanaf het Nonnenveld van bouwblok noord.



Indicatie aanzicht noordgevel bouwblok noord

bron: Scala Architecten



*Indicatie aanzicht westgevel bouwblok noord
bron: Scala Architecten*

Bouwblok zuidoost

Het bouwblok is georiënteerd op de Boven Merwede. Hierdoor vormt het bouwblok een belangrijk zichtpunt vanaf de Boven Merwede en is het blok dan ook in grote mate beeldbepalend (“skyline”). In dit zuidoostelijk gelegen bouwblok worden appartementen gerealiseerd. Het bouwblok omvat 2 gebouwen, die voor wat betreft de schaal en architectuur grotendeels identiek aan elkaar zijn. Het oostelijk gelegen gebouw heeft nog een lager beoogde uitbouw aan de achterzijde. De bebouwing wordt opgericht in 5 bouwlagen. De onderste bouwlaag wordt gedeeltelijk door de te behouden vestingwal ingenomen. De onderste bouwlaag is hierdoor niet zichtbaar aan de rivierzijde van de bebouwing. De bovenste laag wordt voor een gedeelte afgedekt met een plat dak en omvat gedeeltelijk een kap in de vorm van een zadeldak. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 13 m en 18 m. De voorgevel van dit bouwblok is gedeeltelijk uitgevoerd met een trapgevel. De uitbouw van het oostelijk gelegen gebouw is uitgevoerd in 4 bouwlagen, waarbij ten aanzien van de onderste bouwlaag hetzelfde geldt als voor het hoofdgebouw. De bovenste bouwlaag omvat de kap in de vorm van een zadeldak. Ook de uitbouw is gedeeltelijk uitgevoerd met een trapgevel. De goot- en bouwhoogte van de uitbouw bedragen circa 10 m en 15 m. Hiermee zijn alle gevels die gericht zijn op de Boven Merwede uitgevoerd met een trapgevel. Hierdoor wordt zorggedragen voor een uitstraling die aansluit op het cultuurhistorisch waardevolle centrum van Gorinchem. De navolgende afbeeldingen tonen indicaties van de voor- en zijaanzichten van het bouwblok zuidoost.



Indicatie aanzicht voorgevel bouwblok zuidoost (links zuidgevel bouwblok west) bron: Scala Architecten



Indicatie aanzicht zijgevel bouwblok zuidoost (links) en bouwblok noord (rechts) bron: Scala Architecten

Bouwblok zuidwest

In het zuidwestelijk gelegen bouwblok worden appartementen gerealiseerd. Deze bebouwing is georiënteerd op het Nonnenveld (noordwesten) en de Boven Merwede (zuidoosten). Het zuidwestelijk deel van het gebouw wordt opgericht in 7 bouwlagen, waarbij de bovenste verdieping wordt afgedekt met een plat dak. Het noordoostelijk deel biedt ruimte aan 5 tot 6 bouwlagen. Het betreft 5 bouwlagen aan de zijde van het Nonnenveld, waarbij de bovenste bouwlaag een kap in de vorm van een zadeldak omvat. Aan de zijde van de Boven Merwede wordt ruimte geboden aan 6 bouwlagen. Deze zesde bouwlaag is plat afgedekt, waarbij ruimte wordt geboden aan een dakterras. Aan de zijde van het Nonnenveld is bovendien een bebouwingsaccent in de vorm van een torentje voorzien, dat 7 bouwlagen omvat. De hoogte van dit bebouwingsaccent bedraagt circa 25 meter.

Het bouwblok toont zich met name vanaf de Boven Merwede (achtergevel) als robuust accent. Aan de zijde van het Nonnenveld (voorgevel) toont het gebouw zich als een meer gelede massa, waarmee aangesloten wordt op de omgeving. De gevel aan de zuidzijde wordt als blinde gevel (een gevel zonder ramen) uitgevoerd. Dit in verband met de privacy van de woonbebouwing aan het Nonnenveld, ten zuiden van het plangebied. De navolgende afbeelding geeft een indicatie van de voorgevel van bouwblok zuidwest.



Indicatie aanzicht voorgevel bouwblok zuidwest

bron: Scala Architecten

Bouwblok west

In het westen van het plangebied worden 4 grondgebonden stadswoningen gerealiseerd. De individuele panden worden opgericht in 4 bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag 4 afzonderlijke zadeldaken omvat. Door deze architectuur vindt aansluiting plaats met het historisch karakter van het centrum van Gorinchem. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 10 m en 14 m. De navolgende afbeelding toont indicatief de voorgevel van bouwblok west.



Indicatie aanzicht voorgevel bouwblok west bron: Scala Architecten

Buitenruimte

De buitenruimte in het plangebied bevindt zich op het dak van een stallingsgarage en daarmee verhoogd ten opzichte van aansluitende openbare ruimten. De buitenruimte is in principe openbaar toegankelijk. Om de buitenruimte in het plangebied te betreden is aan het Nonnenveld tussen de stadswoningen en het zuidwestelijk gelegen bouwblok een trap gesitueerd. Hiermee wordt tevens een nieuwe opgang naar de Altenawal gerealiseerd, waarmee wordt bijgedragen aan de gewenste versterking tussen deze wal en de binnenstad.

De buitenruimte wordt ingericht als een hofje. Dit betekent dat enkele perkjes met gras, plantenbakken en bankjes zijn voorzien. Daarnaast worden diverse bomen aan geplant. Het hofje staat met drie half verharde steegjes in zuidelijke en oostelijke richting in verbinding met de Altenawal. De navolgende afbeelding geeft een indicatie van de invulling van de buitenruimte.

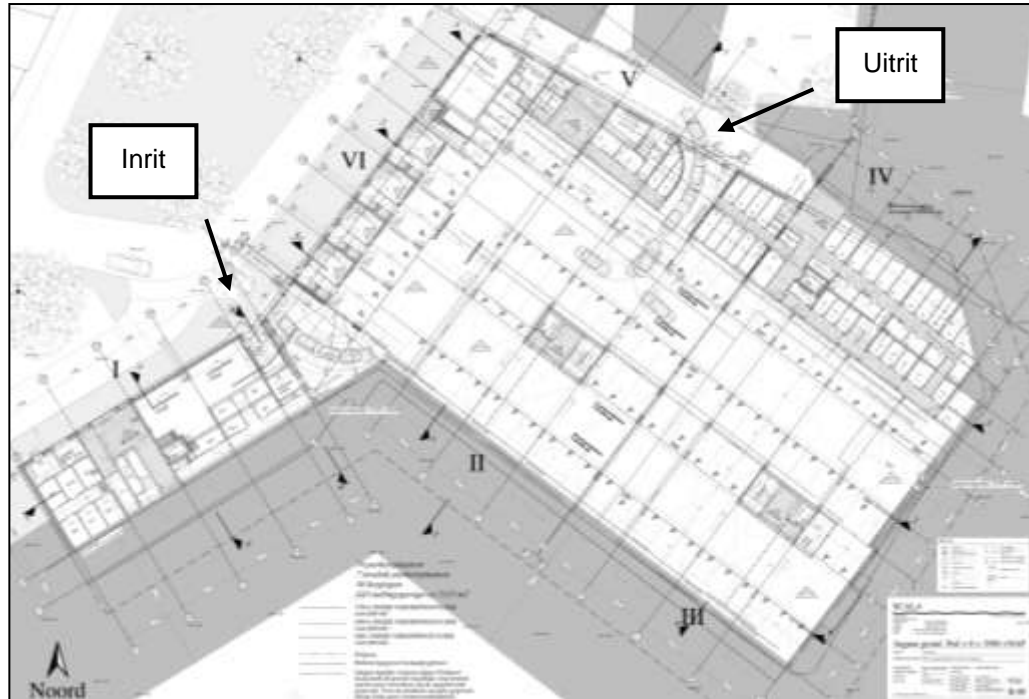


Indicatieve invulling buitenruimte

bron: Scala Architecten

Parkeren en ontsluiting

De parkeervoorziening en een groot aantal bergingen voor de voorgenomen ontwikkeling zijn beoogd in de begane grondlaag van de bebouwing in het plangebied. In het plangebied zijn in totaal 81 parkeerplaatsen voorzien. De ingang van de parkeer- en stallingvoorziening is beoogd op de begane grond in het westen van het plangebied. De uitgang wordt aan de noordzijde gerealiseerd. De ontsluiting van het plangebied vindt hiermee plaats op het Nonnenveld. De navolgende afbeelding geeft een indicatie van de situering van de parkeerplaatsen in het plangebied weer en de beoogde locatie van de in- en uitrit van de parkeer- en stallingvoorziening.



Weergave in- en uitrit parkeerplaats en situering parkeerplaatsen bron: Scala Architecten

2.5.4 Vertaling van uitgangspunten planontwikkeling van gemeenteraad in onderhavig bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit houdt in dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling vrij exact is vastgelegd. De verbeelding is in feite een vertaling van het stedenbouwkundig ontwerp, zoals dit hiervoor is beschreven. De regels geven verdere invulling aan de verbeelding door het stellen van eisen aan bijvoorbeeld het aantal woningen, het type woningen, de hoogte van de bebouwing, de maximale oppervlakte van de commerciële ruimte, etc. De regels en verbeelding tezamen, de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, zorgen ervoor dat de gewenste kwantiteit en kwaliteit van de ontwikkeling kan worden afgedwongen.

Belangrijk uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplan zijn de door de gemeenteraad van Gorinchem gestelde uitgangspunten voor de planontwikkeling, zoals beschreven in paragraaf 2.5.1 van deze toelichting. In het navolgende is samengevat aangegeven op welke wijze deze uitgangspunten zijn vertaald in (het juridisch bindende deel van) onderhavig bestemmingsplan:

- Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van het Handboek bestemmingsplannen gemeente Gorinchem⁴, waarmee wordt voldaan aan de meest actuele (en thans bekende) regelgeving en landelijke standaarden. De belangrijkste regelingen en standaarden in dit kader zijn de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de notitie Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Voor wat betreft de inhoudelijke regelingen is, voor

⁴ SAB Arnhem B.V. (20 februari 2009), Handboek bestemmingsplannen gemeente Gorinchem. Projectnummer 80617.

zover mogelijk, aangesloten op het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad binnen de Wal'.

- De woningen (vooralsnog maximaal 56) en commerciële ruimte (maximaal 60 m² bvo) zijn als zodanig bestemd. Tevens is de geplande parkeervoorziening op eigen terrein juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Onder bepaalde voorwaarden kan, na het verkrijgen van een ontheffing van het college van burgemeester en wethouders, extra ruimte (maximaal 74 m² bvo) worden geboden aan commerciële voorzieningen.
- De verbinding tussen de stad en wal, waarmee de relatie tussen beide elementen wordt versterkt, is voorzien in de buitenruimte tussen het bouwblok zuidwest en het bouwblok west. Met uitzondering van de parkeervoorziening in de begane grondlaag is ter plaatse geen bebouwing toegestaan.
- De hoogste bebouwing, met een maximale bouwhoogte van circa 25 meter, is voorzien in de as van Kalkhaven. De bebouwing vormt het gewenste accent aan het eind van het Nonnenveld.
- De bouwvlakken op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan zijn redelijk strak rondom de bebouwing uit het stedenbouwkundig ontwerp gelegd. De realisatie van dit stedenbouwkundig ontwerp, dat is afgestemd op de wensen van de raad (oriëntatie op zowel het Nonnenveld als de rivierzijde, handhaven bestaande voor-gevelbouwgrens), is hiermee gewaarborgd.
- Het stedenbouwkundig ontwerp is zoveel mogelijk afgestemd op de bepalingen uit de molenbeschermingszone. Voor nadere informatie over deze molenbeschermingszone wordt verwezen naar paragraaf 3.7 van deze toelichting. De maximale hoogtematen, die uit deze beschermingszone voortvloeien, worden echter op enkele locaties in het plangebied overschreden. Het stedenbouwkundig ontwerp, en daarmee de bouwmogelijkheden die worden geboden met onderhavig bestemmingsplan, blijven echter binnen de grenzen van de bestaande overschrijding van de molenbiotoop. De toekomstige situatie verslechtert hierdoor niet ten opzichte van de bestaande situatie. Onderhavig plan is dan ook acceptabel, mede voor de provincie Zuid-Holland, de instantie die toeziet op naleving van de regels met betrekking tot molenbiotopen.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Visie op Zuid-Holland 2010 – 2020 Ontwikkelen met schaarse ruimte, Provinciale Structuurvisie*

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 de structuurvisie Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers.

