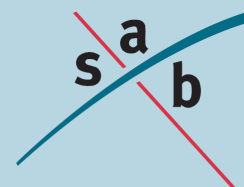


Bestemmingsplan

Hoog Dalem, herziening eiland 15 Noord

Gemeente Gorinchem

Datum: 31 oktober 2013
Projectnummer: 60918.22
ID: NL.IMRO.0512.BP2013139-4002



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Stand van zaken planontwikkeling	3
1.3	Ligging plangebied en geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Planbeschrijving herziening eiland 15 Noord	7
2.1	Hoog Dalem	7
2.2	Aanleiding herziening bestemmingsplan	8
2.3	Actualisatie bestemmingsplan op basis van stedenbouwkundig plan eiland 15 Noord	8
3	Haalbaarheid	12
3.1	Beleid	12
3.2	Onderzoek	12
4	Wijze van bestemmen	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Methodiek	19
4.3	Bestemmingen	20
4.4	Herziening regels en verbeelding	20
5	De procedure	22
5.1	Inspraak	22
5.2	Overleg	22
5.3	Zienswijzen	22

Bijlagen:

- Bijlage 1: Onderzoek 'Invloed woonwijk Hoog Dalem en bedrijventerrein Oost II op drainage van Tieler- en Culemborgerwaarden'
- Bijlage 2: Waterveiligheidsonderzoek 'Mogelijkheden tot evacuatie in Gorinchem bij dreigende overstroming'
- Bijlage 3: Quick scan Wet geurhinder en veehouderij in de gemeente Gorinchem, SRE Milieudienst, 22 januari 2013
- Bijlage 4: Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij, SRE Milieudienst, 22 januari 2013
- Bijlage 5: Resultaten ecologisch onderzoek en mitigatie- en compensatieplan, ATKB, 29 juni 2012
- Bijlage 6: brief Dienst Regelingen met betrekking tot verlenging van de ontheffing op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek, inclusief oplegnotitie d.d. juli 2013
- Bijlage 8: Bestemmingsplan Hoog Dalem, inclusief alle onderzoeken

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gorinchem realiseert samen met ontwikkelende partijen de nieuwe woonwijk Hoog Dalem. Hiervoor heeft de gemeenteraad van Gorinchem op 28 januari 2010 het bestemmingsplan Hoog Dalem vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de gefaseerde bouw van circa 1.400 woningen en ondersteunende voorzieningen ten oosten van de bestaande kern.

Het bestemmingsplan Hoog Dalem is inmiddels onherroepelijk, waarbij enkele onderdelen door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, bij uitspraak van 29 februari 2012, zijn vernietigd. Als antwoord op de uitspraak van de Raad van State en naar aanleiding van nieuwe stedenbouwkundige inzichten is op 19 maart 2013 het bestemmingsplan Hoog Dalem, herziening zuidelijke eilanden vastgesteld. Tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. De beroepsprocedure loopt momenteel.

Als gevolg van de huidige marktsituatie en gewijzigde inzichten is het stedenbouwkundig plan voor het zuidoostelijk gelegen eiland 15 aangepast ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling. De wijzigingen ter plaatse van het zuidelijke deel van eiland 15 zijn inmiddels juridisch mogelijk gemaakt via bestemmingsplan Hoog Dalem, herziening zuidelijke eilanden. De aangepaste verkaveling voor het noordelijke deel van eiland 15 past echter ook niet geheel binnen het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem, waardoor een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Voorliggend bestemmingsplan herzielt daarom enkele onderdelen van de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het deelgebied Eiland 15 Noord in de woonwijk Hoog Dalem en zorgt voor een nieuw en actueel planologisch-juridisch kader voor dit gebied. Voor het resterende deel van de woonwijk Hoog Dalem blijven de bestemmingsplannen Hoog Dalem en Hoog Dalem, herziening zuidelijke eilanden, gelden.

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

1.2 Stand van zaken planontwikkeling

Voor de eerste fase van Hoog Dalem, te weten de eilanden 10, 11 en 12, is inmiddels een omgevingsvergunning verleend, deels via een procedure op grond van het oude artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De verwachting is dat binnenkort gestart kan worden met de aanleg en bouw van de woningen op de eilanden 13 en 14 en het zuidelijke deel van eiland 15. Voor deze deelgebieden is het bestemmingsplan Hoog Dalem, herziening zuidelijke eilanden recentelijk vastgesteld.

De planning is om begin 2014 te starten met de aanleg en bouw van het noordelijke deel van eiland 15.

1.3 Ligging plangebied en geldende bestemmingsplannen

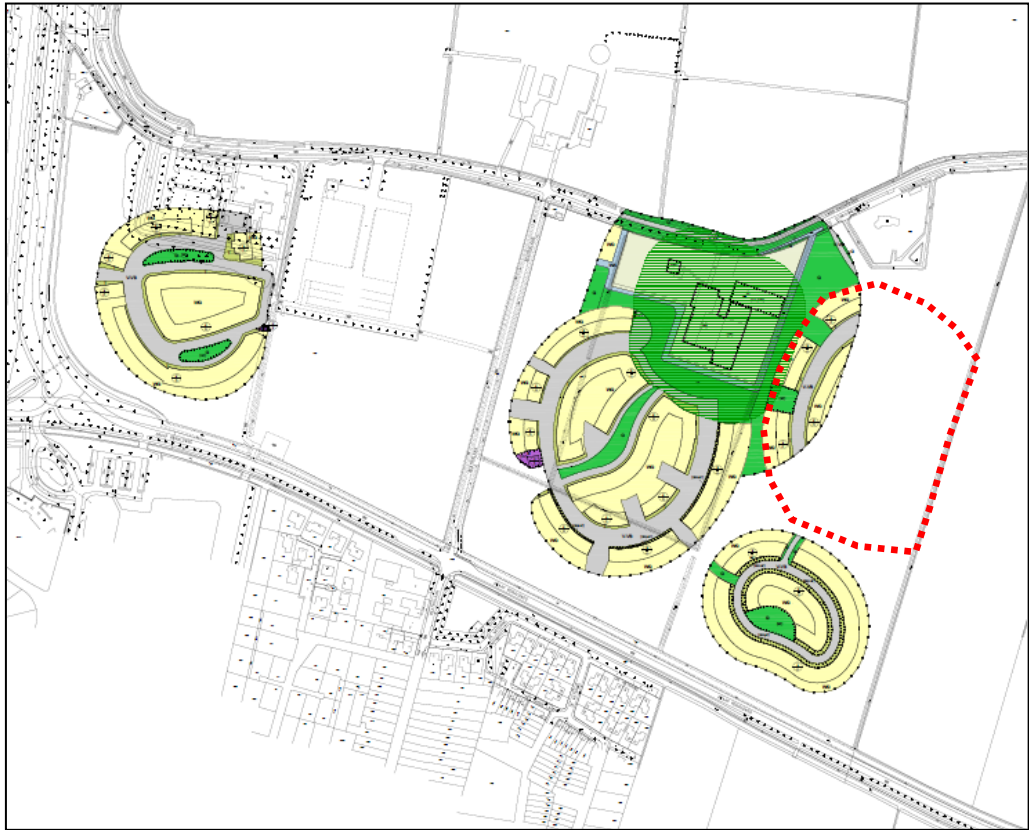
Voor het plangebied gelden twee bestemmingsplannen:

