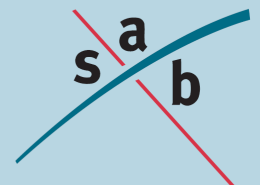


Bestemmingsplan

Hoog Dalem, herziening winkeleiland toelichting

Gemeente Gorinchem

Datum: 3 maart 2016
Projectnummer: 60918.25
ID: NL.IMRO.0512.BP2015151-4001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Het plan	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Geschiedenis	7
2.3	De Nieuwe Hollandse Waterlinie	8
2.4	Hoog Dalem	10
2.5	Het winkeleiland	15
3	Haalbaarheid van het plan	25
3.1	Beleid	25
3.2	Milieu	31
3.3	Water	42
3.4	Flora en fauna	49
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	50
3.6	Behoeftte en distributieplanologie	52
3.7	Verkeer en parkeren	60
3.8	Duurzaamheid	63
3.9	Economische uitvoerbaarheid	64
4	Wijze van bestemmen	65
4.1	Algemeen	65
4.2	Methodiek	65
4.3	Bestemmingen	66
5	Procedure	70
5.1	Overleg	70
5.2	Inspraak	70
5.3	Zienswijzen	70

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Evaluatie bodemsanering
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaaï
- Bijlage 5: Geuronderzoek RWZI
- Bijlage 6: Onderzoek luchtkwaliteit
- Bijlage 7: Geotechnisch en geohydrologisch onderzoek
- Bijlage 8: Ontwerp waterhuishouding en riolering
- Bijlage 9: Memo inrichtingswijzigingen 'Water in winkelgebied Hoog Dalem'
- Bijlage 10: Onderzoek evacuatie
- Bijlage 11: Ontheffing flora- en faunawet
- Bijlage 12: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 13: Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
- Bijlage 14: Economische effectstudie
- Bijlage 15: Verkeersonderzoek
- Bijlage 16: Inspraak- en vooroverlegnota
- Bijlage 17: Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten oosten van de kern Gorinchem wordt momenteel de wijk Hoog Dalem ontwikkeld. Ter plaatse worden circa 1.400 woningen gerealiseerd, alsmede ondersteunende voorzieningen.

Voor de nieuwe wijk Hoog Dalem is in 2010 het bestemmingsplan Hoog Dalem vastgesteld, waarin de gehele woonwijk is opgenomen. In dat bestemmingsplan werd ook voorzien in een wijkcentrum in de vorm van een winkeleiland, gelegen in de noordwestelijke hoek van Hoog Dalem. Bij besluit van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 februari 2012 is dit onderdeel van het bestemmingsplan Hoog Dalem echter vernietigd, waardoor nu geen planologische titel bestaat voor realisatie van dit winkelcentrum.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)

Naast de uitspraak van de Raad van State hebben ook marktomstandigheden in de tussentijd geleid tot nieuwe inzichten ten aanzien van de inrichting en het programma voor het winkeleiland. Voorliggend bestemmingsplan voorziet dan ook in een nieuwe planologisch-juridische basis voor dit eiland, rekening houdend met de uitspraak van de Raad van State en een nieuw stedenbouwkundig plan voor het winkeleiland.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van (maximaal) 6.640 m² bedrijfsvloeroppervlak aan detailhandelsvoorzieningen (inclusief bijbehorende functies als lichte horeca en dienstverlening) mogelijk, alsmede 600 m² aan eerstelijnsvoorzieningen, 60 appartementen, 72 grondgebonden woningen en 42 zorgwoningen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt binnen de in aanbouw zijnde woonwijk Hoog Dalem, ten oosten van de bestaande kern Gorinchem. Op de voorgaande en navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied, Vuren 1977'. Het plangebied kent op grond van dit bestemmingsplan een agrarische bestemming.

Het winkeleiland, als onderdeel van de woonwijk Hoog Dalem, was opgenomen in het bestemmingsplan Hoog Dalem, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Gorinchem op 28 januari 2010. Bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 29 februari 2012 zijn enkele plandelen echter vernietigd.

Het gaat om de volgende onderdelen:

- de bestemming 'Centrum' (winkelcentrum 'Hoog Dalem');
- de bestemming 'Agrarisch' (Laag Dalemseweg 16);
- de bestemming 'Woongebied', voor zover gelegen binnen een afstand van 100 meter van de randen van het bouwvlak op het perceel Laag Dalemseweg 16;
- artikel 18, lid 18.1.3 (ontheffingsbevoegdheid bouwen binnen de milieuzone-geurzone).

Omdat de bestemming Centrum is vernietigd en thans een agrarische bestemming geldt, moet voorliggend bestemmingsplan zorgen voor een passende nieuwe regeling voor het gebied, dat in het bestemmingsplan Hoog Dalem de bestemming Centrum had gekregen. Omdat de contouren van het winkleiland in het nieuwe stedenbouwkundige plan iets zijn aangepast, wordt ook het direct omliggende gebied meegenomen in dit bestemmingsplan.

Op de onderstaande figuur is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Hoog Dalem weergegeven, met daarop aangegeven de vernietigde bestemming Centrum.



Bestemmingsplan Hoog Dalem, met vernietigde bestemming Centrum

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. 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.