De provincie wil dit bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

In de structuurvisie worden de volgende provinciale belangen beschreven:

1. Behouden en aantrekken van bedrijvigheid en werkgelegenheid
2. Verbeteren van de waterveiligheid
3. Robuust en veerkrachtig watersysteem
4. Duurzame energievoorziening
5. Versterken stedelijk netwerk
6. Optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters
7. Verbeteren interne en externe bereikbaarheid
8. Voldoende aanbod in verschillende woonmilieus
9. Voorzien in een gezonde leefomgeving
10. Ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen
11. Behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur
12. Verbetering belevingswaarde en vermindering verrommeling
13. Realiseren van een complete ecologische hoofdstructuur
14. Versterken recreatieve functie en groenstructuur

Ten aanzien van het provinciaal belang 'Versterken stedelijk netwerk' kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwd gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Binnen de contour zijn bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken toegestaan. Door vergrijzing en voortschrijdende technologie ontstaat naast behoefte aan ruimte voor zieken- en verzorgingshuizen ook een toenemende en veranderende zorgvraag.

Voor wat betreft het verbeteren van de waterveiligheid wil de provincie de toekomstige overstromingsrisico's verkleinen. Sterkere keringen, aanpassingen in ruimtegebruik en omgaan met de overstromingsrisico's vormen de leidraad voor het provinciale waterveiligheidsbeleid. Versterking van de primaire en regionale waterkeringen, bescherming van kwetsbare (buitendijkse) gebieden en crisisbeheersing / calamiteitenzorg zijn de belangrijkste onderdelen van het provinciale waterveiligheidsbeleid.

Tot slot stuurt de provincie op het behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur en waardevolle landschappen. Voor wat betreft cultuurhistorie ligt het accent op die gebieden en structuren, waar cultuurhistorische waarden in hoge mate voorkomen. Hier toe zijn zogeheten topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed aangewezen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, binnen randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie. Voor de topgebieden in dit kader regioprofielen cultuurhistorie opgesteld, die concreet de cultuurhistorische waarden beschrijven en kwalitatieve richtlijnen bevatten voor ruimtelijke ontwikkeling en de omgang met deze waarden.

Het plangebied 7^e Bastion ligt binnen de aangegeven bebouwingscontour, in de directe nabijheid van een primaire waterkering (bruine lijn in nevenstaande afbeelding). Onderhavige ontwikkeling is in lijn met het beleid, zoals opgenomen in de structuurvisie. Er wordt namelijk voorzien in levensloopbestendige woningen, waarbij sprake is van een optimale combinatie van wonen en zorg (in de eigen woning). Tevens wordt de waterkering in tact gehouden. Het plangebied bevindt zich tot slot binnen het topgebied Albasserwaard / Vijfheerenlanden. Voor nadere informatie over dit topgebied wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3 (Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland).



Uitsnede functiekaart provinciale structuurvisie

3.1.2 Verordening Ruimte, provincie Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 heeft Provinciale Staten van Zuid-Holland de verordening Ruimte vastgesteld. Deze verordening bevat regels waarmee de provincie kan sturen op de inhoud van ruimtelijke plannen. De verordening Ruimte is verwerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan zijn de regeling inzake nationale landschappen, primaire en regionale waterkeringen en molenbiotopen van belang.

Nationale landschappen

Ten aanzien van de nationale landschappen is in onderhavig geval het Nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie van belang. In de verordening is bepaald dat het behouden of versterken van de kernkwaliteiten ter plaatse centraal staat. Kernkwaliteiten betreffen in dit geval een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groen en overwegend rustig karakter en openheid. Afwijking van deze regeling is slechts mogelijk indien sprake is van een groot openbaar belang en de nadelige effecten op het behoud of de versterking van de kernkwaliteiten zoveel mogelijk worden beperkt of gecompenseerd. Tevens moeten bestemmingsplannen, die woningbouw mogelijk maken op gronden die zijn gelegen binnen de begrenzing van het nationale landschap Hollandse Waterlinie, in overeenstemming zijn met 'migratiesaldo nul'. Dit betekent dat het maximale woningbouwprogramma in het nationaal landschap niet meer bedraagt dan het woningbouwprogramma dat nodig is om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. De woningbehoefte wordt berekend op basis van de natuurlijke bevolkingsontwikkeling en het evenwicht tussen het aantal personen dat zich binnen het nationaal landschap vestigt en dat daaruit vertrekt.

Onderhavig plangebied 7^e Bastion is gedeeltelijk gelegen op de bestaande vestigingswerken van Gorinchem. In het verleden is de binnenstad van Gorinchem uitgebreid richting het vestingwerk, waarmee een deel van het vestingwerk is bebouwd. De met dit plan beoogde bebouwing vervangt de bestaande bebouwing van een verpleeghuis met zusterflat. Hoewel de beoogde nieuwbouw dus gedeeltelijk is gelegen op het vestingwerk, wordt dit vestingwerk niet verder aangetast. Bovendien bevindt de nieuwbouw zich buiten de begrenzing van het rijksmonument. Het monumentale vestingwerk blijft dan ook in tact. Kernkwaliteiten van het nationaal landschap, die in (de directe omgeving van) het plangebied aanwezig zijn, worden hiermee behouden. Voor een onderbouwing van de noodzaak van onderhavige woningbouwontwikkeling wordt verwezen naar de navolgende gemeentelijke beleidsdocumenten (waaronder de woonvisie (paragraaf 3.1.5), structuurvisie (paragraaf 3.1.6) en het Meerjaren Ontwikkelings Programma II (MOP II) (paragraaf 3.1.7)). Deze documenten schetsen het bestaande tekort aan woningen, geschikt voor het leveren van zorg. De opgave voor verzorgd wonen, op basis van migratiesaldo nul, is in het MOP II geraamd op 220 tot 430 woningen. De 52 appartementen die in onderhavig plangebied zijn voorzien, vallen binnen deze opgave.

Waterkeringen

In de provinciale verordening is bepaald dat primaire en regionale waterkeringen als zodanig worden bestemd en dat in de bestemming regels worden opgenomen voor onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de keringen. De bestemming wordt toegekend aan gronden in de beschermingszones en de kernzone van de betreffende kering, zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterbeheerders. Andere bestemmingen zijn slechts toelaatbaar voor zover - ook met het oog op de zeespiegelstijging - er geen sprake is van significante belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de betreffende keringen. Daarbij is advies nodig van de beheerder van de waterkering.

Onderhavig plangebied bevindt zich direct ten westen van een inham van de Boven Merwede, deels op een bastion. Dit bastion maakt onderdeel uit van de vestigingswerken met een waterkerende functie. De Keur voor Waterkeringen en Wateren van Waterschap Rivierenland is van toepassing. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Ten behoeve van de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkerende functie van het plangebied, is bovendien in onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen (zie ook paragrafen 3.3 en 4.2.2 van deze toelichting).

Molenbiotopen

In de provinciale verordening worden richtlijnen genoemd ten aanzien van de bescherming van molens. Bepaald is dat bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende moeten garanderen. Daartoe dienen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen, die voldoen aan bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in paragraaf 3.7 van deze toelichting. In de betreffende paragraaf wordt bovendien aangetoond dat onderhavig plan aan de betreffende voorwaarden voldoet.

3.1.3 Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland

Gorinchem is gelegen in een van de zestien topgebieden van de provincie Zuid-Holland, genaamd Albasserwaard / Vijfheerenlanden, zoals is beschreven in de structuurvisie. De regioprofielen zijn opgesteld als een handreiking voor planvormers om cultuurhistorische waarden te respecteren en te benutten bij het ontwikkelen van ruimte in Zuid-Holland. Daarnaast zijn de regioprofielen opgesteld om (lokale) ruimtelijke plannen bij te sturen.

In de regioprofielen wordt sturing gegeven over de thema's archeologie, molens en molenbiotopen. De richtlijnen van deze thema's zijn ook verankerd in de Verordening Ruimte.

In het kader van onderhavig plangebied is met name de molenbiotoop van de molen de Hoop en het beschermd stadsgezicht relevant gebleken. Daarnaast is sprake van een zeer grote archeologische verwachtingswaarde. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met deze aspecten, waartoe wordt verwezen naar respectievelijk paragraaf 3.7, 3.1.8 en 3.5 van deze toelichting.

3.1.4 Visie Investeren in Samenleving en Verandering (ISV)

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

In de visie is expliciet aandacht voor de huisvesting van ouderen in Gorinchem. De komende jaren zal namelijk een sterke vergrijzing optreden. Deze vergrijzing geeft problemen, maar ook kansen. Waar de oudste senioren extra voorzieningen en zorg vragen, vervullen juist jongere senioren in een wijk een belangrijke functie in de mantelzorg en in het wijk- en verenigingsleven. Ouderen willen langer zelfstandig functioneren. Voorwaarden hiertoe zijn aanpalende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld alarmering, maaltijdvoorzieningen en bereikbaarheid van activiteiten voor ouderen. Openbaar vervoer dient door de gehele stad voldoende aanwezig te zijn. De verkeersveiligheid dient voldoende gewaarborgd te zijn. De komende jaren heeft het bevorderen van de zelfstandigheid en zelfredzaamheid van ouderen dan ook prioriteit. In de gehele stad moeten voldoende seniorenwoningen beschikbaar zijn, waarbij de generatie van de 'jongere' ouderen over het algemeen andere wensen hebben dan de senioren van 75 jaar en ouder.

De voorgenomen ontwikkeling is, met de realisatie van levensloopbestendige woningen, in lijn met de Visie Investeren in Samenleving en Verandering. De levensloopbestendige woningen voorzien in een concept, waarbij wonen en particuliere verpleging optimaal kunnen worden gecombineerd.

3.1.5 Woonvisie Gorinchem, Wonen in Gorinchem 2005-2015, horizon 2025

De gemeente Gorinchem heeft op 23 december 2004 de Woonvisie Gorinchem vastgesteld met als doel de onevenwichtige verdeling van de woningvoorraad over de stad meer in evenwicht te gaan brengen, zodat op termijn de keuzemogelijkheden van huishoudens in Gorinchem vergroot worden.

In de woonvisie wordt ingegaan op het 'verzorgd wonen'. De reden hiervan is om oplossingen te bieden voor de vraag naar seniorenwoningen. Uit onderzoek blijkt dat vooral na 2015 het verschil tussen het aanbod en de vraag naar 'verzorgd wonen' behoorlijk zal toenemen. Deels wordt deze toename veroorzaakt door de veranderende bevolkingssamenstelling (de vergrijzing). Voor een ander deel door het feit dat in de behoefte aan zorg voor een groter deel moet worden voorzien op de reguliere woningmarkt. Dit betekent dat hier in de komende jaren de nodige aandacht aan moet worden besteed. Oplossingen zijn de toevoegingen van woningen aan de voorraad waar zorg beschikbaar is. Anderzijds door bestaande woningen in de voorraad geschikt te maken voor verzorgd wonen.

Voorliggend plan draagt met de realisatie van levensloopbestendige woningen voor met name medioren (50+) en senioren bij aan de doelstellingen uit de woonvisie. De levensloopbestendige woningen voorzien in een optimale combinatie van wonen en zorg (in de eigen woning).

3.1.6 Structuurvisie 2015

De structuurvisie 2015, zoals vastgesteld op 23 april 2009, omvat de visie van de gemeente Gorinchem op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad in de komende 6 tot 7 jaar. De ambities van Gorinchem rondom de functies wonen, werken, groen en water, mobiliteit, welzijn en milieu zijn hier in samenhang gebracht voor zover zij betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de stad. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Gorinchem aan derden. Met deze visie wordt voldaan aan de vereisten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin is bepaald dat gemeenten verplicht zijn voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer structuurvisies vast te stellen.

De gemeente Gorinchem geeft in de periode tot 2015 prioriteit aan het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit in de huidige wijken en voor de huidige inwoners. Daarbij wordt ingespeeld op de demografische ontwikkeling van de huidige bevolking. Tegelijk wil Gorinchem haar identiteit als vestingstad versterken en de ligging in een cultuurhistorisch en landschappelijk uniek gebied waarborgen en beter benutten. De grootste knelpunten waarmee de stad daarbij wordt geconfronteerd zijn de voor een groot deel verouderde en onaantrekkelijke woningvoorraad in de westelijke stadsdelen en de toenemende verkeersopstopping, zowel binnen als buiten de stad.