Voor het oostelijk deel geldt het bestemmingsplan Hoog Dalem. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Gorinchem vastgesteld op 28 januari 2010. Het bestemmingsplan Hoog Dalem is op 27 juli 2010 in werking getreden.



bestemmingsplan Hoog Dalem met duiding plangebied

Voor een klein deel van het plangebied, het westelijke deel, geldt het bestemmingsplan Hoog Dalem, herziening zuidelijke eilanden. Dit bestemmingsplan is onder meer opgesteld om tegemoet te komen aan de uitspraak van de Raad van State aangaande bestemmingsplan Hoog Dalem. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Gorinchem vastgesteld op 19 maart 2013 en inmiddels in werking getreden. Tegen het vaststellingsbesluit is beroep ingesteld, waarop thans nog niet is besloten.



bestemmingsplan Hoog Dalem, herziening zuidelijke eilanden met duiding plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het deelgebied Eiland 15 Noord. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in navolgende afbeelding. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld volgens de standaardiserings- en digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze op 1 juli 2008 in werking is getreden. Ondanks dat uitsluitend enkele ondergeschikte aanpassingen worden gedaan aan het vastgestelde bestemmingsplan, moet een geheel nieuw bestemmingsplan in procedure worden gebracht in verband met digitaliseringsvereisten en vereisten vanuit de Wabo. Om die reden is voorliggend bestemmingsplan voorzien van een eigen set regels. De regels van het bestemmingsplan Hoog Dalem zijn in voorliggend bestemmingsplan inhoudelijk echter zoveel mogelijk integraal overgenomen, waardoor na vaststelling van voorliggend plan zoveel mogelijk dezelfde bestemmingsregels gelden voor heel Hoog Dalem. In hoofdstuk 2 wordt hierop een nadere toelichting gegeven.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de aanleiding voor en inhoud van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van dit bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de resultaten van de te doorlopen planologische procedure.

2 Planbeschrijving herziening eiland 15 Noord

2.1 Hoog Dalem

Het bestemmingsplan Hoog Dalem voorziet in de realisatie van een woonwijk met 1.400 woningen, alsmede bijbehorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Binnen de beoogde hoofdstructuur van Hoog Dalem kunnen twee occupatievormen onderscheiden worden: de bebouwingslinten inclusief het middengebied enerzijds en de wooneilanden anderzijds. De noordelijk en zuidelijk gelegen wooneilanden hebben elk hun eigen karakteristieke sfeer en stedenbouwkundige structuur.



Stedenbouwkundig plan

Voorliggend bestemmingsplan richt zich uitsluitend op één van de zuidelijke eilanden. Centraal in het beeld van de zuidelijke eilanden staan de grondwallen die de bebouwing voor de buitenwereld verscholen houden. De bouwstijl wordt ontleend aan de op de forten en in hun directe nabijheid voorkomende bebouwing. De forsere enigszins robuuste bebouwing keert zicht naar binnen toe. Slechts op enkele cruciale plekken, met name aan de oostelijke rand, steekt de bebouwing door de groene grondwallen heen als 'uitkijkposten' over het landschap.

Voorliggend bestemmingsplan wijzigt niets aan de uitgangspunten van bovenstaand stedenbouwkundig plan. De stedenbouwkundige structuur en opzet blijft gelijk en het aantal woningen neemt niet toe. Het stedenbouwkundige plan voor Eiland 15 Noord is uitsluitend op ondergeschikte punten aangepast, echter binnen de hiervoor getoonde oorspronkelijke bebouwingscontouren. Een en ander wordt in het navolgende toege- licht.

2.2 Aanleiding herziening bestemmingsplan

De aanleiding voor deze herziening is van economische en stedenbouwkundige aard. Vanwege de huidige marktsituatie bestaat behoefte tot aanpassing van de verkaveling en het type woningen van eiland 15 Noord. De verwachting is bijvoorbeeld dat thans geen behoefte bestaat aan appartementen. Daarnaast gaat het om het efficiënter kunnen gebruiken van de infrastructuur (tweezijdig gebruik) en het aan de rand situe- ren van vrijstaande woningen met tuinen richting het landschap.