2 Het plan

2.1 Inleiding

In het navolgende worden de plannen voor het winkeleiland, als onderdeel van Hoog Dalem, toegelicht en onderbouwd. Omdat het winkeleiland onlosmakelijk deel uitmaakt van de totale ontwikkeling van woonwijk Hoog Dalem, wordt allereerst aandacht besteed aan (de totstandkoming van) de plannen voor geheel Hoog Dalem. Vervolgens wordt ingezoomd op het winkeleiland.

2.2 Geschiedenis

2.2.1 Historie Gorinchem

Gorinchem is ontstaan bij de uitmonding van de Linge in de (Boven)Merwede. Langs de Linge zijn oeverafzettingen in de grond te vinden en verder in het achterland komklei op veen. Gorinchem is een oude vestingstad en maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De oude stad is omringd door stadswallen die de stad beschermden tegen de vijand. Van hieruit vond de verdere occupatie van het landschap plaats. Schil voor schil werd tegen de oude stad aangebouwd, waardoor binnen Gorinchem een aantal jaarringen te onderscheiden is: de stadswallen, een ring met oude wielen en de N830 als huidige beëindiging. De Nieuwe Hollandse Waterlinie heeft de grenzen rondom Gorinchem in de loop der tijd opgeschoven. Vormden eerst de vestingwallen de grens tussen de stad en het inundatiegebied, later vormde het dijkje de Dalemse Zeiving de hoofdverdedigingslijn en is het inundatiegebied opgeschoven in oostelijke richting.



Gorinchem omstreeks 1850

2.2.2 Locatie Hoog Dalem

Hoog Dalem bevindt zich grotendeels in het kommengebied. Het kommengebied kenmerkt zich door het open en grootschalige karakter. Het is er nat en laag. Een deel van het gebied bevindt zich op de overgang van het kommengebied naar de oeverwal. De oeverwal is hoger gelegen en droger en kenmerkt zich door een kleinschaliger en beslotener karakter gevormd door bebouwing, boomgaarden en akkers. Binnen het gebied bevinden zich twee historische wegen: de Laag Dalemseweg en de Dalemse Zeiving.

2.3 De Nieuwe Hollandse Waterlinie

2.3.1 Algemeen

Met alle werkzaamheden aan diverse waterlinies ontstonden rond 1813 de benamingen 'Oude Hollandse Waterlinie' voor de linie langs Woerden en Schoonhoven en 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' (NHW) voor de linie langs de oostkant van Utrecht. De Nieuwe Hollandse Waterlinie was volledig gebaseerd op de eigenschappen van het bestaande rivieren- en polderlandschap. De inzet van het waterrijke landschap als verdedigingsmiddel bespaarde bij de bouw en het onderhoud veel tijd en kosten. Door het landschap te benutten, betrof het aanleggen van de Waterlinie niet veel meer dan het realiseren van een ingenieus stelsel van kleine kunstwerken, zoals inlaatsluizen, duikers, dammen en gemalen voor een snelle inundatie van het gebied vanuit de rivieren. Op de meest zwakke plaatsen werd de linie aangevuld met forten.

Er werd vanuit gegaan dat de aanvaller uit het hoger gelegen oosten zou komen. De verdediger zat in het westen achter de linie in Holland. Tussen de aanvaller en de verdediger kon een gebied, variërend in breedte van 3 tot 5 kilometer onder water worden gezet. Een waterhoogte tussen de 30 en 50 centimeter werd als meest effectief gezien: te ondiep voor boten, maar voor soldaten, karren en paarden te diep om zich snel zonder verdrinkingsgevaar te verplaatsen.

Rivieren, rivierdijken en andere watervrije gebieden vormden gaten of 'accessen' in de waterverdediging. De doorgang van de vijand via deze accessen werd voorkomen door verdediging vanuit de forten. Daarnaast moesten de forten cruciale onderdelen van het inundatiesysteem beschermen.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie was volledig gebaseerd op de eigenschappen van het aanwezige polder- en rivierenlandschap. Nieuwe ontwikkelingen in het landschap, zoals de aanleg van hoger gelegen en bredere wegen en spoorlijnen, noodzaakten tot voortdurende aanpassingen aan de Waterlinie. Ieder gat in de verdedigingslinie, als gevolg van de aanleg van infrastructuur, maakte een aanvulling noodzakelijk in de vorm van een fort of een ander verdedigingswerk om de linie weer te sluiten.

In de Tweede Wereldoorlog werd duidelijk dat het systeem van de Hollandse Waterlinie, vanwege de gewijzigde methode van oorlogsvoering (onder meer vanuit de lucht), geen zin meer had. Vanaf die tijd is de linie in onbruik geraakt. Het onderhoud van de linie stopte formeel in 1953, maar grote delen en vele werken bleven in eigendom van Defensie. Waar voorheen het inundatiesysteem het belangrijkste onderdeel van de linie was geweest, verschoof de aandacht nu naar de afzonderlijke werken. Een deel

van de werken kreeg een nieuwe functie, vaak opslag van materialen. Veel werken bleven echter zonder functie. Plaatselijk ontwikkelde de omgeving van de werken zich tot kleine natuurgebiedjes.