Voor wat betreft wonen is geconstateerd dat de woningvoorraad van de stad als geheel zal moeten groeien, ondanks de beperkte groei van het inwonertal. Demografische ontwikkelingen als huishoudenverdunding (steeds meer alleenstaanden) en vergrijzing nopen tot uitbreiding. In dit kader wordt ook het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt ten behoeve van de slaagkansen voor starters en huishoudens die

zijn aangewezen op de bereikbare woningvoorraad van belang geacht. Doorstroming kan worden bereikt door het toevoegen van middeldure en dure woningen aan de woningvoorraad. Een deel van de noodzakelijke uitbreiding van woningbouw kan in de bestaande wijken worden gerealiseerd op nieuwe locaties (transformatie van bedrijfslocaties naar moderne woongebieden). Het overige deel zal echter elders in de gemeente plaats moeten vinden, aangezien waarde wordt gehecht aan het niet verder dichtbouwen van de bepaalde bestaande woonwijken. Samen met de noodzakelijke compensatie van de verdunning leidt dit tot een zoekopgave van circa 2.000 woningen.

Daarnaast wordt herstructurering van bestaande wijken van belang geacht. Deze herstructurering biedt gelegenheid om niet alleen de woningvoorraad, maar daarnaast vooral ook de woonomgeving en de welzijnsstructuur flink te verbeteren en aan te passen aan de wensen van de tijd: meer (speel)groen in de wijken, verbetering van de verkeerscirculatie (ook voor fietsers), de mogelijkheid om wonen en zorg te combineren en dagelijkse voorzieningen dicht bij de hand.

Welzijns- en zorgvoorzieningen vragen bovendien dringend aandacht in Gorinchem. Concentratie op wijkniveau en toegankelijkheid van voorzieningen staan voorop. Het streven is om in elke wijk van Gorinchem een woonzorgzone te realiseren. In de woonzorgzone worden zorgwoningen gerealiseerd en is er een plek waar bewoners zorg en welzijn kunnen verkrijgen (zorgsteunpunt/ dienstencentrum- en ontmoetingsruimte), dan wel zorg en diensten thuisgebracht worden (brengzorg).

Onderhavige ontwikkeling in het plangebied 7^e bastion is in lijn met het beleid, zoals dat is opgenomen in de structuurvisie 2015. Met de ontwikkeling wordt positief ingespeeld op de demografische ontwikkelingen van vergrijzing. Er wordt immers voorzien in levensloopbestendige woningen met een zorgmogelijkheid.

3.1.7 Meerjaren Ontwikkelings Programma 2005 – 2009 (MOP-II)

In het meerjaren Ontwikkelings Programma wordt het tekort aan woningen, geschikt voor het leveren van zorg, en de onevenwichtige verdeling van dit type woningen over de stad als een zwakte benoemd. Gezien de vergrijzing moet worden zorggedragen voor voldoende woningen waarin zorg kan worden geleverd. Zowel in de gemeente Gorinchem als in de regio zijn onvoldoende woningen die voldoen aan de specifieke eisen voor die categorie bewoners.

In het Meerjaren Ontwikkelings Programma zijn voor de zorg speerpunten benoemd. Deze speerpunten zijn enerzijds ontleend aan de beleidsdocumenten die geacht worden impliciet deel uit te maken van het MOP II. Anderzijds vloeien zij voort uit de uitgevoerde sterkte – zwakteanalyse. Deze speerpunten van beleid vormen de basis voor het stedelijk vernieuwingsprogramma. De volgende speerpunten zijn opgenomen:

- realiseren van woon-zorg-zones conform het Lichtkringenmodel⁵ van Rivas;
- voorzien in de additionele capaciteitsbehoefte aan “verzorgd wonen”, die voor de periode 2005 - 2015 voor heel Gorinchem als volgt wordt geraamd (streefdoelen):
 - circa 250 - 300 woningen voor verzorgd wonen;
 - omzetten van circa 250 woningen “wonen met diensten” naar “extramuraal verzorgd wonen”;
- verbeteren van kwaliteit van een substantieel deel seniorenwoningen;
- realiseren van een compleet aanbod aan (welzijns)voorzieningen op stadsdeelniveau, afgestemd op de daar aanwezige bevolking (aantal en samenstelling).

De opgave met betrekking tot verzorgd wonen, op basis van migratiesaldo = 0, bedraagt tussen de 220 (prognose Primos/provincie) en 430 (prognose Zorgkantoor) woningen tot 2015, waarvan 20 woningen voor cliënten GGZ en gehandicapten. De verwachting is dat Gorinchem in de komende tien jaar een aanzienlijke vraag vanuit de regio kan verwachten. Om voor een deel aan deze vraag te kunnen voldoen wordt als streefdoel tot 2015 uitgegaan van de realisatie van ca. 250 tot 300 woningen met een zorgmogelijkheid. Daarnaast zal in de periode tot 2015 naar schatting nog een omzetting van 250 woningen met diensten naar woningen extramuraal verzorgd wonen moeten plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het beleid, zoals dat is opgenomen in het Meerjaren Ontwikkelings Programma, doordat voorzien wordt in levensloopbestendige woningen met een zorgmogelijkheid.

3.1.8 Welstandsnota

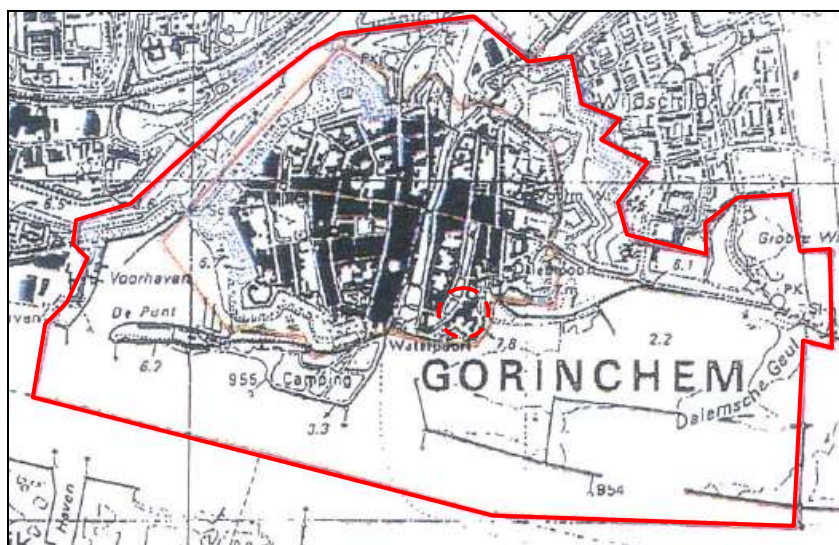
De gemeente Gorinchem heeft op 1 juli 2004 de welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Vanuit een visie op de toekomst van een gebied en het bestaande beeld van het gebied is per gebied een beoordelingskader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

⁵ Het Lichtkringenmodel van Rivas houdt in dat ernaar gestreefd wordt om in elk stadsdeel van Gorinchem een locatie voorhanden te hebben waar de inwoners van dat deel van de stad zorg en welzijn kunnen komen halen en van waaruit zorg in de wijk gebracht kan worden. Alle zorgvragers binnen de lichtkring worden vanuit deze locatie bediend. Aan een dergelijke zorglocatie kunnen ook andere hiermee gerelateerde voorzieningen, afhankelijk van de behoefte en de feitelijk fysiek beschikbare ruimte, worden gekoppeld. In dit kader kan gedacht worden aan huisvesting voor ouderen / hulpbehoefte, ruimten voor bijvoorbeeld fysiotherapie / fitness, gespecialiseerde winkels voor voorzieningen voor ouderen en dergelijke.

De binnenstad van Gorinchem is door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het beschermd stadsgezicht binnenstad Gorinchem, voorzover gelegen binnen de omwalling, is als apart gebied beschreven en kent in zijn geheel het hoogste welstandsregime (bijzonder).

De welstandscriteria die voor dit gebied gelden, kennen hun basis in de redengevende beschrijving van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Daarnaast maakt het 'Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Gorinchem' en de hierin opgenomen toetsbare uitgangspunten, aanbevelingen en richtlijnen, deel uit van de welstandsnota. Hierdoor kan op een klein schaal- en detailniveau gebiedsgericht worden getoetst. Tot slot geldt voor het beschermd stadsgezicht dat alle vergunningvrije bouwwerken, zoals genoemd in de AmvB, licht-vergunningplichtig zijn. Dit houdt in dat kleine bouwplannen die normaal gesproken vergunningvrij zijn en dus preventief niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand vooraf getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de bepalingen in het kader van het beschermde stadsgezicht. De navolgende afbeelding duidt het gebied aan (rode omkadering) dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht.



Begrenzing beschermd stadsgezicht

Het ontwerp van het 7^e Bastion wordt nog voor toetsing voorgelegd aan de welstandscommissie.

3.1.9 Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Gorinchem

Het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad is op 17 december 1998 door de gemeenteraad vastgesteld en op 13 januari 1999 in werking getreden. Het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad beschrijft de hoofdlijnen van de bestaande en gewenste beeldkwaliteit van de binnenstad van Gorinchem. Het Beeldkwaliteitsplan vormt een onderdeel van de totale visie op de toekomstige ontwikkeling van de binnenstad. In samenhang met de structuurvisie en het bestemmingsplan voor de binnenstad wordt hiermee een kader gegeven voor stedelijke vernieuwing, stadsvernieuwing en stedelijk beheer.

Het plangebied is opgenomen in gebied 7 “Burgstraat, Kalkhaven, 't Laantje en Dalemstraat”. Het verpleeghuis het Nieuwe Gasthuis met de voormalige verpleegstersflat van 7 lagen wordt in het beeldkwaliteitsplan omschreven als sterk dominerend in het ruimtelijk beeld. Daarnaast is het verpleeghuis sterk detonerend, hetgeen ondermeer samenhangt met de omvang van het gebouw alsmede de toegepaste architectuur. Voor de panden aan het Nonneveld worden richtlijnen aangedragen om uit te gaan van afzonderlijk gebouwde panden met een breedtevariatie van 6 m tot 8 m en een minimale en maximale goothoogte van respectievelijk 6 m en 10 m. De kappen dienen uitgevoerd te worden in 45 tot 60 graden. Voor het overige gedeelte kan uitgegaan worden van complexgewijze bebouwing. Gezien de omvang van de stedelijke ruimte rondom de Kalkhaven kan incidenteel een maximum hoogte van 16 meter als accent in het bebouwingsbeeld worden toegevoegd.

Het plangebied bevindt zich aan de oost- en zuidrand gedeeltelijk binnen het gebied 9 “Stadswallen”. De vestingwallen geven een zeer duidelijke begrenzing aan de binnenstad. Opvallend is dat de vestingwallen, die door hun hoogte en beplantingswijze op zichzelf een tamelijk overheersend ruimtelijk gegeven vormen, van weinig invloed zijn geweest op het stratenplan en de ruimtelijk opbouw van de binnenstad zelf. De wallen vervullen een uitloopgebied voor aanliggende buurten. Voor de stadswallen gelden in relatie tot onderhavig plangebied 7^e Bastion enkele richtlijnen en aanbevelingen.

Het voorliggend plan is volledig getoetst aan het Beeldkwaliteitplan Binnenstad Gorinchem. De bevindingen staan vermeld in de memo Beeldkwaliteitplan Binnenstad 1996, zoals opgenomen in de separate bijlagen bij onderhavig bestemmingsplan. De conclusie van de toets is dat voorliggend plan qua hoofdopzet voldoet. Het bouwplan kent naast een aantal hoogtepunten ook enkele mindere punten, maar vormt in samenhang met zijn omgeving een waardevolle aanheling van de stad en een welkome versterking van een bijzondere woonfunctie. Het plan is daarmee acceptabel voor de gemeente Gorinchem.

3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan ten behoeve van een specifieke ontwikkeling kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem (grond en grondwater) geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In opdracht van Hurks vastgoed zuid bv is daarom een verkennend milieukundig bodemonderzoek⁶ uitgevoerd op de locatie Nonneveld 50 en 52 te Gorinchem.

In het plangebied zijn een verpleeghuis en een voormalige zusterflat aanwezig. Deze gebouwen worden gesloopt en ter plaatse zal nieuwbouw worden gerealiseerd. Voor de nieuwbouw wordt de kelder van de huidige bebouwing gedempt. De parkeer- en stallinggarage van de nieuwbouw wordt op maaiveldniveau gerealiseerd. Aangezien de locatie tegen een dijklichaam ligt, is er sprake van een hoogteverschil van circa 3

⁶ UDM midden B.V. (20 januari 2009), Verkennend bodemonderzoek, locatie Nonneveld 53 te Gorinchem, Rapportnummer: udm 08.01.0690.

meter (straat en binnenterrein nabij de gebouwen liggen circa 3 meter lager dan de bovenzijde van de dijk).