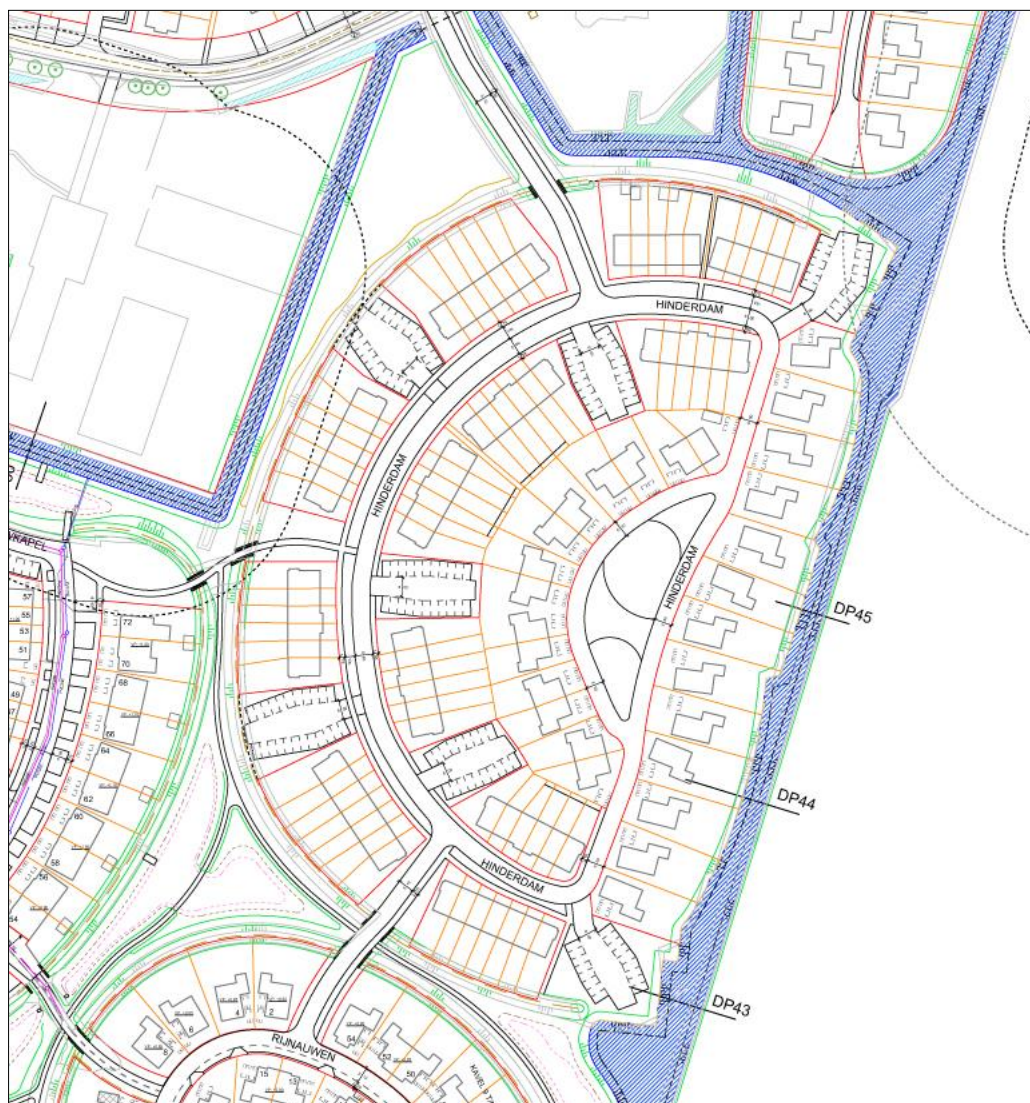
De verkaveling voor eiland 15 Noord, die na de vaststelling van bestemmingsplan Hoog Dalem en de herziening zuidelijke eilanden verder is uitgewerkt en aangepast, past hierdoor op onderdelen niet in het vigerende bestemmingsplan. Het gaat hierbij om aanpassingen in de verkaveling en het type woningen.

2.3 Actualisatie bestemmingsplan op basis van stedenbouwkundig plan eiland 15 Noord

2.3.1 *planbeschrijving*

Voor het noordelijke deel van eiland 15 is het stedenbouwkundige plan verder uitge- werkt tot een voorlopige verkaveling en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Er is sprake van een aantal afwijkingen van het stedenbouwkundige plan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, waardoor thans voor een deel van het eiland geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

Het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp voor het noordelijke deel van eiland 15 is nog steeds geënt op het beeld van grondwallen, die de bebouwing voor de buitenwe- reld verscholen houden. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een robuuste buiten- wand met woningen aan de westkant van het eiland, die samen als het ware een hal- ve cirkel naar het landschap vormen. Ter plaatse van de buitenrand zijn rijenwoningen voorzien. In het middengebied van het eiland is voorzien in een kleinere halve cirkel met eveneens rijenwoningen. Ten oosten hiervan wordt voorzien in twee-onder-een- kapwoningen, die zijn gelegen aan een groenvoorziening, die tevens dienst kan doen als speelvoorziening. De woningen staan in een halve cirkel rond de groenvoorziening geprojecteerd. In het oostelijke deel van het eiland zijn ongeveer 13 vrijstaande wo- ningen geprojecteerd, waarvan de tuin uitloopt richting de waterpartij ten oosten van eiland 15. Over het eiland verspreid zijn in clustervorm parkeervoorzieningen gepro- jecteerd.



Inrichtingssuggestie eiland 15 Noord

In totaal worden op eiland 15 Noord maximaal 110 woningen gebouwd, welk aantal is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. De afbeelding op de volgende pagina laat een mogelijke inrichting van het noordelijke deel van eiland 15 zien.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is (evenals in het bestemmingsplan voor de andere zuidelijke eilanden) de bestemming Woondoeleinden (oorspronkelijk artikel 12.2.1 onder b) zodanig aangepast, dat de afstand van rijwoningen tot aan de perceelsgrens 0 m bedraagt. Daarnaast is het begrip 'geurgevoelige objecten' toegevoegd aan de definities van het plan. Daarnaast geldt voor twee-onder-een-kapwoningen, die centraal zijn gelegen in het plangebied, dat uitsluitend hier aan de voorzijde van de woningen carports zijn toegestaan.

Op enkele andere ondergeschikte wijzigingen na, voornamelijk voortkomend uit de digitaliseringsverplichting, zijn de regels uit bestemmingsplan Hoog Dalem onverkort overgenomen in dit bestemmingsplan.

Met de wijziging van het stedenbouwkundige plan wordt beter tegemoet gekomen aan de vraag in de huidige markt. Het plan is gebaseerd op de ontwerpprincipes van de oorspronkelijke verkaveling en houdt zich aan de bebouwingsstructuur zoals deze in het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem is opgenomen.