Kenmerkend voor de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is dat zij gebruik maakte van laagten in het landschap en natte gebieden. De linie vormde geen statisch verdedigingssysteem. Voortdurend werd aan de linie gebouwd en verbouwd vanwege de voortgaande ruimtelijke ontwikkelingen.

2.3.2 De Nieuwe Hollandse Waterlinie als thema voor Hoog Dalem

Hoog Dalem bevindt zich binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het gehele gebied is gelegen binnen de inundatievlakte. De inundatievlakte is een gebied dat onder water gezet zou worden in geval Nederland aangevallen werd. Via verschillende inlaatpunten en inundatiekanalen werd water uit de Linge en de Waal aangevoerd om de laaggelegen polders vol te laten lopen. De inundatievlaktes kenmerken zich met name door de openheid en het ontbreken van bebouwing. De hoger gelegen delen zouden droog blijven, hier werd het land verdedigd middels forten, loopgraven en kazematten. Rondom de forten ligt het schootsveld, waarbinnen een aantal schootskringen is te onderscheiden. Hier golden strenge regels ten aanzien van het oprichten van gebouwen en het wijzigen van de hoogteligging en waterhuishouding.

In een latere fase is de grens van het inundatiegebied opgeschoven naar het oosten, naar de Dalemse Zeiving. Hierdoor bevindt het plangebied zich niet langer in een inundatievlakte. De Dalemse Zeiving is een dijkje beplant met essen. Langs het dijkje liggen watergangen die fungeerden als inundatiekanaal. Het kanaal loopt door tot aan het aan de Waaldijk gelegen Fort Vuren. Langs het dijkje is een aantal kazematten (groepsschuilplaatsen) gelegen.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is als leidend thema bepalend geweest voor het stedenbouwkundige ontwerp voor Hoog Dalem. In de planvorming van Hoog Dalem is rekening gehouden met de verschillende elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie: de openheid, de schootskringen, het water, de inundatievlakte, het dijkje, de kazematten, Fort Vuren, de opgeschoven grens, de zichtbaarheid en onzichtbaarheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In de planbeschrijving wordt hierop verder ingegaan.

Thans is voor het oostelijk van Hoog Dalem gelegen gebied het bestemmingsplan 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' in voorbereiding. Met dit zogeheten paraplubestemmingsplan worden de cultuurhistorische waarden van onder andere dit gebied vastgelegd. Hoog Dalem valt buiten de werking van dit bestemmingsplan.

2.4 Hoog Dalem

De planontwikkeling voor Hoog Dalem is inmiddels enkele jaren gevorderd. In eerste instantie heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling in het projectgebied. In 2004 werden hiertoe drie modellen gepresenteerd, die alle haalbaar waren. Na een afweging tussen deze zeer van elkaar verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke modellen, heeft het gemeentebestuur van Gorinchem eind 2004 besloten om over te gaan tot de ontwikkeling van Hoog Dalem aan de hand van het scenario 'linten'. Dit scenario, zoals hiernaast als structuur verbeeld, is vervolgens verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan.

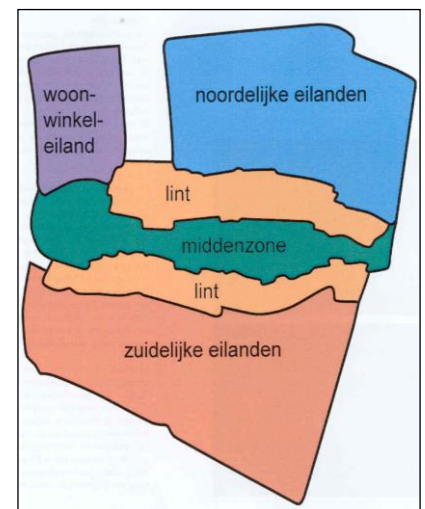
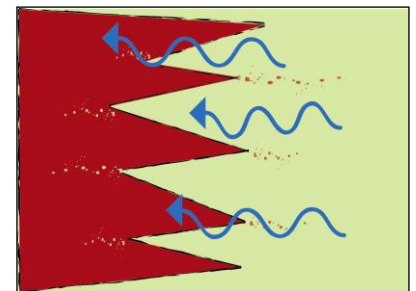
2.4.1 Context/relatie met Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het landschap heeft een belangrijke basis gevormd voor de ontwikkeling van het scenario 'linten' en daarmee het stedenbouwkundig plan. In het landschap is een duidelijke oost-west geleding te onderscheiden: de Waal met haar uiterwaarden, de oeverwal en de komgronden. De aanwezigheid van de snelweg A15 en de Betuwelijn deelt het gebied verder op in oost-west gerichte eenheden. Binnen het landschap vormt de oeverwal een droger en hoger gelegen deel en zijn de komgronden de lagere en natter gelegen gebieden. Van oudsher werden de hoge en droge delen bebouwd. De komgronden bleven lange tijd moerassig en ontoegankelijk.

De stad Gorinchem is een oude vestingstad welke deel uitmaakt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De grenzen van Gorinchem zijn in de loop der jaren steeds verschoven en hierdoor bestaat de stad uit 'schillen'. De toekomstige wijk Hoog Dalem vormt nu de volgende schil aan de stad. Hierin ligt een kans om geen harde schil te ontwikkelen, maar om juist de interactie met het landschap en de gegevens van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan te gaan.