De contouren van het onderhavig plangebied liggen grotendeels binnen de contouren van het 7^e bastion. Dit bastion is aangelegd voor 1600, toen de vestingwerken van Gorinchem werden opgeleverd. Het bastion is (gedeeltelijk) aangelegd over een getijdenkreek, die op de kaart van de middeleeuwse binnenstad uit circa 1560 is aangegeven. Op latere kaarten zijn centraal op het bastion windmolens te zien en lijkt de overgang naar de voormalige Kalkhaven in gebruik te zijn als werf. In de 19^e en 20^e eeuw zijn er ook woningen gesitueerd.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn, tegen de bebouwing, aan de straatzijde drie boringen (B3, B5 en B6) uitgevoerd. Boringen B2, B4, B7, B8, B12 en B14 zijn in het dijklichaam uitgevoerd. Aan de straatzijde is in de diepe boring (B3) tot 1,2 m-mv visueel schoon / zwak puinhoudend zand aangetroffen. Dit visueel schone zand, dat tevens ter plaatse van de binnenplaatsen is aangetroffen, is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. In het bodemtraject van 1,2 tot 1,4 m-mv van boring B3 is een matige puinbijmenging waargenomen. Deze bodemlaag is sterk verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met de parameters kwik, lood en zink.

De bovengrond van het dijklichaam is veelal visueel schoon. Deze visueel schone kleiige bovengrond is licht verontreinigd met de parameters kwik, lood, zink en PAK. In verschillende bodemtrajecten van het dijklichaam (circa 0,2 tot 1,7 m-mv) is een matige matig puinbijmenging aangetoond. Deze puinhoudende kleiige bodem is licht verontreinigd met de parameters kwik, lood, zink en PAK. In één boring (B2) in het dijklichaam is het bodemtraject van 1,3 tot 1,5 m-mv een matige bijmenging met kolengruis en puin waargenomen. Uit de analysesresultaten blijkt dat de bodem, ter plaatse van boring B2, licht verontreinigd is met de parameters koper, kwik en lood.

In het freatisch grondwater van pijlbuis 1 overschrijden de parameters barium en molybdeen de streefwaarden.

Uit het verkennend bodemonderzoek komt naar voren dat in het algemeen de bodemkwaliteit beter is dan de gemiddelde waarden voor de bodemkwaliteitszone "Binnenstad" uit de bodemkwaliteitskaart van Gorinchem⁷. Boorpunt 3, in de meest noordelijke punt van het plangebied, vormt hierop een uitzondering. Bij dit boorpunt is een sterke verontreiniging met PAK (teerachtige verbindingen) aangetroffen, die nader onderzocht dient te worden. Verder zijn slechts lichte verontreinigingen in bodem en grondwater vastgesteld.

In verband met de sterke verontreiniging aan PAK is een nader bodemonderzoek⁸ uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een spotverontreiniging met de parameter PAK (gehalte > interventiewaarde). De omvang van de sterke PAK-verontreiniging, binnen de perceelsgrenzen, wordt geraamd op circa 4 m³. In het plangebied is zodoende geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreini-

⁷ Marmos Bodemmanagement (19 september 2005), Actualisatie bodemkwaliteitskaart gemeente Gorinchem, P05-20.

⁸ UDM Midden B.V. (2 april 2010), Nader bodemonderzoek locatie Nonneveld 52 te Gorinchem, 10010152/HVG.

ging. Naar verwachting is de spotverontreiniging het gevolg van historische stedelijke ophooglagen, zoals vaker worden aangetroffen in de binnenstad van Gorinchem. Tijdens het bouwrijp maken van het terrein zal de vervuilde grond worden verwijderd en afgevoerd. Geadviseerd wordt om voor deze werkzaamheden een plan van aanpak op te stellen en ter goedkeuring voor te leggen aan het bevoegd gezag. Tevens wordt geadviseerd deze werkzaamheden door een milieukundige begeleider te laten begeleiden.

Het verkennend en nader bodemonderzoek zijn bijgevoegd bij dit plan als separate bijlage.

3.2.2 Geluid

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van (spoor)wegen. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden.

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing wordt toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting van die woningen. Het bouwplan ligt niet binnen de geluidzones in de zin van de Wet geluidhinder. Wel grenst het bouwplan aan een doorgaande 30 km weg met een relatief hoge verkeersintensiteit van ruim 1.000 motorvoertuigen per etmaal. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting vanwege deze weg onderzocht door bureau Peutz⁹.

Bureau Peutz is voor het onderzoek uitgegaan van een weg met als bestrating "gewone elementenverharding". Feitelijk liggen er straatstenen in keperverband, die volgens het reken- en meetvoorschrift SRM 1 een 2 dB lagere geluidbelasting oplevert. Dit betekent dat de resultaten met 2 dB kunnen worden verlaagd. Hiermee rekening houdend zijn de te toetsen resultaten, inclusief de wettelijke aftrek voor het stiller worden van het verkeer van 5 dB(A), als volgt:

Blok I: 52 dB

Blok VI: 50 dB

Dat is hoger dan de standaardgrenswaarde van 48 dB, doch lager dan de waarde van 53 dB, waarboven volgens het gemeentelijke hogere waarde beleid de toepassing van een geluidluwe gevel verplicht is. Een geluidluwe gevel is, anders dan een geluidbelaste gevel, een gevel met een geluidbelasting van maximaal 48 dB.

Volgens het gemeentelijk geluidbeleid dient overigens wel gestreefd te worden naar de toepassing van een geluidluwe gevel, of, als dat niet kan, een geluidluwe buitenruimte. Gezien de oriëntatie van het plan zal dit de zuidoostgevel van de bouwblokken moeten zijn. En voor de hoekappartementen van bouwblok noord (zie paragraaf 2.5.3) de noordoostgevel. Het bouwplan voorziet hiermee voor alle woningen in een geluidluwe gevel.

⁹ Peutz bv (9-7-2009), Nonneveld Gorinchem, Standaard rekenmethode 1 V1.30, projectnummer: Z 809.

De geluidbelasting van 50 tot 52 dB is hoger dan de standaard grenswaarde van 48 dB, maar is niet zodanig hoog, dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Temeer nu voor alle woningen met een geluidbelasting hoger dan 48 dB is voorzien in de toepassing van een geluidluwe gevel. Bovendien hebben de woningen, met uitzondering van één woning met een balkon aan de zijde van het Nonnenveld, een geluidluwe buitenruimte. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd bij dit plan als separate bijlage.

3.2.3 *Bedrijven en milieuzonering*

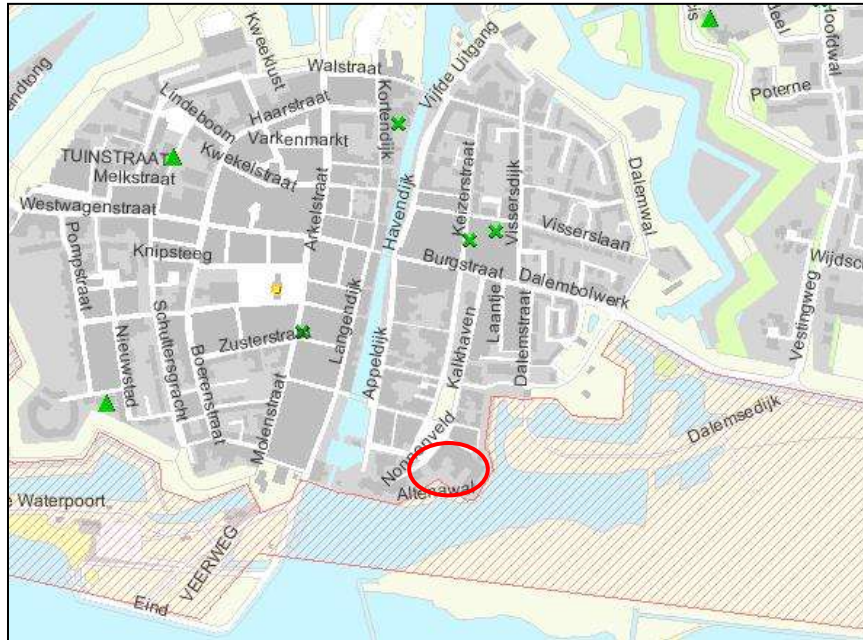
In het kader van een ruimtelijk plan moet worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet plaatsvindt binnen de hindercirkel van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Voor het plan is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk een belemmering zouden kunnen vormen voor de toekomstige woningen in het gebied. Andersom is gekeken naar een eventueel belemmerende werking van toekomstige woningen op de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Voor beide zaken geldt dat er geen spanningsveld is tussen woningen en bedrijvigheid.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

3.2.4 *Externe veiligheid*

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (vervoer gevaarlijke stoffen) bronnen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen groepsrisico en plaatsgebonden risico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten. Volgens de risicokaart van de provincie zijn geen stationaire bronnen in de buurt van het plangebied gesitueerd. De navolgende afbeelding toont een fragment van de provinciale risicokaart van Zuid-Holland.



Uitsnede risicokaart provincie Zuid-Holland

bron: www.risicokaart.nl

Rijks- en provinciale wegen en kleinere lokale wegen kunnen worden gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen (bevoorrading lpg-tanks bij tankstation, agrarische bedrijven etc). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Het ontbreekt aan aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving. Voor zover bekend liggen in en/of in de directe nabijheid van het plangebied geen hoofdtransportgasleidingen of hoogspanningsleidingen. Op basis van de bevindingen vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering bij de realisatie van onderhavig plan.

3.2.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet- en regelgeving maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke plannen. Een plan is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine plannen hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere plannen kunnen worden opgenomen in het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL), mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat plan worden weggenomen door de maatregelen van het NSL; anders moet met projectsaldering worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft. Het begrip 'niet in betekende mate' is verder uitgewerkt in een gelijknamig AMvB. Deze treedt gelijk met de wet in werking. De grens van 'niet in betekende mate' wordt gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

In de gelijknamige ministeriële regeling wordt de 3% norm gekwantificeerd voor veel voorkomende ruimtelijke functies als:

- woningen: 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met 1 ontsluitingsweg;

- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Onderhavig plan blijft ruimschoots binnen de grenzen van 'niet in betekende mate', temeer nu het in hoofdzaak vervangende nieuwbouw betreft. De Wet luchtkwaliteit stelt voor dit plan geen eisen ten aanzien van een onderzoek of nadere maatregelen.

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle plannen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In het plangebied worden de milieukwaliteits-eisen voor luchtkwaliteit blijkens de jaarlijkse gemeentelijke rapportage luchtkwaliteit nu en in de toekomst niet overschreden, zodat het plan ook niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavig plan.

3.3 Water

3.3.1 *Vierde nota waterhuishouding (1998)*

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Vanuit de Europese Unie is de Kaderrichtlijn Water (2000) van kracht geworden. Het doel van deze richtlijn is het realiseren van een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Per stroomgebied moet hiertoe in 2009 een beheersplan worden opgesteld.

Volgens de nota Waterbeheer in de 21^e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden.

In navolging van de nota Waterbeheer 21^e eeuw en de Kaderrichtlijn Water is in 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend door het rijk, provincies, waterschappen en gemeenten. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat en om het behalen van de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water.

3.3.2 *Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015*

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode.

De effecten van klimaatverandering en de druk op de beschikbare ruimte nemen de komende decennia verder toe. Bescherming tegen overstromingen blijft dan ook onverminderd belangrijk en wordt zelfs gecompliceerder door de zeespiegelstijging en bodemdaling. De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardig zoet water en conflicterende belangen van watergebruikers maken de verdeling van zoet water tot een heus maatschappelijk vraagstuk. De chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater moet verbeterd worden. Het watersysteem vereist aanpassingen om deze effecten de baas te blijven.

Dit alles leidt tot vier kernopgaven voor de provincie Zuid-Holland:

- waarborgen waterveiligheid;
- realiseren mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening;
- realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem.

3.3.3 Waterschap Rivierenland

Het beleid van het waterschap Rivierenland is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater. Tevens dient bij een toename aan verhard oppervlak compenserend open water te worden gerealiseerd.