2.3.2 Hindercirkel paardenhouderij Laag Dalemseweg 16

In het plangebied van bestemmingsplan Hoog Dalem bevindt zich aan de Laag Dalemseweg 16 een paardenhouderij en –voederij. De hindercirkel van deze paardenhouderij strekt zich voor een deel uit over het plangebied van dit bestemmingsplan. Daarnaast is aan de Laag Dalemseweg 20 een paardenhouderij aanwezig. Deze hindercirkel bereikt het plangebied niet.

De paardenhouderij aan de Laag Dalemseweg 16 valt per 1 januari 2013, gelet op de veebezetting van minder dan 100 paarden, onder het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat de veehouderij meldingsplichtig is en moet voldoen aan alle gestelde regels in het Activiteitenbesluit. Onder meer zijn dit de regels ten aanzien van geur. In principe geldt daarbij een aan te houden afstand tussen de stallen van de paardenhouderij en de nieuw te bouwen woningen van 100 m. Na ontwikkeling van woonwijk Hoog Dalem wordt niet aan de vereiste afstand voldaan.

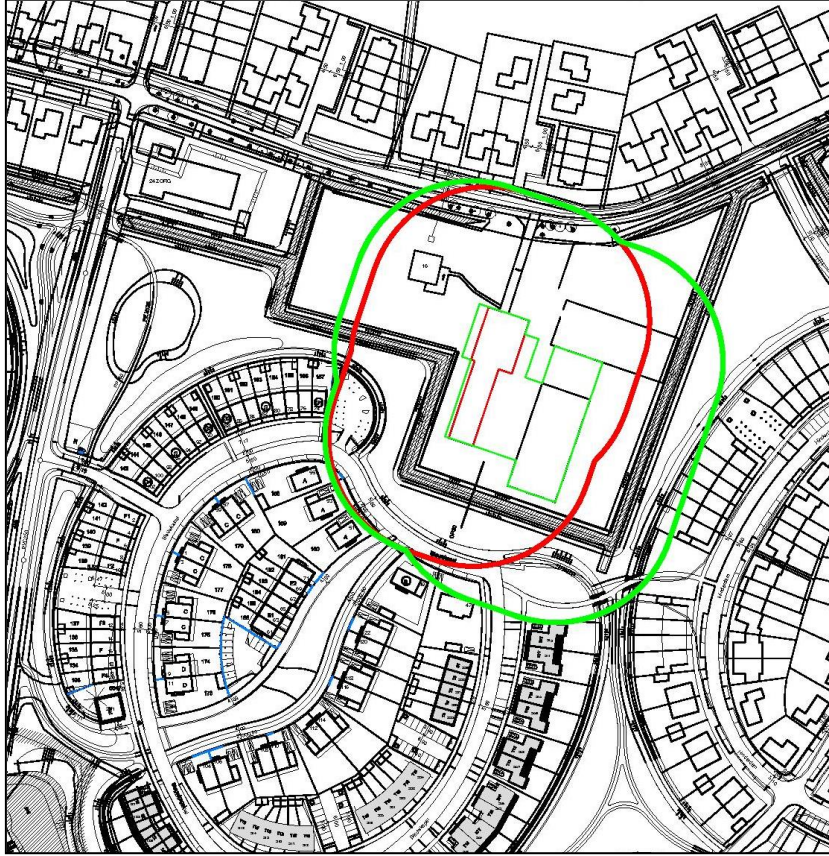
De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) biedt gemeenten echter de mogelijkheid om een kleinere afstand vast te stellen. Deze afstand moet in een verordening worden vastgelegd.

Op basis van een Quick scan¹ en de Gebiedsvisie² is door de gemeente een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de milieukwaliteit in het plangebied. Geconcludeerd is dat de toekomstige milieukwaliteit acceptabel is, gelet op de aard van het gebied en het aantal omwonenden, dat hiermee te maken zal krijgen en dat een aan te houden afstand van 50 m tussen de paardenhouderijen en de dichtstbijzijnde woningen voldoende is om deze milieukwaliteit te bereiken. Met de Quick scan en de Gebiedsvisie geeft de gemeente Gorinchem de motivatie voor het toepassen van een afstand van 50 m in plaats van 100 m. Deze afstand moet in een verordening worden vastgelegd. De gemeenteraad heeft daarom op 19 maart 2013 een nieuwe 'Verordening geurhinder en veehouderij' met een onderliggende gebiedsvisie vastgesteld. Hierin is gemotiveerd aangegeven dat de afstand tussen een veehouderij, in dit geval de paardenhouderijen aan de Laag Dalemseweg 16 en 20, en de geplande woningen tenminste 50 m in plaats van 100 m moet bedragen.

Om die reden is op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan een hindercirkel van 50 m opgenomen rondom de gronden van de paardenhouderij aan de Laag Dalemseweg 16. Hierbij is gemeten vanaf de grenzen van alle bouwvlakken. De betreffende hindercirkel is met de aanduiding 'milieuzone - geurzone' op de verbeelding aangegeven. In de regels is bepaald dat binnen de zone geen woningen en andere geurgevoelige objecten mogen worden opgericht. Zoals de kaart op de volgende pagina laat zien, zijn alle hoofd- en bijgebouwen buiten de nieuwe hindercirkel geprojecteerd. Hiermee kan ter plaatse van eiland 15 nog steeds een goed plan worden ontwikkeld.

¹ "Quickscan Wet geurhinder en veehouderij in de gemeente Gorinchem" van 22 januari 2013, zoals bijgevoegd in de bijlage

² "Gebiedsvisie Hoog Dalem Wet geurhinder en veehouderij" van 22 januari 2013, zoals bijgevoegd in de bijlage



ligging oorspronkelijke hindercirkel (geldend bestemmingsplan Hoog Dalem) en nieuwe hindercirkel, weergegeven in resp. de kleuren rood en groen met tevens in rood aangegeven het oorspronkelijke emissiepunt en in groen de bouwvlakken uit bestemmingsplan Hoog Dalem, herziening zuidelijke eilanden

3 Haalbaarheid

3.1 Beleid

In het kader van de ontwikkeling van Hoog Dalem, is in het vastgestelde bestemmingsplan Hoog Dalem aangetoond dat de ontwikkeling past in het vigerende beleid van rijk, provincie en gemeente. Voorliggend bestemmingsplan brengt geen wijzigingen aan in de stedenbouwkundige structuur en het programma; voorts is in de tussenliggende periode geen sprake geweest van wezenlijke wijzigingen in het beleid, waardoor wordt geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan past in het vigerende beleid.