Langs de oostzijde van de hoofdverdedigingslijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, het dijkje Dalemse Zeiving, zal een natte ecologische en recreatieve verbinding in noord-zuid richting gerealiseerd worden. Op deze wijze worden de Waal en de Linge vanuit natuur en recreatie met elkaar verbonden via het Lingebos.

Het landschap en de Nieuwe Hollandse Waterlinie moeten de onderlegger vormen voor de wijze waarop "het land" verder geoccupeerd wordt. Wonen in het landschap, groen en water moeten voelbaar en beleefbaar worden. Het gebied, opgespannen tussen de opgeschoven hoofdverdedigingslijn en de rondweg N30 als jaarring, is dan ook als totaalconcept, ontworpen. Van hieruit vindt interactie plaats met zowel de stad als met het landschap.



Deelgebieden

De grens tussen stad en landschap zal helder zijn, maar niet hard. Zoals de forten en de stadswallen gebruik maakten van landschappelijke middelen, al dan niet gecombineerd met bebouwde elementen om grenzen en verdedigingslijnen te vormen, zal dat ook in Hoog Dalem op een landschappelijke wijze plaatsvinden.

2.4.2 Stedenbouwkundige structuur Hoog Dalem

In het stedenbouwkundig plan ligt, als voortzetting van het scenario 'linten', het accent op de verweving van stad en land. De ontwikkeling van de bebouwing vindt plaats langs de historische linten (de bestaande wegen) en langs nieuwe linten. Deze linten vormen de ontginningsbasis van waaruit opgeworpen 'eilanden' het ruigere natte en groene gebied occuperen. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van de Nieuwe Hollandse Waterlinie: hogere droge delen omringd door ruiger onbebouwd land dat in geval van nood onder water gezet kan worden.

Kenmerkend voor de structuur is naast de linten en tussenliggende eilanden een geleidelijke overgang tussen stad en land. Er is in feite geen scherpe scheiding tussen groen en rood. Het landschap treedt de stad binnen en de stad waaiert als het ware uit over het landschap. Iedereen woont dan ook op korte afstand van groen- en watervoorzieningen.

De vorm van de eilanden varieert van noord naar zuid, waarbij de eilanden aan de noordzijde een rationele vorm hebben, refererend aan de grootschaligheid en rationele verkaveling van de komgronden, de Betuwelijn, de A15 en het bedrijventerrein. De eilanden aan de zuidzijde hebben een amorf vorm, die refereert aan het natuurlijke landschap van de rivier met haar uiterwaarden, dijken en oeverwal.

Van west naar oost zal de stedelijkheid afnemen, waarbij het landschap steeds meer de overhand krijgt en waardoor een zoveel mogelijk geleidelijke overgang wordt gecreëerd. De voorzieningen worden aan de westzijde, zo dicht mogelijk bij de bestaande stad gesitueerd. Voorliggend bestemmingsplan maakt het grootste deel van deze voorzieningen, in de noordwestelijke hoek van Hoog Dalem, mogelijk.

Stedenbouwkundig plan

Binnen de hoofdstructuur 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. Aan de twee linten die van west naar oost lopen liggen grondgebonden woningen met hier en daar een appartementencomplex in een groene setting. De linten worden als het ware 'verdikt' door de toevoeging van een tweede, soms derde lijns bebouwing. De mix van woningtypen, de variatie in kavelgrootte en rooilijnen en een zekere vrijheid in de architectuurstijlen zorgen voor een grote ruimtelijke variatie, die zo kenmerkend is voor historisch gegroeide bebouwingslinten. Het meest zuidelijke lint betreft de huidige Laag Dalemseweg.

In het groene middengebied is, naast het park, ruimte voor woonclusters en een voorzieningcluster. Nabij de entree aan de westzijde van de nieuwe wijk wordt een cluster gesitueerd van maatschappelijke en culturele voorzieningen. Hierbij wordt in ieder geval ruimte geboden aan een complex waarin scholen, kinderopvang en gymzalen worden gecombineerd, alsmede een kerk en skatebaan. Daarnaast wordt in dit cluster een buurthuis gecombineerd met na-/buitenschoolse opvang.

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.



Inrichtingssuggestie Hoog Dalem

De noordelijke eilanden zullen de sfeer uitstralen van de steden en kleinere kernen langs de verdedigingslijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Strakke groene kades, keermuren en bebouwingswanden vormen de randen naar het omringende landschap en het open water. De noordelijke eilanden krijgen een extravert karakter met strakke rooilijnen en gesloten bebouwingswanden. De bouwstijl zal worden ontleend aan de bouwstijl van de vestingsteden uit de tijd van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

In de noordwesthoek van het gebied wordt ten slotte een winkeleiland gecreëerd, waarbij de bebouwing zich presenteert naar de westkant. Een grotere bebouwingsmassa aan de oostzijde van dit eiland vormt het 'decor' voor een aantal lossere bebouwingselementen langs de provinciale weg. Aan de oostzijde, grenzend aan de te handhaven rioolwaterzuiveringsinstallatie, wordt ruimte geboden aan detailhandel met bijbehorende detailhandel. De pleinachtige ruimte op het eiland krijgt een verblijfsklimaat. Op het eiland worden winkelvoorzieningen, appartementen en zorgwoningen gerealiseerd.