Om ook in de toekomst veilig te kunnen leven in het rivierengebied heeft het Waterschap Rivierenland voor de periode 2010-2015 een nieuw waterbeheerplan opgesteld. Het waterbeheerplan 2010-2015 is op 30 oktober 2009 vastgesteld door het algemeen bestuur van Waterschap Rivierenland. Het plan beschrijft een toekomstvisie voor waterbeheer in het rivierengebied, bepaalt de beleidskaders voor plannen en projecten van het waterschap en omvat alle watertaken van het waterschap (waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen). Naast enkele nieuwe onderwerpen, bouwt het plan vooral voort op het bestaand beleid. Met name het klimaatbestendig maken van het beheergebied en het verbeteren van de ecologische waterkwaliteit staan centraal.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffende die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

3.3.4 Waterplan Gorinchem 2006

De gemeente Gorinchem en het waterschap Rivierenland hebben in 2006 gezamenlijk een waterplan opgesteld voor Gorinchem. De doelstelling van het waterplan is enerzijds het ontwikkelen van een visie op het stedelijk water en anderzijds het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem, waardoor duurzaam en evenwichtig gebruik mogelijk is en het beeld van Gorinchem als waterstad wordt versterkt. Het waterplan is niet het enige gemeentelijke plan op watergebied.

Voor Gorinchem zijn bijvoorbeeld ook een Stivasplan (waterkwaliteit), een afkoppelplan en een baggerplan opgesteld. Maatregelen uit deze eerdere plannen blijven van kracht. Het waterplan dient als overkoepelend plan dat waar nodig naar verschillende andere plannen verwijst.

De kern van het waterplan bestaat uit het ontwikkelen van een visie waarin de wensen ten aanzien van het functioneren van het watersysteem zijn verwoord. Deze visie bestaat uit drie thema's. Deze thema's worden hieronder kort toegelicht.

Thema 1: Water en kwantiteit

De visie voor het thema 1 is gericht op het orde hebben van het watersysteem in de zin van geen wateroverlast bij de dan geldende klimaatomstandigheden. Ook is een geschikte waterhuishoudkundige conditie bereikt voor de verschillende gebiedsfuncties. Neerslagwater wordt zoveel mogelijk in het systeem vastgehouden of geborgen en aanvoer van gebiedsvreemd water moet worden beperkt.

Thema 2: Natuur, ecologie en waterkwaliteit

De visie voor het thema 2 is gericht op schoon water en een schone waterbodem met verwaarloosbare risico's voor het aquatisch-ecologisch functioneren van het ecosysteem. De Europese Kaderrichtlijn Water gaat een belangrijke rol spelen bij dit thema. Het beleid is erop gericht in alle wateren in 2015 een goede ecologische toestand of een goed ecologisch potentieel gerealiseerd te hebben. Normen daarvoor zijn nog onduidelijk. De afgeleide meetbare doelstellingen zijn dus gebaseerd op bestaand beleid, waarbij het beleid van de verschillende overheden zoveel mogelijk op elkaar is afgestemd.

Thema 3: Water en ruimte

De visie voor het thema 3 Water is gericht op de rol van water als sturend element voor de ruimtelijke inrichting. In de visie versterken nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en water elkaar. Instrumenten hiervoor zijn bijvoorbeeld het uitvoeren van de watertoets bij nieuwbouwplannen, hydrologisch neutraal bouwen en het realiseren van nieuwbouwplannen op locaties die daarvoor geschikt zijn. Waardevolle ruimtelijke gebieden worden beschermd tegen negatieve invloeden.

Nieuwe ruimtelijke plannen moeten passen binnen de lange termijn visie van het waterplan. De doelen voor waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn vertaald in een ruimtelijk waterplan, met wateridentiteiten die de ruimtelijke structuur van Gorinchem versterken.

3.3.5 *Situatie plangebied*

Water is een belangrijk aspect in het plangebied. Het plangebied bevindt zich direct ten westen van een inham van de Boven Merwede, deels op een bastion. Dit bastion maakt onderdeel uit van de vestingwerken met een waterkerende functie. De Keur voor Waterkeringen en Wateren van Waterschap Rivierenland is van toepassing. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. Een gebod kan bijvoorbeeld betrekking hebben op een onderhoudsverplichting. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen of waterkeringen. De Keur is van toepassing op een deel van het plangebied en als zodanig op de verbeelding aangeduid. De bepalingen ter bescherming van de waterkerende functie van het plangebied zijn beschreven in de Keur en in de regels van voorliggend bestemmingsplan. Ter bescherming van de waterkering is bovendien een zogenaamde dijksluitingsperiode bepaald, waarin uitvoering van werkzaamheden in en nabij waterkeringen niet of beperkt wordt toegestaan. De dijksluitingsperiode geldt van 15 oktober tot 1 april. Dit geldt ook tijdens hoogwaterperiodes buiten deze periode. Ten behoeve van bescherming van de waterkerende functie van het plangebied wordt een profiel van vrije ruimte in nader overleg met het Waterschap Rivierenland bepaald.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd en verhard. Om het oppervlak verhard terrein in de huidige en toekomstige situatie met elkaar te kunnen vergelijken zijn door Scala Architecten tekeningen met verharde oppervlakten voor beide situaties opgesteld¹⁰. Uit deze tekeningen blijkt dat het verhard oppervlak in de nieuwe situatie afneemt met circa 104 m². Voor aansluiting op de riolering geldt dat een gescheiden stelsel wordt gehanteerd. Vuil water kan via het bestaande riool worden afgevoerd. Gezien de afname van verhard oppervlak met ruim 2% is extra waterberging niet in het plangebied noodzakelijk. Het hemelwater in het plangebied, afkomstig van verhard oppervlak, moet bij voorkeur worden opgevangen en afgevoerd naar oppervlaktewater. Het lozen van hemelwater op oppervlaktewater, danwel bermen is in onderhavige situatie niet mogelijk. Hemelwater wordt dan ook geloosd op het gescheiden rioolstelsel. Conform de opgave van het Waterschap Rivierenland moet voor een toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m² watercompensatie plaatsvinden. Watercompensatie is voor onderhavig plan niet noodzakelijk.

Het aspect water vormt voor de haalbaarheid van onderhavig plan geen belemmering.

De situatietekeningen ten behoeve van de watertoets zijn als separate bijlage bijgevoegd.

¹⁰ Scala Architecten (11 mei 2010) Situatietekeningen (bestaand en nieuw) tbv watertoets.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden / beschermde soorten. In opdracht van Hurks vastgoed zuid bv heeft Buro Maerlant een ecologische quickscan¹¹ uitgevoerd voor het plangebied. Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 7 januari 2009.

3.4.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de ecologische hoofdstructuur. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen gebieden die beschermd zijn op basis van de natuurbeschermingswet.

3.4.2 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust.

Planten en zoogdieren

Er zijn tijdens het veldbezoek in het plangebied geen door de Flora- en faunawet beschermde plantensoorten aangetroffen. Dit zijn vaak kritische soorten, waarvoor het plangebied geen geschikt habitat is. Tijdens het veldbezoek werden bovendien geen sporen van zoogdieren waargenomen. Een soort, gebonden aan bebouwing, zoals huisspitsmuis, wordt in deze omgeving verwacht. Voor andere grondgebonden zoogdieren, zoals egel, gaf het plangebied onvoldoende beschutting. Sporen, waaronder molshopen, werden niet waargenomen.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek is de huidige bebouwing beoordeeld als goed toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. De omgeving van de bebouwing was onverlicht. Verwacht wordt, dat er vanuit de huidige bebouwing sprake is van enige lichtinval naar de omgeving (en ook het open water) toe. De ligging van de bebouwing aan het water in het zuiden en zuidoosten en meer binnenstedelijk in het westen, maakt de bebouwing geschikt voor diverse soorten gebouwbewonende vleermuizen, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en mogelijk gewone grootoorvleermuis. Van meervleermuis, eveneens gebouwbewonend, is het aantal kraam- of winterverblijven in Zuid-Holland bijzonder schaars. De kans dat deze soort in de huidige bebouwing aanwezig is, is erg klein maar niet uitgesloten. Bij sloop van de bebouwing kunnen eventueel aanwezige verblijfplaatsen van één of meerdere individuen verloren gaan. Gebouwen, in het bijzonder met spouwmuren, kunnen voor vleermuizen een functie hebben als kraamverblijf en/of zomerverblijf, tussenverblijf en voor soorten, zoals gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis als paarplaats. Daarnaast kunnen overwinterende dieren in het gebouw aanwezig zijn. In de omgeving worden vleermuizen foeragerend verwacht boven het water en rond de bebouwing. Onbekend

¹¹ Buro Maerlant (14 januari 2009) Ecologische quickscan in het kader van Flora- en faunawet.

is in welke mate de omgeving van het plangebied functie heeft als vliegroute. Buitendijks is de omgeving vrijwel boomloos en geeft bij enige wind weinig beschutting. Daar al reeds bebouwing (hoogbouw) aanwezig is en daar eveneens bebouwing voor in de plaats komt, zijn op vleermuizen in de omgeving in principe weinig effecten te verwachten. Indien het lichtregime sterk wijzigt en lichtuitstraling naar de omgeving toeneemt, zullen lichtschuwe soorten de directe omgeving mijden.

Vissen, amfibieën en reptielen

In het plangebied ontbreekt voor vissen, amfibieën en reptielen geschikt habitat.

Vogels

In het plangebied zijn algemene soorten zoals merel, ekster zwarte kraai en kauw waargenomen. In bomen en struiken kunnen deze soorten broeden.

Overige beschermde soorten

Voor de overige beschermde ongewervelden, waaronder vlinders en libellen, ontbreekt geschikt habitat.

3.4.3 Nader onderzoek vleermuizen

Het plangebied heeft mogelijk betekenis voor gebouwbewonende vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en mogelijk gewone grootoorvleermuis. De kans bestaat, dat bij sloop van de bebouwing, verblijfplaatsen van één of meerdere dieren zullen verdwijnen. Door de aard en de ligging van de bebouwing kan het gaan om kraam en/of zomerverblijven, tussenverblijven en paarverblijven. Mogelijk zijn overwinterende dieren aanwezig. Zonder gericht onderzoek is hier echter geen uitsluitsel over te geven. Vleermuizen zijn strikt beschermd krachtens de Flora- en faunawet (tabel 3) en de Habitatrichtlijn. Voor tabel 3 soorten geldt een uitgebreide toets.

In dit kader is in de periode medio april - medio september 2009 nader onderzoek¹² naar vleermuizen uitgevoerd. Het plangebied is conform het protocol vleermuizen van de Gegevensautoriteit natuur (maart 2009) onderzocht, waarmee is voldaan aan de zorgplicht. Het onderzoek omvat twee avondbezoeken in het vroege voorjaar, twee avond- en ochtendbezoeken in het voorjaar en twee avondbezoeken in de nazomer.

Tijdens het veldonderzoek zijn drie soorten vleermuizen waargenomen, namelijk gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en rosse vleermuis.

Uit het onderzoek blijkt dat de bebouwing wordt gebruikt als verblijfplaats door gewone dwergvleermuis. In het hoofdgebouw is een zomerverblijfplaats, een paarverblijf en een winterverblijf van circa 10 dieren vastgesteld. Door het ontbreken van vliegvlugge jonge dieren aan het einde van de kraamperiode wordt aangenomen dat geen kraamverblijfplaats aanwezig is. Door de sloop van de bebouwing gaat de functie als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis verloren. Verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis zijn strikt beschermd krachtens de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn. Deze dienen dan ook zoveel mogelijk te worden gecompenseerd. Indien de toekomstige bebouwing eveneens toegankelijk en geschikt is voor vleermuizen, is sprake van

¹² Buro Maerlant (26 oktober 2009) Gorinchem Nonnenveld, Nader onderzoek vleermuizen.

tijdelijke effecten tijdens de sloop en de periode tot realisatie van de nieuwe woningen. Als de toekomstige bebouwing niet geschikt is voor vleermuizen verdwijnt de vaste rust- en verblijfplaats permanent. In de omgeving zijn alternatieve locaties met toegankelijke spouwmuren voor handen. Mogelijk zijn deze locaties voldoende geschikt voor vleermuizen en zullen effecten tijdelijk en beperkt zijn.

Het plangebied en de omgeving worden, op een incidentele waarneming van ruige dwergvleermuis en rosse vleermuis na, vrij prominent gebruikt als foerageergebied door gewone dwergvleermuis. Tevens is direct ten noorden van het plangebied een verblijfplaats van maximaal 20 gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Realisatie van de bebouwing zal géén noemenswaardig effect hebben op de foerageermogelijkheden en de verblijfplaats, mits met de toekomstige verlichting rekening wordt gehouden met vleermuizen. Het huidige lichtregime, waarbij buitendijkse delen niet tot spaarzaam zijn verlicht en slechts op enkele plaatsen straatverlichting aanwezig is, zou hierbij een goede leidraad vormen.