Voor de toetsing aan de verschillende beleidsdocumenten wordt verwezen naar het vastgestelde bestemmingsplan Hoog Dalem.

3.2 Onderzoek

In het kader van bestemmingsplan Hoog Dalem zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd teneinde de haalbaarheid van de woonwijk te onderzoeken. Daar deze herziening uitsluitend ziet op enkele geringe afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, maar de ruimtelijke structuur en het functionele programma niet wijzigen, zijn de verrichte onderzoeken nog steeds actueel wat betreft voorliggend bestemmingsplan. Met de onderzoeken wordt aangetoond dat voorliggende ontwikkeling haalbaar is. In verband met de Crisis- en herstelwet heeft het gemeentebestuur zich ervan vergewist dat deze onderzoeken nog steeds juist en actueel zijn.

Voor deze onderzoeken wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem. Voor de volledigheid is het geldende bestemmingsplan, inclusief alle bijbehorende onderzoeken, als bijlage bijgevoegd.

Na vaststelling van het bestemmingsplan Hoog Dalem zijn nog enkele onderzoeken gereed gekomen, die nog niet zijn verwerkt in dat bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele onderzoeken (akoestiek en flora en fauna) geactualiseerd. Tot slot is de paragraaf met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid geactualiseerd. Deze komen in het navolgende aan de orde. De onderzoeken zijn van toepassing op Hoog Dalem als geheel, en derhalve ook op het onderhavige plangebied.

Tijdens de procedurefase van bestemmingsplan Hoog Dalem werd onder meer onderzoek uitgevoerd naar waterveiligheid, alsmede een deïndatieonderzoek. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan waren de globale conclusies van beide onderzoeken bekend, echter zijn de rapporten niet meer opgenomen in het bestemmingsplan. De conclusie van beide onderzoeken luidt dat de realisatie van Hoog Dalem haalbaar is. Voor de volledigheid zijn beide onderzoeken in de paragrafen 3.2.1. en 3.2.2. samengevat en zijn de rapporten in de bijlage opgenomen.

Voorts is de paragraaf met betrekking tot flora en fauna niet meer actueel. Na de vaststelling van het bestemmingsplan Hoog Dalem is namelijk een verzoek ingediend tot verlenging van de eerder door het Ministerie van LNV verstrekte ontheffing. Omdat de nieuwbouw nog niet volledig is gerealiseerd en het oorspronkelijke onderzoek gedateerd is, heeft in het kader van de actualisatie van de ontheffing een actualiserend

onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van de heikikker, grote modderkruiper en bittervoorn, alsmede naar de compensatieopgave voor het verloren gaan van het leefgebied van deze soorten. In paragraaf 3.2.4 worden de resultaten van dit onderzoek aangehaald.

Tevens is de paragraaf met betrekking tot bedrijvigheid in en in de omgeving van het plangebied aangepast. In dit bestemmingsplan is sprake van een andere hindercirkel van de paardenhouderij aan de Laag Dalemseweg dan in bestemmingsplan Hoog Dalem, omdat nu rekening is gehouden met een afstand van 50 m gerekend vanaf het bouwvlak van de paardenhouderij. Daarmee moet de betreffende paragraaf voor wat betreft de paardenhouderij eveneens worden herzien, waarvan het resultaat in paragraaf 3.2.3. is opgenomen. Het overige deel van de betreffende paragraaf blijft ongewijzigd.

Tot slot wordt het akoestisch onderzoek voor Hoog Dalem, zoals uitgevoerd in het kader van bestemmingsplan Hoog Dalem, geactualiseerd ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan. Het onderzoek wordt bij het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen in paragraaf 3.2.5.

3.2.1 Doorstroming bij deïndunatie

In juni 2001 heeft Rijkswaterstaat verzocht bij het ontwikkelen van bebouwingsplannen van het resterende gebied binnen de streekplancontour, waarbinnen Hoog Dalem valt, voldoende ruimte vrij te houden ten einde een adequate drainage van een overstromde Tieler- en Culemborgerwaarden (TCW) te garanderen. Er is ook gevraagd het bepalen van de benodigde ruimte voor een adequate drainage te doen in overleg met betrokken waterbeheerders. WL Delft, nu opgegaan in Deltares, heeft in opdracht van de gemeente Gorinchem een deïndunatieonderzoek gedaan. Door de bouw van Hoog Dalem zou stremming kunnen plaatsvinden van de afvoer van overstromingswater naar de Waal met als bijgevolg dat de Diefdijk door oplopende waterhoogten in gevaar zou kunnen komen. De conclusie van het onderzoek 'Invloed woonwijk Hoog Dalem en bedrijventerrein Oost II op drainage van Tieler- en Culemborgerwaarden' luidt dat er geen significante stremming / opstuwung optreedt en de Diefdijk dus geen gevaar loopt.

Het volledige onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

3.2.2 Waterveiligheid

Begin juni 2010 heeft de provincie Zuid-Holland tijdens een overleg haar standpunt inzake waterveiligheid toegelicht en haar randvoorwaarden voor de invulling van de paragraaf 'Waterveiligheid' neergelegd. De provincie vond dat een nadere uitwerking en onderbouwing van de waterveiligheid nodig was. De focus lag hierbij op het houden van onderzoek naar de mogelijkheid tot evacuatie en de invloed van de ontwikkelingsplannen Hoog Dalem, Bedrijventerrein Oost II en Gorinchem-Noord bij volledige ontwikkeling op een preventieve evacuatie, met het doel de veiligheid van bewoners, gebruikers en dieren in het gebied voldoende te borgen.

Het adviesbureau Falck AVD heeft in opdracht van de gemeente Gorinchem, en in samenwerking met een ambtelijke begeleidingsgroep, onderzoek gedaan naar:

- de mogelijkheden tot evacuatie van de plangebieden Hoog Dalem, Oost II en Gorinchem-Noord bij volledige exploitatie, rekening houdend met de verschillende gebiedskenmerken;
- de gevolgen van de ontwikkelingen voor de evacuatie van de bestaande bouw.