De groenstructuur in het gebied kent een zonering met de volgende drie hoofdelementen: het waterrijke noorden, het natuurlijke zuiden en het groene middengebied. De groenstructuur in het lint en op de eilanden versterkt de stedenbouwkundige opzet. Het groen buiten de eilanden heeft met name een functie ten behoeve van de waterberging, recreatie, beleving en ecologie. Het lint krijgt een landelijk profiel met brede, groene bermen en een stevige hoogopgaande bomenlaan. Het groen op de eilanden wordt bepaald door de boom- en haagstructuur. Buiten de eilanden ligt het groene buitengebied. De grondwallen om de eilanden maken deel uit van dit gebied. Het buitengebied krijgt een open karakter.

De waterstructuur is evenals de groenstructuur verweven met de bebouwingsstructuur. Het is van belang om de gradiënten van droog naar nat zichtbaar te maken. Vanuit het landschap gezien gaat het om de overgang van de oeverwal naar het natere komgebied in noordelijke richting. Vanuit het perspectief van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is een contrast gevormd tussen hoog, droog en veilig wonen en het omringende natte tot vochtige groengebied, dat permanent danwel periodiek (deels) onder water staat.

De hoofdontsluiting van het gebied wordt gevormd door de linten, tezamen met de noord-zuidlijn vanuit Dalem. Het plangebied wordt op drie punten ontsloten, te weten een ontsluiting aan de zuidzijde en twee ontsluitingen aan de westzijde van het plangebied. Bijzondere aandacht is besteed aan een goede aansluiting van Hoog Dalem op de rest van Gorinchem voor alle soorten verkeer. Voor het goed functioneren van de linten wordt de verkeersdruk verdeeld. Er vindt een evenwichtige verdeling plaats van het autoverkeer 'binnendoor'; eilanden die rechtstreeks op de linten aantakken, en het autoverkeer 'buitenom'; eilanden die aantakken op de noord-zuid assen. De in het plangebied gelegen wegen worden vormgegeven als 30 km/uur-regime.

2.4.3 Functionele structuur Hoog Dalem

Woningen

In Hoog Dalem worden in totaal circa 1.400 woningen gerealiseerd. De woningen zijn bedoeld voor zes doelgroepen, welke zijn bepaald naar aan de hand van een marktverkenning:

- doorstromers (circa 25%);
- gezinnen met kinderen, ruimtezoekers (circa 25%);
- gezinnen met kinderen, luxe (circa 15%);
- huiselijke senioren (circa 10%);
- actieve senioren (circa 10%);
- starters (circa 15%).

Dit woningbouwprogramma is tevens gebaseerd op de afspraken die tussen provincie en gemeente zijn gemaakt ten aanzien van het aantal woningen in Hoog Dalem, dat is vastgesteld op 1.400. In de regels van het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem, dat voor het grootste deel van Hoog Dalem vigerend is, is het maximale aantal woningen en het woningbouwprogramma vastgelegd. Het bestemmingsplan Hoog Dalem, dat voorziet in een bestemming voor het grootste deel van de nieuwe woonwijk, voorziet in het volgende woningbouwprogramma:

- 1.399 woningen;
- 1 nieuwe woning De Groot, Laag Dalemseweg 14a;
- 4 woningen en centrum voor gehandicapten aan de Griendweg (planologische procedure reeds doorlopen via artikel 19, lid 2 WRO);
- 4 bestaande woningen;
- (84 zorgeenheden).

Totaal 1.408 woningen

Een deel van het bestemmingsplan Hoog Dalem is echter vernietigd, waaronder het winkeleiland. Het bestemmingsplan Hoog Dalem maakt daardoor minder woningen mogelijk dan hiervoor geschetst. Het woningbouwprogramma dat wordt gerealiseerd in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan (het winkeleiland) past echter in het oorspronkelijk vastgestelde woningbouwprogramma en wordt toegelicht in paragraaf 2.5.3. Het totale aantal van 1.400 woningen, zoals hiervoor geschetst, wordt met voorliggend bestemmingsplan derhalve niet aangepast. Het maximale woningaantal op het winkeleiland is vastgelegd op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan.

Winkelvoorzieningen

De voorzieningen van de nieuwe woonwijk zijn geconcentreerd aan de westzijde van Hoog Dalem, aangezien deze tevens een functie hebben voor de bewoners van andere wijken in het oostelijke deel van Gorinchem, zoals Laag Dalem. De meer maatschappelijke voorzieningen als scholen en een kerkgebouw worden gerealiseerd in het westen van Hoog Dalem, op de kop van de 'linten'. De commerciële voorzieningen worden gerealiseerd op het zogeheten winkeleiland in het noordwesten van Hoog Dalem. Op dit eiland worden de winkelvoorzieningen gecombineerd met de woonfunctie in vorm van (zorg)appartementen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Hoog Dalem is in 2009 een retailonderzoek verricht. Op basis van dat onderzoek werd 10.750 m² aan nieuwe detailhandelsruimte in Gorinchem-Oost vastgesteld. Inclusief aanvullende voorzieningen leidde dit destijds tot een oppervlakte van maximaal 11.500 m² b.v.o. in Hoog Dalem.