3.4.4 Conclusies en aanbevelingen

Vleermuizen

Op basis van het aanvullend onderzoek wordt aanbevolen een ecologisch protocol op te stellen, waarin op detailniveau compenserende en mitigerende maatregelen zijn geformuleerd en hierin rekening te houden met de planning van de sloop tot en met de realisatie van de nieuwe bebouwing. Het opstellen van een dergelijk protocol is mogelijk als bouw- en sloopplannen in detail bekend zijn. De Gedragscode Flora- en faunawet voor de bouw- en ontwikkelingssector (ARCADIS 2006) kan hiervoor worden gebruikt. De volgende punten zijn van belang.

- 1 Het bieden van alternatieve verblijfplaatsen. Afhankelijk van de aard van de bebouwing het open houden van stootvoegen en plaatsing van tijdelijke (overbrugging sloop - realisatie) of permanente nestkasten (bebouwing niet geschikt te maken) in het plangebied.
- 2 Afstemming van sloop op de aanwezigheid van vleermuizen. Sloop, of het ongeschikt maken van de bebouwing, dient bij voorkeur in de periode medio augustus - eind oktober plaats te vinden. Mogelijk kan ook gekozen worden voor de periode eind maart - 1 mei. Zeker als de bebouwing al reeds dat jaar wordt verwezenlijkt, kan dit een goed alternatief zijn. Nieuwe bebouwing wordt soms al zeer snel bevolkt. Voorafgaand aan gehele sloop dient het gebouw voor vleermuizen ongeschikt te worden gemaakt door muren gedeeltelijk open te breken (gaten aanbrengen in de spouwmuren, of verwijdering van kozijnen) en het gebouw te strippen.
- 3 Ontheffing. Aanbevolen wordt een ontheffing aan te vragen bij Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV. Conform de huidige regelgeving wordt een ontheffing voor ruimtelijke ontwikkelingen vrijwel niet meer verleend. Een positieve afkeuring, waarbij het ecologisch protocol wordt onderschreven, geldt dan als een feitelijk akkoord. Dit is overigens géén verplichting. Door bovenstaande punten uit te werken worden géén blijvend negatieve effecten verwacht en kan men werken conform de Flora- en faunawet.
- 4 Controleerbaarheid. Het ecologisch protocol dient op de bouwplaats aanwezig te zijn, gezamenlijk met een exemplaar van het uitgevoerde nader onderzoek.

- 5 Effecten van de ontwikkelingen op vleermuizen. Op basis van dit onderzoek en advies zijn blijvend negatieve effecten op vleermuizen niet te verwachten en relatief eenvoudig te voorkomen. Met name door de planning van de sloop en het geschikt maken van de bebouwing voor vleermuizen zal er naar verwachting enig effect, maar géén sprake zijn van blijvend negatieve effecten.

De nieuwbouw in onderhavig plangebied wordt geschikt gemaakt voor de aanwezigheid van vleermuizen. Tevens wordt de sloop van bestaande bebouwing afgestemd op de aanwezigheid van vleermuizen. Tot slot wordt te zijner tijd het aanbevolen ecologisch protocol opgesteld, waarmee wordt voorkomen dat de functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen gedurende de totale werkzaamheden wordt aangetast. Met het toepassen van deze mitigerende maatregelen wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen en is hiermee de haalbaarheid van het bestemmingsplan in het kader van de Flora- en faunawet aangetoond. Blijvend negatieve effecten op vleermuizen worden niet verwacht.

Overige soorten

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt aanbevolen kap-, snoei-, en sloopwerkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen, dat globaal loopt van maart tot augustus, uit te voeren. Indien men binnen het broedseizoen wenst te slopen, dienen ruimschoots van tevoren beplantingen en bomen te worden verwijderd. Hiermee wordt voorkomen dat vogels gaan broeden in het plangebied. Uit het nader onderzoek blijkt dat verblijfplaatsen van gierzwaluw en huismus, zoals verwacht, niet aanwezig zijn.

Het aspect flora en fauna vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoering van het plan. De quickscan en het nader onderzoek zijn bijgevoegd als separate bijlage.

3.5 Cultuurhistorie - Archeologie

3.5.1 Cultuurhistorie

De vestingwerken, waar onderhavig plangebied voor een klein deel onderdeel van uit maakt, zijn aangewezen als Rijksmonument. Onderstaande figuur toont met een zwarte stippellijn de begrenzing van het Rijksmonument binnen onderhavig plangebied. Deze afbeelding is eveneens op schaal als separate bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen. Uit de afbeelding blijkt dat het bouwplan buiten de begrenzing van het Rijksmonument blijft.

In 1988 zijn de binnenstad van Gorinchem en een deel van het omliggende gebied ingeschreven in het register van beschermde stads- en dorpsgezichten. Daarmee is gevolg gegeven aan de doelstelling om het unieke cultuurhistorische karakter van de vesting en omgeving te beschermen. De gemeente was op grond van de Monumentenwet 1988 verplicht voor het gebied dat als beschermd stadsgezicht is aangewezen een bestemmingsplan (ter bescherming van dat beschermd stadsgezicht) op te stellen. Voorgaande heeft destijds geleid tot het opstellen van het bestemmingsplan Binnenstad binnen de Wal en het beeldkwaliteitplan Binnenstad. Onderhavig plangebied maakt volledig deel uit van het beschermd stadsgezicht. Zowel het bestemmingsplan Binnenstad binnen de Wal als het beeldkwaliteitplan Binnenstad hebben gediend als leidraad respectievelijk toetsingskader voor het onderhavige bestemmingsplan res-

pectievelijk het bijbehorende bouwplan. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de documenten Achtergronden en context van de planontwikkeling '7^e Bastion' en Memo Beeldkwaliteitplan Binnenstad 1996, zoals opgenomen als separate bijlagen bij voorliggend bestemmingsplan. Met inachtneming van de hiervoor genoemde bijlagen is de gemeente Gorinchem van mening dat het onderhavige plan past binnen het beschermd stadsgezicht.



Begrenzing Rijksmonument in relatie tot plangebied

bron: Scala Architecten

3.5.2 Archeologie

De locatie is, evenals het gehele gebied binnen de stadswallen, op de kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) aangemerkt als “zeer hoge kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)”. Hierdoor is verstorend ter plaatse in principe niet toegestaan en staan behoud en bescherming voorop. Indien verstorende plannen gaan plaatsvinden is een verkennend archeologisch onderzoek verplicht.

In opdracht van Hurks vastgoed midden bv heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in juli 2009 een bureauonderzoek¹³ uitgevoerd in verband met de voorgenomen nieuwbouw '7e Bastion' in het plangebied. Dit onderzoek diende te worden uitgevoerd, omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden ten einde een gespecificeerde (een op de locatie toegesneden) verwachting op te stellen.

¹³ RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. (augustus 2009) Plangebied 7e Bastion aan het Nonneveld 52, archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek. ISSN: 0925-6369.

Op basis van het bureauonderzoek is het volgende naar voren gekomen. Voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode t/m de Vroege Middeleeuwen. Aangezien het plangebied lange tijd buiten de stadsmuren en deels in het water heeft gelegen, geldt een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen (nederzettingsterreinen) uit de Late Middeleeuwen en begin Nieuwe tijd (16e eeuw). Het is wel mogelijk dat zich in het plangebied resten van agrarisch grondgebruik, gebruiksvoorwerpen en dergelijke uit deze periode bevinden. Ter hoogte van het toenmalige water bevinden zich mogelijk scheepswrakken en stadsafval in de ondergrond. Dergelijke archeologische resten worden verwacht op de bodem van het toenmalige riviertje/tweede gracht in het plangebied, waarvan de diepte onbekend is. Op basis van historisch kaartmateriaal kunnen overblijfselen (funderingen) van gebouwen en een molen uit de Nieuwe tijd (periode 17e-19e eeuw) in het plangebied aanwezig zijn. Indien aanwezig, bevinden dergelijke overblijfselen zich dicht aan de oppervlakte. De molen heeft vermoedelijk op een verhoging gestaan om voldoende wind te kunnen vangen. In het plangebied is binnen de omwalling momenteel geen verhoging meer aanwezig. In de jaren 70 van de 20^e eeuw is een verpleeghuis met kelder in het plangebied gebouwd. Deze huidige bebouwing is onderheid. Het maaiveld bevond zich, ten tijde van de bouw, grotendeels op circa 3,5 m +NAP. De bouwput grensde aan de Altenawal op 6,2 m +NAP. Het plangebied ligt binnen de omwalling en is minimaal 50 cm afgegraven (tot circa 3,0 m +NAP). De bodem is grotendeels tot 1,85 m +NAP afgegraven en deels tot 0,2 m -NAP. Op basis van de verstoringsgegevens van de bouw van het verpleeghuis kan gesteld worden dat de resten, die zich dicht aan het oppervlak hebben bevonden, in het gehele plangebied zijn vergraven. Voor resten die zich dieper in de bodem bevinden, geldt dat deze grotendeels of gedeeltelijk vergraven zullen zijn. Op basis hiervan wordt de kans zeer klein geacht dat (intacte en/of behoudenswaardige) archeologische resten zullen worden verstoord.

De toekomstige bebouwing overlapt grotendeels met de huidige bebouwing. De toekomstige ingrepen in het plangebied zullen bestaan uit ontgraving van de bodem tot circa 2,6 m +NAP en het onderheien van de bebouwing. Lokaal zal de bodem onder de toekomstige bebouwing (ter hoogte van de toekomstige liftschachten) tot circa 1,85 m +NAP afgegraven worden. Hier is de bodem reeds in de jaren 70 van de 20e eeuw tot circa 1,85 m +NAP ontgraven. De bodem zal door de toekomstige bodemingrepen nauwelijks meer vergraven worden dan reeds in de jaren 70 van de 20e eeuw is gebeurd.

Conclusie

Op basis van voorgaande resultaten van het bureauonderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. De gemeentelijk archeoloog is akkoord met deze conclusie. Een dubbelbestemming ten behoeve van bescherming van archeologische waarden wordt bovendien niet noodzakelijk geacht. Er is immers aangetoond dat de bodem van het gehele plangebied reeds is verstoord.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Het archeologisch onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.

3.6 Verkeer en parkeren

Parkeren en ontsluiting

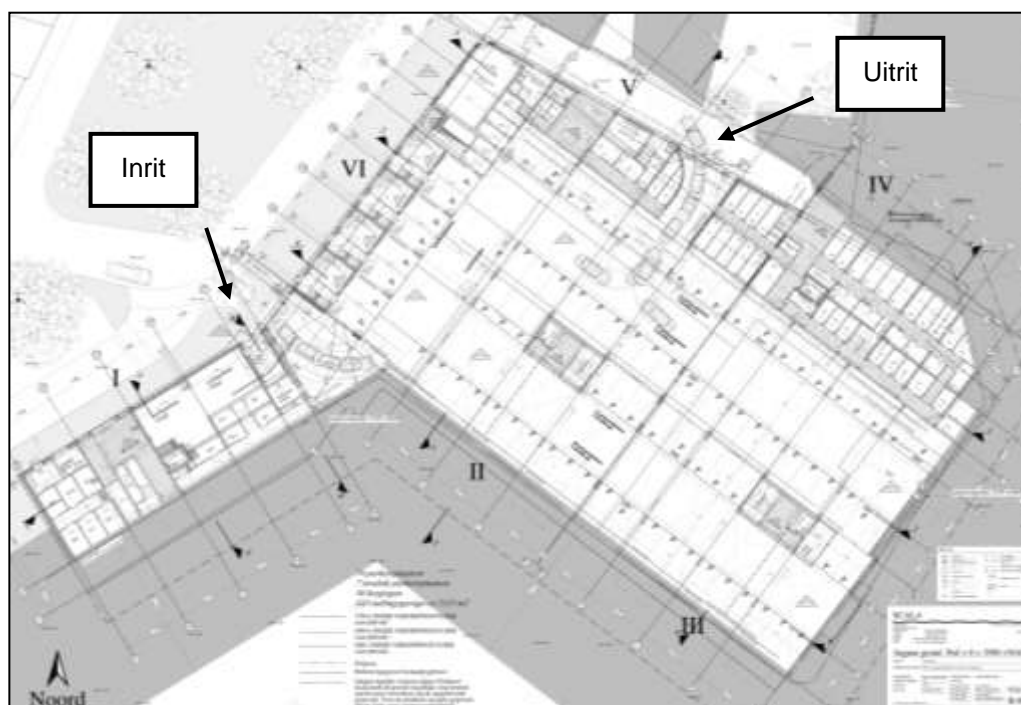
De parkeervoorziening en bergingen voor de voorgenomen ontwikkeling zijn beoogd in de begane grondlaag van de bebouwing in het plangebied. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de standaardnormen van het CROW¹⁴. Voor de te realiseren woningen is, gezien het karakter van het plan, aangesloten bij de normen voor woningbouw in een duurdere prijsklasse in de categorieën 'centrum' en 'matig stedelijk'. Er geldt hierdoor een standaardnorm van minimaal 1,5 parkeerplaatsen en maximaal 1,7 parkeerplaatsen per woning. Bij het realiseren van maximaal 56 woningen zijn minimaal 84 parkeerplaatsen nodig om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Voor de kleine commerciële ruimte is aangesloten bij de normen van een kapper, fitness of schoonheidssalon in de categorieën 'centrum' en 'matig stedelijk'. Er geldt hierdoor een gemeentelijke norm van minimaal 1 parkeerplaats per vestiging.