Het onderzoek sluit qua uitgangspunten en gehanteerde parameters zo veel mogelijk aan bij landelijke onderzoeken naar grootschalige evacuatie bij dreigende overstroomingen, uitgevoerd in het kader van Veiligheid Nederland in Kaart. Per dijkkring is bepaald wat het reëel te verwachten aanbod van voertuigen zal zijn tijdens een preventieve evacuatie. Dit aanbod is in een tijdsblok van 12 uur na het besluit tot evacuatie op basis van een vertrekcurve, afgezet tegen de beschikbare capaciteit van de wegen waarlangs de dijkkring of gemeente verlaten kan worden.

Het onderzoek is allereerst verricht in de vorm van een nulmeting. Hierin is bepaald wat de mogelijkheden tot preventieve evacuatie in de bestaande stad zijn. Vervolgens is voor een realistisch en een extreem scenario kwantitatief bepaald in hoeverre het aanbod per uur via de beschikbare 'vertreksluizen' de dijkkring kan verlaten. Uit de berekeningen blijkt dat de aanwezige en geprojecteerde infrastructuur voldoende om preventieve evacuatie van Gorinchem ook bij volledige exploitatie van de drie geplande ontwikkelingsprojecten te realiseren.

De hierboven weergegeven conclusie is als hoofdconclusie opgenomen in het onderzoeksrapport. Deze hoofdconclusie volgt uit onderstaande deelconclusies ten aanzien van de aanwezige en te realiseren infrastructuur bij het toepassen van verkeersmanagement:

- de bestaande stad beschikt over een vertrekcapaciteit per dijkkring die ruim voldoende is om het aanbod te verwerken;
- bij volledige exploitatie van genoemde plannen Hoog Dalem, Oost II en Gorinchem-Noord is ruim voldoende vertrekcapaciteit per dijkkring aanwezig, om het dan aanwezige aanbod te verwerken;
- beperking van de vertrekcapaciteit door bepaalde wegen geheel of gedeeltelijk buiten gebruik te stellen, zelfs in combinatie met een extreem aanbod (85% van de voertuigen binnen 3 uur), leidt bij evacuatie per dijkkring niet tot congestie;
- een extreem vertreksceario voor de stad als geheel leidt gedurende 1 uur tot beperkte congestie, waarna het resterende aanbod zonder vertraging de dijkkring kan verlaten.

Dit positieve resultaat ten aanzien van de technische mogelijkheden tot preventieve evacuatie van Gorinchem, is in de praktijk sterk afhankelijk van effectieve communicatie en goed verkeersmanagement. Hoe mensen reageren op de oproep om te vertrekken valt buiten de doelstelling van dit onderzoek. Daarom wordt in het rapport de volgende aanbevelingen gedaan:

- heldere en tijdige communicatie over zowel de dreiging, de besluitvorming en de beschikbare routes en beschikbare tijd dragen bij tot een succesvol uit te voeren evacuatie. Dit aspect meenemen in de ontwikkeling van het Crisisplan en draaiboeken voor evacuatie;
- de resultaten van dit onderzoek dragen bij aan een compleet risicobeeld. Het is aan te bevelen waterveiligheid en mogelijkheden tot evacuatie een herkenbare plaats te geven binnen het regionaal risicoprofiel.

Het rapport is in overleg met een ambtelijke begeleidingsgroep tot stand gekomen. Naast de externe adviseur bestond deze groep uit vertegenwoordigers van de provincie Zuid-Holland, het waterschap 'Rivierenland', de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, de politie Zuid-Holland Zuid en de gemeente Gorinchem. De leden van de begeleidingsgroep hebben een directe inbreng gehad in de aanpak, invulling en acceptatie van het onderzoek en de onderbouwing hiervan. Aan het einde van het onderzoeks-traject hebben de leden hun waardering uitgesproken voor het doorlopen onderzoeks-traject, met als resultaat een goed onderbouwd en door betrokkenen gedragen onderzoeksrapport.

Het aspect waterveiligheid vormt dus geen belemmering voor de woningbouw ter plaatse van Hoog Dalem. Voor het onderzoek 'Mogelijkheden tot evacuatie in Gorinchem bij dreigende overstroming' wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.2.3 Bedrijvigheid

In het kader van een ruimtelijk plan moet worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet plaatsvindt binnen de hindercirkels van in (de omgeving van) het plangebied gelegen agrarische en niet-agrarische bedrijven. Anderzijds moet worden gekeken of deze bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Paardenhouderij Laag Dalemseweg 16

In het plangebied van Hoog Dalem bevindt zich aan de Laag Dalemseweg 16 een paardenhouderij en –voederij. Daarnaast is net buiten het plangebied, aan de Laag Dalemseweg 20, een paardenhouderij gepland. Bij het bedrijf aan de Laag Dalemseweg 16 worden 20 paarden gehouden. Bij de paardenhouderij aan de Laag Dalemseweg 20 wordt momenteel het houden van 36 paarden gedoogd³. Gelet op deze dieraantallen is het Activiteitenbesluit van toepassing. Op 1 januari 2013 is immers het gewijzigde Activiteitenbesluit in werking getreden. Hierdoor is dit besluit nu ook van toepassing op paardenhouderijen met maximaal 100 paarden. Dit betekent dat de veehouderijen aan de Laag Dalemseweg 16 en Laag Dalemseweg 20 meldingsplichtig zijn en moeten voldoen aan alle gestelde regels in het Activiteitenbesluit. Onder meer zijn dit de regels ten aanzien van geur. In principe geldt daarbij een aan te houden afstand tussen de stallen van de paardenhouderij en de nieuw te bouwen woningen van 100 m. Bij ontwikkeling van het plangebied wordt niet aan de vereiste afstand op grond van het Activiteitenbesluit voldaan.