In het bestemmingsplan Hoog Dalem werd op grond van genoemd onderzoek 11.500 m² b.v.o. mogelijk gemaakt op het winkeleiland. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit onderdeel van het bestemmingsplan Hoog Dalem echter vernietigd, vanwege het feit dat te ruime mogelijkheden voor nieuwe detailhandel werden geboden, omdat onvoldoende rekening werd gehouden met de aanwezigheid van winkelcentrum Nieuw Dalem in het nabij gelegen Laag Dalem.

Door de uitspraak van de Afdeling geldt thans geen planologische titel voor het realiseren van detailhandel en woningbouw op het winkeleiland.

De uitspraak van de Raad van State, alsmede marktontwikkelingen sindsdien, hebben geleid tot een nieuw stedenbouwkundig plan voor het winkeleiland, dat is gebaseerd op een nieuw programma voor detailhandel op dit eiland. Ook is het woningbouwprogramma aangepast. In paragraaf 2.5.2 wordt een toelichting gegeven op het nieuwe stedenbouwkundige plan en het programma dat daaraan ten grondslag heeft gelegen.

Overige voorzieningen

In de centrale parkzone worden trapvelden gerealiseerd, zodat deze vanaf zowel de noordelijke als de zuidelijke eilanden goed bereikbaar zijn. In aansluiting op het buurthuis en de naschoolse opvang kan één trapveld worden aangelegd in combinatie met de skatebaan. Tevens wordt er een speelvoorziening gesitueerd voor kinderen van 6 tot 12 jaar. In het groene middengebied is verder ruimte om vrij te spelen, te wandelen en te verblijven.

In het zuidelijke deel van Hoog Dalem worden in het groene gebied buiten de eilanden spelaanleidingen gecreëerd die zich richten op avontuurlijk beleven en ontdekken. Verder is er ruimte voor wandelpaden, visplekken. In het waterrijke noordelijke deel zijn mogelijkheden om met bootjes of kano's te varen en vis- en verblijfplekken aan het water te maken. Ook daar worden voor de kleine kinderen voldoende speelgelegenheden in de woonbuurten aangelegd.

2.5 Het winkeleiland

In de noordwesthoek van Hoog Dalem wordt een zogeheten winkeleiland gecreëerd, waarbij ruimte wordt geboden aan zowel voorzieningen als woningbouw.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling van dit winkeleiland. De aanleiding voor dit nieuwe bestemmingsplan is tweeledig:

- het bestemmingsplan Hoog Dalem, waar het winkeleiland deel van uitmaakte, is bij besluit van 29 februari 2012 (uitspraak 201002769/1/R1) vernietigd wat betreft de bestemming Centrum;
- vanwege marktomstandigheden bestaat thans behoefte aan een ander ruimtelijk en functioneel programma op het winkeleiland, dan waarin werd voorzien in het eerdere stedenbouwkundige plan c.q. het bestemmingsplan Hoog Dalem;

In het navolgende wordt ingegaan op deze tweeledige aanleiding, waarbij het aangepaste programma en het nieuwe stedenbouwkundige plan worden toegelicht.

2.5.1 Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State

Op 28 januari 2010 is het bestemmingsplan Hoog Dalem vastgesteld. Het plan is op 29 februari 2012 grotendeels onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan is wat betreft het zuidelijke deel van het plangebied sindsdien deels herzien.

Met het besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn enkele onderdelen van het bestemmingsplan Hoog Dalem vernietigd, waaronder het winkeleiland. Het bestemmingsplan Hoog Dalem, dat thans voorziet in een actuele planologische regeling voor het grootste deel van Hoog Dalem, biedt nu geen grondslag voor de komst van het winkeleiland. Omdat het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Vuren 1977 een agrarische bestemming toekent aan het plangebied, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld teneinde alsnog voorzieningen bij de woonwijk Hoog Dalem mogelijk te kunnen maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin, waarbij rekening worden gehouden met de eerdere uitspraak van de Raad van State.

In het bestemmingsplan Hoog Dalem was 11.500 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) aan detailhandelsvoorzieningen opgenomen ter plaatse van het voorzieningencluster. Deze oppervlakte was gebaseerd op het rapport 'Actualisatie retailvisie Gorinchem-Oost' van Ecorys van 16 november 2009. Daarin werd geconstateerd dat in Gorinchem-Oost behoefte bestaat aan 10.000 m² bvo in de bestaande situatie en 10.750 m² bvo in 2020. Hiertegen werd echter beroep aangetekend, waarbij reclamant aanvoerde dat in het rapport geen rekening was gehouden met het feit dat al sprake is van een winkelcentrum in Gorinchem-Oost, te weten Nieuw Dalem met een bvo van 3.394 m².

Ter zitting is door de gemeente Gorinchem verklaard dat een herziening van dit onderdeel werd voorbereid, waarin de metrages aan detailhandel naar beneden zouden worden bijgesteld. De Raad van State heeft daarom geoordeeld dat het plandeel met de bestemming 'Centrum' niet met de vereiste zorgvuldigheid was voorbereid en heeft deze bestemming wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb vernietigd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuwe regeling voor het winkeleiland van Hoog Dalem, waarbij rekening is gehouden met de hiervoor aangehaalde uitspraak van de Raad van State. In de regels van dit bestemmingsplan is de bedrijfsvloeroppervlakte (verder: b.v.o.) aan detailhandel namelijk beperkt tot 6.371 m². Deze oppervlakte is gebaseerd op een geactualiseerd retailonderzoek van Ecorys d.d. 16 februari 2015 (zie paragraaf 3.6). In het navolgende wordt de plannen voor het winkeleiland verder toegelicht.