In totaal moeten 85 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het plangebied zijn in totaal 81 parkeerplaatsen voorzien. Daarnaast worden in de directe omgeving van het plangebied 4 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Verdere optimalisatie van het aantal parkeerplaatsen in het plangebied is namelijk niet mogelijk. Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aangelegd.

De ingang van de parkeervoorziening in het plangebied is beoogd op de begane grondlaag in het westen. De uitgang wordt aan de noordzijde gerealiseerd. De navolgende afbeelding geeft een indicatie van de situering van de parkeerplaatsen in het plangebied weer en waar de in- en uitrit zijn beoogd.

¹⁴ Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.



Weergave in- en uitrit parkeerplaats en situering parkeerplaatsen

bron: Scala Architecten

De ontsluiting van het gebied verandert niet in vergelijking met de huidige situatie. Met de herontwikkeling van de locatie van het verpleeghuis en de zusterflat naar een woningbouwlocatie, die hoofdzakelijk gericht is op het huisvesten van medioren en senioren, blijft de verkeersproductie op de maatgevende momenten nagenoeg gelijk. De verkeersbewegingen kunnen opgevangen worden in het heersende verkeersbeeld van het Nonnenveld en omgeving.

De aspecten parkeren en ontsluiting vormen hiermee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.7 Molenbeschermingszone

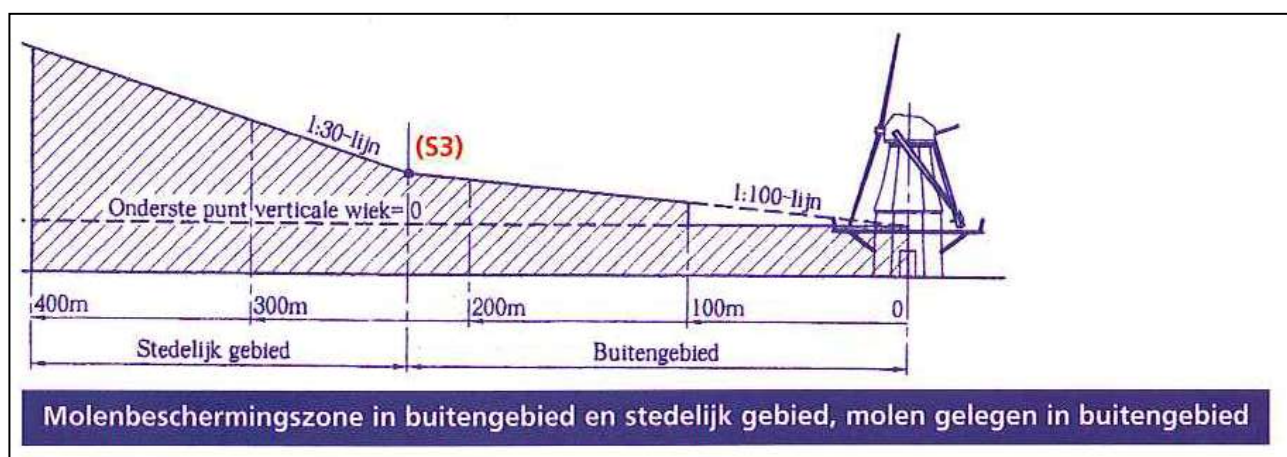
Ten oosten van het plangebied bevindt zich in het buitengebied, ter hoogte van de Dalemwal, de ronde stenen stellingmolen "De Hoop" uit 1764. Tezamen met de molen "Nooit Volmaakt" behoort deze molen tot de laatste korenmolens van de stad. Tot 1949 was de molen in gebruik voor het vermalen van granen ten behoeve van boeren en bakkers.

De molen en zijn omgeving worden beschermd door een molenbeschermingszone. De provincie Zuid-Holland voert een beschermend beleid voor de omgeving van windmolens. Een molenbeschermingszone is het gebied rond een traditionele windmolen (ruimte ten behoeve van de windvang), met een straal van 400 m. In de provinciale Verordening Ruimte worden richtlijnen genoemd ten aanzien van molens. Voor traditionele windmolens geldt dat de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende moet zijn gegarandeerd. Daartoe dienen ruimtelijke plannen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100 regel);
- binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet voor wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:
 - in het buitengebied mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk / beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100 regel);
 - in het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk / beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).

Voor molens in het stedelijk gebied geldt tot de grens van het buitengebied de 1 op 30 regel. De toegepaste bebouwings-/beplantingshoogte op deze grens wordt in het buitengebied horizontaal doorgetrokken tot daar, waar op grond van de berekening voor het buitengebied een grotere hoogte kan worden toegestaan (1 op 100 regel, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek).

Tot de grens van het stedelijk gebied geldt voor molens in het buitengebied de 1 op 100 regel, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek. De toegestane bebouwings- en beplantingshoogte op deze grens is het vertrekpunt voor de 1 op 30 lijn (vanaf dit punt dient een schuine lijn te worden getrokken met een stijging van telkens 1 meter hoogte per 30 meter afstand). Onderstaande afbeelding visualiseert deze situatie, die van toepassing is voor onderhavig plangebied.



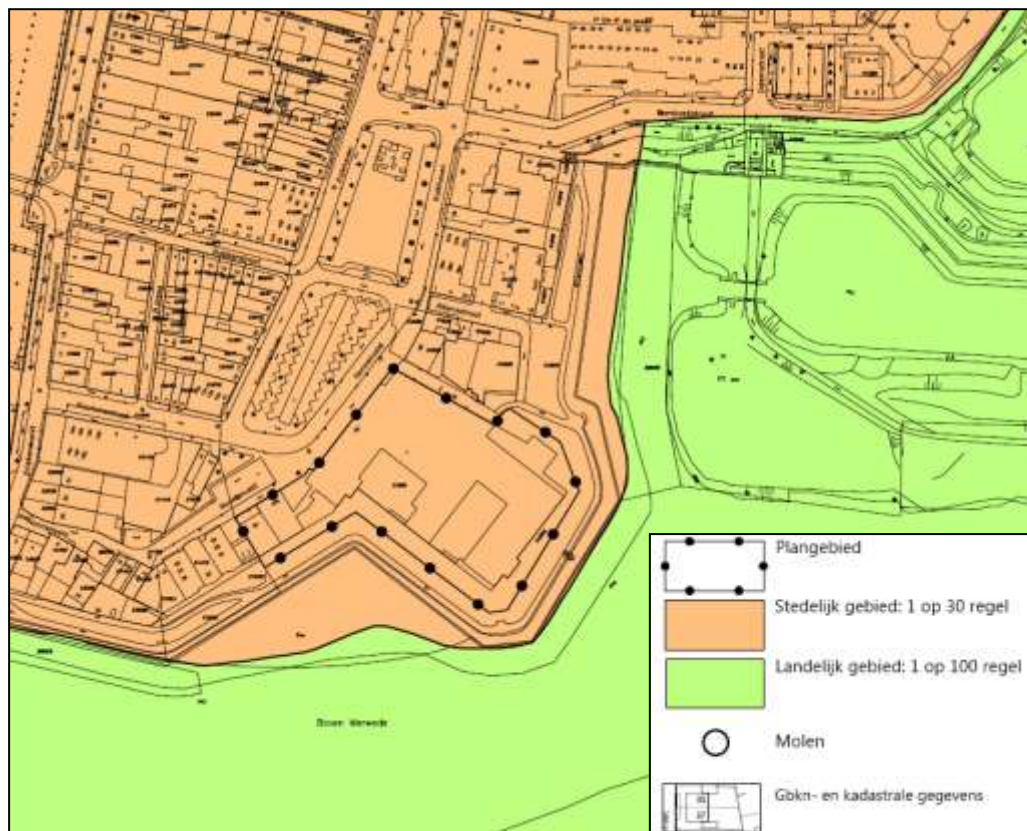
Visualisatie molenbeschermingszone

bron: provincie Zuid-Holland

In situaties waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing is afwijking van bovengenoemd criterium mogelijk, bijvoorbeeld door plaatsing van een dakkapel of schoorsteen, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt worden. Verdere afwijking van de toegestane bouwhoogte is slechts mogelijk met een ontheffing van Gedeputeerde Staten, gehoord de eigenaar en eventuele beheerder van de molen.

Molen De Hoop

Om de invloed van de nieuwe bebouwing op de molen De Hoop te kunnen bepalen is een onderzoek uitgevoerd. Hierbij is het provinciale beleid inzake traditionele windmolens in acht genomen. Uitgangspunt van het onderzoek is dat een vrije windvang en het zicht op de molen zijn gegarandeerd. De maximaal toegestane bouwhoogten als gevolg van de molenbeschermingszone zijn met het onderzoek bepaald. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat de molen De Hoop in het landelijk gebied is gesitueerd en onderhavig plangebied in het stedelijk gebied. Onderstaande figuur toont de begrenzing tussen stedelijk en landelijk gebied en de ligging van de molen en het plangebied. Deze afbeelding is tevens op schaal als separate bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen. In de separate bijlagen zijn bovendien 2 afbeeldingen van de dakverdieping van het beoogde stedenbouwkundig plan opgenomen. In laatstgenoemde afbeeldingen staan, naast de beoogde hoogte van het plan, de berekende maximaal toegestane bouwhoogten als gevolg van de molenbeschermingszone. De getalwaarden inzake de molenbeschermingszone geven dus de maximale bouwhoogte per punt ten opzichte van N.A.P. weer, zonder dat de molen wordt belemmerd in een vrije windvang.



Begrenzing landelijk en stedelijk gebied in kader van molenbiotoop, d.d. 9 augustus 2010

bron: SAB Arnhem B.V.

Hoewel het stedenbouwkundig ontwerp voor onderhavig plangebied zoveel mogelijk is afgestemd op de bepalingen uit de molenbeschermingszone, blijkt het plan op enkele punten strijdig te zijn met deze beschermingszone. Hiermee wordt strikt formeel niet volledig aan de molenbiotoop voldaan. Het stedenbouwkundig plan blijft echter wel binnen de grenzen van de bestaande overschrijding van de molenbiotoop, waardoor de situatie niet verslechtert ten opzichte van de bestaande situatie. Het plan is hiermee acceptabel en er is geen noodzaak tot een ontheffing van de provincie.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig plangebied 7^e Bastion wordt ontwikkeld voor rekening en risico van Stichting Rivas Zorggroep in combinatie met Hurks vastgoed midden bv. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit kader is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente Gorinchem, Stichting Rivas Zorggroep en Hurks vastgoed midden bv.