De Wet geurhinder en veehouderijen en het Activiteitenbesluit bieden gemeenten echter de mogelijkheid om een kleinere afstand vast te stellen. Deze afstand moet in een verordening worden vastgelegd. De gemeenteraad heeft, naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State, een nieuwe 'Verordening geurhinder en veehouderijen' met een onderliggende gebiedsvisie vastgesteld op 19 maart 2013. Hierin is gemotiveerd aangegeven dat de afstand tussen een veehouderij, in dit geval de paardenhouderijen aan de Laag Dalemseweg 16 en 20, en de geplande woningen tenminste 50 m in plaats van 100 m moet bedragen.

³ Het bestemmingsplan, dat ziet op de legalisering van de activiteiten op het perceel Laag Dalemseweg 20, wordt omstreeks september 2013 vastgesteld

De gebiedsvisie 'Wet geurhinder en veehouderij' betreft de onderbouwing van de verordening. Hierin is de gemeentelijke visie opgenomen, over de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied.

De woningen in het plan Hoog Dalem, zoals mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, zijn gesitueerd op een afstand van minimaal 50 m, gerekend vanaf de grens van alle bouwvlakken van de paardenhouderijen. De geurcirkel van de paardenhouderij aan de Laag Dalemseweg 20 bereikt de grenzen van het plangebied niet. Een klein deel van de hindercirkel van de paardenhouderij aan de Laag Dalemseweg 16 is echter wel over het onderhavige plangebied gelegen. De verbeelding van het bestemmingsplan laat zien dat alle bouwvlakken van de nieuwe woningen zijn gesitueerd buiten deze hindercirkel. De betreffende hindercirkel met de aanduiding 'milieuzone - geurzone' is op de verbeelding aangegeven. In de regels is bepaald dat binnen de zone geen geurgevoelige objecten (dus ook woningen) mogen worden opgericht, zodat de vigerende rechten van de paardenhouderij in acht worden genomen. Voor de Quick scan en Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij wordt verwezen naar de bijlage van dit bestemmingsplan.

3.2.4 Flora en fauna

Eind juni 2012 is een actualiserend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd in het kader van de verlengingsaanvraag van de inmiddels verleende ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. Omdat de nieuwbouw nog niet volledig is gerealiseerd en het oorspronkelijke onderzoek gedateerd is, heeft in het kader van de verlenging van de eerder afgegeven ontheffing een actualiserend onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van de heikikker, grote modderkruiper en bittervoorn, alsmede naar de compensatieopgave voor het verloren gaan van het leefgebied van deze soorten.

De conclusie van het ecologisch onderzoek is dat de gunstige staat van instandhouding van heikikker, grote modderkruiper en bittervoorn niet in het geding is. In totaal zijn 211 waarnemingen gedaan van adulte heikkikkers in het onderzoeksgebied. Dit zijn voldoende exemplaren voor een belangrijke netwerkpopulatie. De werkzaamheden in Hoog Dalem hebben daarmee geen negatieve invloed op het functioneren van deze netwerkpopulatie. Wel is een aantal sloten gedempt in het onderzoeksgebied, die als voortplantingswater werden gebruikt door de heikikker. Hiervoor is compensatie noodzakelijk. Hiervoor wordt in het onderzoek een voorstel gedaan.

Van de grote modderkruiper zijn in totaal 21 exemplaren gevangen verspreid over het onderzoeksgebied. De conclusie luidt dat de soort overal in de poldersloten kan voorkomen, maar wel in lage aantallen. Het daadwerkelijke aantal grote modderkruipers is hoogstwaarschijnlijk veel groter dan hetgeen gevangen is, omdat de soort over het algemeen lastig te vangen is. Ook is het onderzoek steekproefsgewijs uitgevoerd en niet vlakdekkend. De gunstige staat is niet in het geding, maar in het onderzoeksgebied dienen voldoende poldersloten aanwezig te blijven, waar de soort gebruik van kan maken. De werkzaamheden hebben wel tot gevolg gehad dat de beschikbaarheid aan poldersloten in het onderzoeksgebied is afgenomen. Hiervoor is compensatie noodzakelijk. Hiervoor is in het onderzoek een voorstel gedaan.

Van bittervoorn en kleine modderkruiper zijn in totaal 107 respectievelijk 30 exemplaren gevangen. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het

geding. Er zijn ten behoeve van de nieuwbouw in Hoog Dalem ook veel nieuwe brede watergangen opgenomen in het ontwerp. Deze watergangen zijn geschikt als leefgebied voor bittervoorn en kleine modderkruiper. Voor deze soorten is hiermee voldoende aan compensatie gedaan om het verlies aan leefgebied op te vangen en verdere compensatie is niet noodzakelijk voor deze soorten.

Gezien vorenstaande conclusie en de voorgestelde compensatiemaatregelen bestaat vanuit het oogpunt van flora en fauna geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Op 12 september 2012 is de eerder verleende ontheffing op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet verlengd. Voor het volledige onderzoek, alsmede de betreffende beschikking wordt verwezen naar de bijlage.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.2.5 Akoestisch onderzoek

In het kader van bestemmingsplan Hoog Dalem is destijds akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelastingen op de woningen als gevolg van omliggende (spoor)wegen. Het oorspronkelijke onderzoek is aangevuld met een oplegnotitie, waarin het eerder verrichte onderzoek nader wordt beschouwd wat betreft het onderhavige plangebied. De conclusie van het onderzoek luidt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen van Eiland 15 Noord lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten van de Wet geluidhinder. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage van dit plan.