2.5.2 Stedenbouwkundig plan

Het winkeleiland maakte onderdeel uit van het stedenbouwkundige plan voor Hoog Dalem, zoals dat in de vorige paragrafen is gepresenteerd. Marktomstandigheden hebben de afgelopen jaren echter geleid tot een nieuwe visie op dit eiland, alsmede een ander programma voor de voorzieningen en woningen, die hier worden beoogd. Een en ander wordt in het navolgende toegelicht.



Vier deelgebieden winkel-eiland

Gezien de historische ligging van het gebied in het schootsveld van Gorinchem en aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie is ook voor het winkel-eiland dit thema als inspiratie gekozen. Robuuste bebouwing en dominante waterpartijen met grote taluds maken dit gebied tot een bijzonder deel van Hoog Dalem.

Hoofdstructuur

Het winkel-eiland kenmerkt zich door een groot verschil tussen de randen van het centrum. De west- en zuidrand zijn belangrijke representatieve zijden naar de omgeving en een gezicht aan de hoofdontsluiting van Gorinchem Oost en Hoog Dalem ter plaatse van de entree van de wijk. Deze zijden worden aangezet met grote waterpartijen met groene taluds. De oostelijke rand grenst aan de rioolwaterzuivering en vormt daarmee geen belangrijke zichtzijde. De noordzijde vormt het beeld naar de Griendweg, die als toekomstige hoofdontsluiting gaat fungeren voor Hoog Dalem. Deze zijde is van belang, maar wordt terughoudender vorm gegeven dan de zuid- en oostzijde. Op de navolgende afbeelding wordt een mogelijke inrichting van het winkel-eiland gepresenteerd.



Inrichtingssuggestie winkeleiland Hoog Dalem

Het centrumgebied wordt door de gekozen ontsluiting en groenstructuur als het ware in vier kwadranten verdeeld, met verschillende functies en identiteiten.

Ontsluiting

Het centrum wordt van twee zijden ontsloten, vanuit het noorden vanaf de Griendweg en vanuit het zuiden vanaf de verlengde Laag Dalemseweg. De verbinding hiertussen is een rechte laan dwars door het plangebied. Deze ontsluiting verdeelt daarmee het plangebied in oost en west, maar is ook het verbindend element tussen de verschillende functies en ruimten. Vanaf deze centrale laan worden de vier deelgebieden ontsloten. De vier deelgebieden hebben ieder 1 of 2 aansluitingen.

Water en Groen

Water en groen zorgen vooral aan de randen voor de identiteit van het centrumgebied. De grote waterpartijen langs de Spijkse Steeg met formele groene taluds, aangezet met een bomensingel, geven het gebied een duidelijk kader. Vanaf de rand steekt het groen en soms ook het water de deelgebieden in. Centraal tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het eiland zorgt een grote groene ruimte voor de opdeling van de twee westelijke deelgebied. In de woongebieden zijn er meerdere kleine groene ruimten en ook de centrale laan is groen van karakter.

Bebouwing

De vier deelgebieden zijn qua bouwvolume, functie en/of typologie zeer verschillend. Deze verschillen zorgen voor verschillende belevingen in het centrumgebied. Alle bebouwing oriënteert zich naar de belangrijkste openbare ruimte en de omgeving. De bebouwing vormt samen met het water en het groen het gezicht naar de omgeving.

Binnen het centrumgebied krijgen winkels, maatschappelijke voorzieningen en woningen, zowel appartementen als grondgebonden woningen, een plek.

Winkelvoorzieningen

In het noordoostelijke deel van het eiland wordt een winkelcentrum gerealiseerd. Het winkelcentrum ligt in het midden van dit kwadrant, met aan de noord- en zuidzijde twee grote parkeervelden. Aan deze parkeervelden liggen de hoofdentrees van het winkelcentrum. Een derde entree ligt aan de westzijde, aan de centrale laan.

Het winkelcentrum bestaat uit twee supermarkten en diverse winkelunits. Alle winkels worden ontsloten door een interne, overdekte, binnenstraat (met buitenklimaat). De expeditie van de supermarkten vindt plaats vanaf de achterzijde van het gebouw (de oostzijde). Dit terrein wordt naar wens afgesloten door de exploitant. De overige winkels zullen bevoorrad worden vanaf de westzijde van het winkelcentrum, aan de centrale laan.



In totaal wordt maximaal 6.371 m² b.v.o. aan detailhandel mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. De twee supermarkten nemen hier ongeveer 4.000 m² van in. De resterende oppervlakte is voor de overige, kleinschaliger detailhandel in het winkelcentrum. De oppervlakte van het totale winkelcentrum, met inbegrip van lichte horeca en dienstverlening, is gemaximeerd tot 6.640 m² b.v.o. In een winkelcentrum horende dienstverlening, zoals een kapsalon of apotheek, alsmede lichte horeca wordt hierdoor dus eveneens toegelaten. De basis voor de genoemde maximale oppervlakten wordt gevonden in het distributieplanologisch onderzoek, dat voor Hoog Dalem is uitgevoerd.