Met deze overeenkomst zijn de volgende financiële afspraken vastgelegd:

- de ontwikkelkosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen;
- de kosten voor het herinrichten van de openbare ruimte (het Nonnenveld, buiten het plangebied), zijn voor rekening van initiatiefnemer. Initiatiefnemer stelt hiervoor een bedrag beschikbaar aan de gemeente, dat gelijk staat aan de hoogte van de door de gemeente gemaakte historische plankosten;
- de plankosten die de gemeente maakt vanaf 1 januari 2009 zijn voor rekening van initiatiefnemer, tot een maximum van ruim € 100.000,00;
- de kosten voor (tijdelijke) verkeersmaatregelen zijn voor rekening van initiatiefnemer;
- initiatiefnemer betaalt huur aan de gemeente Gorinchem voor benodigd bouwterrein, voor zover dat buiten het plangebied ligt en in gemeentelijk eigendom is;
- eventuele planschadeposten zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Met deze overeenkomst is het verhaal van kosten bij onderhavig plan anderszins verzekerd. De gemeente heeft bovendien een globale exploitatieopzet¹⁵ van de ontwikkelende partij (Hurks vastgoed midden bv) ontvangen, waaruit blijkt dat de opbrengsten van het plan kostendekkend zijn. Deze globale exploitatieopzet is als bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen. De financiële gegoedheid van deze ontwikkelende partij blijkt uit jaarverslagen van 2005 tot en met 2009 (www.hurks.nl). Ter meerdere zekerheid dat de financiële gevolgen voor de gemeente zijn afgedekt, is afgesproken dat de contractpositie van Hurks wordt overgenomen door Rivas zorggroep, indien Hurks in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, danwel aan Hurks surseance van betaling wordt verleend. Op basis van voorgaande vervalt de noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Het geprognosticeerde saldo voor de gemeente bedraagt circa € 325.000,00 negatief. Dit bedrag is voornamelijk opgebouwd uit historische plankosten. De te verhalen kosten zijn wettelijk gemaximeerd en kunnen daardoor niet volledig op initiatiefnemer worden verhaald. Indien onderhavig plan niet in uitvoering wordt gebracht, zal dit saldo verder oplopen. De gemeente blijft immers kosten maken voor de ontwikkeling van dit plangebied, totdat de locatie daadwerkelijk is (her)ontwikkeld. De gemeente heeft reeds een voorziening getroffen voor het genoemde saldo.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

¹⁵ Hurks vastgoed midden bv (juli 2010) Samenvatting t.b.v. toets economische uitvoerbaarheid, 7^e Bastion Gorinchem

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

- b Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.2 Dit bestemmingsplan

4.2.1 Algemeen

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

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde doelen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Het bestemmingsplan bevat drie bestemmingen, te weten de bestemming Groen, de bestemming Woongebied en de bestemming Verkeer, en de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Daarnaast verdienen de bepalingen die betrekking hebben op de buiten het plangebied gelegen molen De Hoop nog aanvullende bespreking.

Groen

Het toekomstige karakter van het plangebied wordt naast bebouwingsstructuur eveneens bepaald door de aanwezigheid van structurele groenelementen, die tevens een cultuurhistorische waarde hebben. Deze essentiële elementen zijn op de verbeelding voorzien van de bestemming 'Groen', waarmee bebouwing hiervan wordt voorkomen en behoud, herstel en/of versterking van cultuurhistorische waarden is gewaarborgd. Ten behoeve van het bieden van enige flexibiliteit zijn binnen deze bestemming naast groenvoorzieningen, bermen en beplantingen eveneens paden en wegen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Hierdoor hoeft bij de ondergeschikte wijziging van bijvoorbeeld een profiel van een pad of waterloop geen bestemmingswijziging te worden doorlopen. Een aanduiding is opgenomen op de verbeelding teneinde balkons aan de op aangrenzende gronden gelegen woongebouwen toe te staan. Onder deze balkons mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd, waarmee is gewaarborgd dat de balkons volledig vrij hangen boven de cultuurhistorisch waardevolle gronden. Voor wat betreft overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een maximale bouwhoogte van 6 meter toegestaan.

Verkeer

De bestemming Verkeer geldt voor een klein gedeelte van het plangebied. Het is de bedoeling dat boven deze gronden, ten behoeve van de op aangrenzende gronden gelegen woongebouwen, een balkon mag worden gerealiseerd. De bestemming sluit daarnaast aan bij de verkeersbestemming in het, vóór de inwerkingtreding van dit plan, vigerend bestemmingsplan. Behalve het balkon is het namelijk niet de bedoeling om ter plaatse nieuwe ontwikkelingen toe te staan. De bestemming Verkeer is verder

bedoeld voor de afwikkeling van het doorgaande verkeer met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Woongebied

De bestemming Woongebied is gericht op ontwikkelingsgerichte gebieden met een woonfunctie, zoals voorliggend plan. In dit kader wordt in de bestemmingsomschrijving gesproken van een maximaal aantal te realiseren woningen, in dit geval maximaal 56 woningen.

In de bestemming Woongebied zijn naast woningen aan huis verbonden beroepen toegestaan. De omvang van deze aan huis verbonden beroepen is beperkt tot 25% van het vloeroppervlak van de gebouwen van de woning, met een absoluut maximum van 40 m² per woning. De gemeente Gorinchem stelt als nadere eis dat de bewoner van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent.

De onderscheiden typen woningen, namelijk aaneengebouwd en gestapeld, zijn aangeduid op de verbeelding.

Naast woningen en aan huis verbonden beroepen zijn de gronden met de bestemming Woongebied bestemd voor onder andere wegen en straten, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en bij de functie behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Voor wat betreft parkeren is een gebouwde parkeervoorziening van 1 bouwlaag uitsluitend op de begane grond toegestaan, waar deze als zodanig op de verbeelding is aangeduid. Tevens is een commerciële centrumvoorziening ten behoeve van de bestemming, in de vorm van maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlening met een oppervlakte van maximaal 60 m² bvo, op de begane grond toegestaan, ter plaatse van de bijbehorende aanduiding. Bij ontheffing zijn daarnaast nog meer van dergelijke voorzieningen toegestaan daar waar dit op de verbeelding is aangeduid, met dien verstande dat de oppervlakte hiervan maximaal 74 m² bvo mag bedragen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht. Voor zover een gevellijn is opgenomen op de verbeelding, dient de voorgevel van het hoofdgebouw in die lijn te worden gesitueerd. De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn aangeduid op de verbeelding. Deze hoogten zijn bepaald ten opzichte van het peil, dat is vastgelegd op 3,5 m boven NAP. De maximale goot- en bouwhoogten zijn afgestemd op de molenbeschermingszone behorende bij de molen De Hoop en daardoor gedetailleerd vastgelegd. Deze hoogtematen kunnen overigens enigszins afwijken van de opgenomen (afgeronde) hoogtematen in voorliggende toelichting. De bouwmogelijkheden die met onderhavig plan worden geboden zijn op enkele punten strijdig met de molenbeschermingszone. Er is echter geen sprake van een verslechtering van vrije windvang en/of het zicht op de molen ten opzichte van de bestaande situatie, waarmee geen noodzaak tot ontheffing van de provincie Zuid-Holland aan de orde is. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd. De realisatie van erkers is eveneens niet toegestaan.

In de bestemming Woongebied is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf. Evenals bij aan huis verbonden beroepen stelt de gemeente Gorinchem de eisen dat de omvang van een aan

huis verboden bedrijf beperkt blijft tot 25% van het vloeroppervlak van de gebouwen van de woning met een maximum van 40 m² per woning en dat de bewoner van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent. Daarnaast zijn nog enkele aanvullende voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet zijn wil er ontheffing worden verleend.

Waterstaat - Waterkering

Ten behoeve van de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkerende functie van het plangebied, is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen. Met deze dubbelbestemming is geregeld dat in het plangebied pas mag worden gebouwd na ontheffing, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering. Voor het uitvoeren van bepaalde andere-werken is bovendien een aanlegvergunning noodzakelijk.

Overigens dient, op basis van de Keur voor waterkeringen en wateren van het Waterschap Rivierenland, bij werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming een keurontheffing te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland. Werkzaamheden waarvoor dit noodzakelijk is betreffen onder andere het aanbrengen van beplanting en bouwwerken. Bouwwerken moeten buiten het profiel van vrije ruimte blijven, dat in overleg met het Waterschap wordt bepaald, om de stabiliteit van de waterkering nu en in de toekomst te kunnen garanderen.

Molen De Hoop

Zoals is opgemerkt bij de bespreking van de bestemming Woongebied, heeft de molenbiotoop van de molen De Hoop invloed op de toegestane bouwhoogten van dit bestemmingsplan. Bij het vastleggen van de hoogten in het plan is hier al rekening mee gehouden. Het bestemmingsplan biedt echter op twee punten de mogelijkheid om hoger te bouwen dan op de verbeelding is opgenomen. Ten eerste mogen op grond van artikel 2.2 van de regels ondergeschikte bouwdelen worden gebouwd. Ten tweede mogen op grond van de algemene ontheffingsregels (artikel 10.1), de toegestane hoogten in het plangebied worden overschreden.

Daarnaast is met een algemene aanduiding voor het gehele plangebied een aanlegvergunning opgenomen ter bescherming van de molenbiotoop. In dit kader mag geen beplanting worden aangebracht, die zodanig hoog is dat de molenbiotoop wordt aangetast.

De voorwaarden waaraan de hiervoor genoemde bouwwerken en beplanting moeten voldoen hebben betrekking op de hoogte van de ondergeschikte bouwdelen, bij ontheffing toegestane bouwwerken respectievelijk de beplanting in relatie tot de afstand tot de molen. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat de lijn van de molen tot het beoogde bouwwerk deels in het stedelijk gebied ligt en deels in het buitengebied. Voor deze gebieden gelden verschillende normen met betrekking tot een molenbiotoop.

Tot slot is opgenomen in de bouwregelingen dat strijdigheid met de algemene regeling van de molenbiotoop mogelijk is, mits deze strijdigheid niet leidt tot een beperktere windvang dan thans aanwezig is op grond van de bestaande (bij inwerkingtreding van dit plan) aanwezige bebouwing. Ter beoordeling hiervan wordt advies ingewonnen bij de provincie. Op grond hiervan zal op objectieve gronden een berekening worden gemaakt of anderszins moeten worden aangetoond dat het beoogde bouwwerk niet

zal leiden tot een beperktere windvang dan bij inwerkingtreding van het plan het geval was.

4.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene gebruiksregels en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Voortraject

Ten behoeve van participatie van burgers en maatschappelijke organisaties is voldaan aan de meldingsplicht, zoals deze conform Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt bij een voornemen tot voorbereiding van een bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundig ontwerp dat voor het 7^e Bastion is opgesteld, is op 19 mei 2009 besproken in de klankbordgroep binnenstad. De klankbordgroep was enthousiast over het plan. Daarnaast is het ontwerp op 9 juni 2009 door Stichting Rivas Zorggroep/Hurks vastgoed midden bv gepresenteerd aan buurtbewoners van het te ontwikkelen gebied, waaronder de leden van belangenvereniging KNAKE.

Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden voorafgaand aan de in het kader van de bestemmingsplanprocedure te starten formele inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening.

5.2 Inspraak en overleg

In het kader van het informele overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan "7^e Bastion" toegezonden aan diverse instanties. Er zijn acht reacties door instanties ingediend.

Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan "7^e Bastion" met bijbehorende stukken met ingang van 14 oktober 2009 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is het voorontwerpbestemmingsplan eveneens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website. Tijdens deze periode zijn twee schriftelijke inspraakreacties ingediend. Bovendien is op 15 oktober 2009 een inspraakavond gehouden. De tijdens de inspraakavond gegeven reacties zijn aangemerkt als mondelinge inspraakreacties.

De gemeente heeft een nota¹⁶ opgesteld, met een overzicht van ingekomen inspraak- en overlegreacties. Tevens is de gemeentelijke reactie op de verschillende reacties opgenomen en is aangegeven welke wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd. In de bijlage van deze nota is een verslag van de inspraakavond opgenomen.

Naast wijzigingen als gevolg van inspraak- en overlegreacties zijn tevens enkele ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

¹⁶ Gemeente Gorinchem (mei 2010) Nota van inspraak en vooroverleg Bestemmingsplan '7^e Bastion'.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft, op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 9 juni 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de genoemde termijn is aan een ieder de gelegenheid geboden schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen.

Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Na afloop van deze periode is nog een zienswijze ingediend. De gemeente heeft een nota¹⁷ opgesteld, met een overzicht van ingekomen zienswijzen. Tevens is de gemeentelijke reactie op de verschillende zienswijzen opgenomen en is aangegeven welke wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd. In de bijlage van de nota van zienswijzen is het verslag opgenomen van de hoorzitting d.d. 16 augustus 2010. Tijdens deze hoorzitting konden indieners van zienswijzen hun zienswijze mondeling nader toelichten.

Naast wijzigingen als gevolg van zienswijzen zijn tevens enkele ambtshalve wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan doorgevoerd. Een overzicht van alle wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan wordt gegeven in het 'Overzicht aanpassingen tussen ontwerp-bestemmingsplan en vaststelling'¹⁸, dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

¹⁷ Gemeente Gorinchem (augustus 2010) Nota van zienswijzen Bestemmingsplan '7^e Bastion'

¹⁸ Gemeente Gorinchem (augustus 2010) Overzicht aanpassingen tussen ontwerp-bestemmingsplan en vaststelling Bestemmingsplan 7^e Bastion