3.2.6 Economische uitvoerbaarheid

Eiland 15 Noord maakt deel uit van de ontwikkeling Hoog Dalem. In de samenwerkingsovereenkomst van 2010 zijn drie partijen (gemeente, AM en Heijmans) overeengekomen dat de partijen samen 1.400 woningen bouwen in het plangebied Hoog Dalem. De woningen van eiland 15 Noord zijn opgenomen in de opgestelde grondexploitatie per 1-1-2013. De planning gaat uit van een realisatieperiode tot en met 2016 voor de desbetreffende woningen. De rekensystematiek maakt gebruik van rente- en inflatieparameters. Ten aanzien van de opbrengsten wordt uitgegaan van prijzen per kavel. Deze prijzen zijn bepaald aan de hand van marktadviezen van de deelnemende marktpartijen. De verwachte prijs "vrij op naam" van de te realiseren woningen is verminderd met de bouwkosten van de te realiseren woningen, waarna de (potentiële) grondopbrengsten per kavel resteert. Het totaal van de kosten- en opbrengstenramingen is gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2013, waarbij rekening is gehouden met een marktconforme kosteninflatie en opbrengsteninflatie. Rekening houdend met een looptijd van 4 jaar (tot en met 2016), kent de exploitatieopzet een negatief resultaat van circa 4 miljoen. Op basis van de SOK wordt dit tekort door de deelnemende partijen gedekt door middel van kapitaalstortingen en verleende garanties. De herziening van eiland 15 Noord heeft betrekking op de verkaveling en het type woningen. Het gaat hier om het schrappen van appartementen, het efficiënter kunnen gebruiken van de infrastructuur (tweezijdig gebruik) en het aan de rand situeren van vrijstaande woningen met tuinen richting het landschap.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van de realisatie van een bouwplan, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin de gemeentelijke kosten worden verhaald en waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Op basis van deze samenwerkingsovereenkomst leveren de aan de samenwerking deelnemende partijen elk hun bijdrage aan de dekking van het exploitatietekort van de betreffende grondexploitatie middels kapitaalstortingen en verleende garanties. Daarmee is het plan economisch uitvoerbaar.

4 Wijze van bestemmen

4.1 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 beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

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

De wijze van bestemmen is gebaseerd op de VROM-uitgave "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012". De verbeelding is IMRO-gecodeerd.

4.2 Methodiek

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn daarom opgenomen bij de 'verklaringen'.

4.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- 1 Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende bepalingen. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- 2 Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 7) bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- 3 Hoofdstuk 3 (artikelen 8 tot en met 14) bevat de algemene bepalingen, waaronder een anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.
- 4 Hoofdstuk 4 (artikelen 15 en 16) bevat het overgangsrecht en slotregel.

regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen alle een zelfde opbouw met de volgende leden:

1. lid 1 bestemmingsomschrijving;
2. lid 2 bouwregels;
3. lid 3 en 4 afwijkingsmogelijkheden (*indien aanwezig*);

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

inleidende, algemene en overgangs- en slotbepalingen

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4) zijn de gebruikelijke bestemmingsplanbepalingen en worden hier verder niet toegelicht.

4.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen “Groen”, “Tuin”, “Verkeer - Verblijfsgebied”, “Water” en “Woongebied”. Verder kent het plan de gebiedsaanduiding “milieuzone - geurzone”.

4.4 Herziening regels en verbeelding

Voorliggend bestemmingsplan herzielt een deel van bestemmingsplan Hoog Dalem. Voor de op de verbeelding voorkomende bestemmingen zijn in de regels gebruiks- en bouwregels opgenomen. Hierbij zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem zoveel mogelijk overgenomen in dit bestemmingsplan, teneinde zoveel mogelijk uniforme regels te houden voor het gehele gebied.

Op enkele punten is een aanpassing gedaan aan de regels van bestemmingsplan Hoog Dalem. Enkele aanpassingen zijn gedaan vanwege de inwerkingtreding van de Wabo, waardoor enkele begrippen zijn gewijzigd. Inhoudelijk heeft dit echter geen consequenties. Enkele andere aanpassingen zijn gedaan vanwege een wijziging van de bouwplannen voor de zuidelijke eilanden. Het gaat hierbij steeds om ondergeschikte wijzigingen, die in het navolgende worden toegelicht:

Artikel 12.2.1 onder b (oorspronkelijke bestemming Woongebied) is gewijzigd, zodanig dat de afstand van rijwoningen ten opzichte van de perceelsgrens 0 m mag bedragen. De nieuwe regeling is opgenomen in artikel 7.2.1 onder b van voorliggend plan.

Daarnaast is in de bestemmingen Tuin en Woongebied geregeld dat ter plaatse van een strook woningen, waar twee-onder-een-kapwoningen zijn voorzien, carports in de voortuin mogen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 2,5 m.

Voorts is aan de begripsbepalingen van artikel 1 het begrip 'geurgevoelige objecten' toegevoegd. Dit begrip komt voor in artikel 11.1. Artikel 11.1 geeft aan dat ter plaatse van de als zodanig op de verbeelding aangegeven geurcontour (van de aan de Laagdalemseweg 16 gelegen paardenhouderij) geen geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd. In de begripsbepalingen van artikel 1 is bepaald dat woningen geurgevoelige objecten zijn, maar ook bij woningen horende aan- en uitbouwen (met inbegrip van erkers) en bijgebouwen.

In artikel 14 van de bestemmingsregels is bepaald dat maximaal 110 woningen mogen worden gebouwd in het plangebied. Dit is gedaan om te voorkomen dat het maximale aantal woningen dat voor Hoog Dalem is bepaald (1.400) wordt overschreden.

De overige regels van bestemmingsplan Hoog Dalem zijn onverkort overgenomen in dit bestemmingsplan.

De aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan Hoog Dalem betreft uitsluitend die delen die op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan zijn aangegeven als plangebied. Voor het overige deel van Hoog Dalem blijven bestemmingsplannen Hoog Dalem en Hoog Dalem, herziening zuidelijke eilanden vigerend.

5 De procedure

5.1 Inspraak

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.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van de bestemmingsplannen Hoog Dalem en Hoog Dalem, herziening zuidelijke eilanden. De herziening is uitsluitend opgesteld om enkele wijzigingen in het stedenbouwkundig ontwerp voor het noordelijke deel van eiland 15 door te voeren. Gezien het ondergeschikte karakter van de wijzigingen, zoals aangegeven in hoofdstuk 2, is besloten geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De gemeentelijke inspraakverordening geeft deze ruimte.

5.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. Eventuele reacties worden te zijner tijd samengevat weergegeven en beantwoord in de bijlage van dit bestemmingsplan.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van woensdag 7 augustus 2013 tot en met dinsdag 17 september 2013 ter visie gelegen. Tijdens deze tervisielegging was het voor iedereen mogelijk tegen het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Niemand heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Verder was er geen aanleiding om van ontwerp naar vaststelling in het bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen door te voeren. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.