Het winkelcentrum wordt uitgevoerd in één bouwlaag van maximaal 5 m, waarbij eventueel plaatselijk hoogteaccenten worden toegevoegd. De maximale bouwhoogte bedraagt (rekening houdend met deze accenten) 10 m.

Ten noorden en zuiden van het winkelcentrum wordt voorzien in parkeerplaatsen voor de aanwezige detailhandel. Hierbij is rekening gehouden met een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Op grond van maximaal 6.640 m² detailhandel en aanverwante functies, moeten tenminste 332 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit aantal wordt min of meer gelijkmatig verdeeld over het noordelijke en zuidelijke parkeerveld.

De bereikbaarheid met de fiets wordt met een vrijliggende fietsverbindingen van en naar en het centrumgebied gerealiseerd.

Appartementen

Het noordwestelijke kwadrant van het wijkleiland zal plaats bieden aan appartementen, die in een drietal bouwvolumes worden gerealiseerd. Het deelgebied bestaat uit een grote openbare ruimte, met ruimte voor parkeren, groen en pleinruimte. Daarop krijgen meerdere woongebouwen een plek. De rand van dit kwadrant wordt voor een groot deel gevormd door het zware groene talud aan het water als verwijzing naar de historische vestingwerken van de Hollandse Waterlinie.

Alle drie gebouwen hebben een duidelijke hoofdvorm.

Het meest noordelijke en zuidelijke gebouw bieden ruimte aan elk 24 appartementen. De appartementen worden gerealiseerd boven een plint met bergingen en andere algemene ruimten. In de plint wordt tevens een parkeergarage gerealiseerd. Op elke bouwlaag boven de plint worden ongeveer 6 appartementen gerealiseerd, waardoor de gebouwen in totaal uit 5 bouwlagen zullen bestaan. Ter plaatse is daarom een maximale hoogte van 16 m voorgeschreven. In verhouding tot de 'zorgtoren' zijn deze gebouwen meer robuust van vorm.

In de regels van dit bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders alsnog kan besluiten tot het realiseren van een extra woonlaag met 6 appartementen op elk van de twee woongebouwen. Voorwaarde bij deze bevoegdheid is dat ook bij de extra woningen wordt voldaan aan de voorgeschreven parkeernorm.



De gebouwen liggen vrij in de openbare ruimte en hebben daardoor oriëntatie rondom. Alle zijden zijn belangrijk. Wel is er verschil in vormgeving en inrichting van de verschillende zijden. De zorgtoren heeft een duidelijke entree aan de centrale laan in de vorm van een verbijzonderde plint voor de zorgfuncties en de entree voor de bovengelegene appartementen. De toren heeft boven de plint eenzijdige oriëntatie, maar de gevel richting de Spijksesteeg verdient extra aandacht. De twee kleinere gebouwen liggen aan de rand van het kwadrant en vormen een belangrijk gezicht van het centumeiland naar de Spijksesteeg. Daarnaast vormen ze echter ook een belangrijke begeleiding van de interne openbare ruimte. Het noordelijke blok (en de zorgtoren) vormen het gezicht naar de parkeerplaats en omliggende openbare ruimte.

Net als bij het winkelcentrum wordt de openbare ruimte op dit eiland hier in belangrijke mate gedomineerd door de benodigde parkeerruimte voor de auto's van bewoners en bezoekers. In zowel het noordelijke als zuidelijke deel van dit deelgebied is het parkeren op maaiveld geplaatst onder de bomen, zodanig dat elke woning 1,8 parkeerplaats beschikbaar heeft.

Twee scenario's zorgtoren

In dit kwadrant wordt een zorgtoren gerealiseerd. De woontoren kent op de begane grond een plint, waarboven in 7 verdiepingen maximaal 42 zorgwoningen worden gerealiseerd. Van deze 42 woningen mogen er maximaal 12 worden omgezet naar (reguliere) koopappartementen.

De zorgtoren van maximaal 8 bouwlagen en een maximale hoogte van 27 m wordt vormgegeven als een markant herkenningspunt in het centrumgebied van Hoog Dalem.

Wat betreft de uiteindelijke locatie van de zorgtoren bestaan twee scenario's, die beide in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De scenario's wijken slechts van elkaar af wat betreft de locatie. De omvang en hoogte van het gebouw, alsmede het programma zijn in beide scenario's hetzelfde.

Het eerste scenario van het stedenbouwkundig plan laat een zorgtoren zien met op de begane grond een plint met 600 m² eerstelijns zorg. Daarboven worden 7 bouwlagen met zorgappartementen gerealiseerd. De zorgtoren in dit scenario is solitair gelegen in de openbare ruimte, ten westen van het winkelcentrum.



Inrichtingssuggestie scenario 1



inrichtingssuggestie scenario 2

In het tweede scenario wordt op de plek van de zorgtoren (alleen) een paviljoen met eerstelijns zorg in een groene zetting gerealiseerd. De (42) zorgwoningen worden gerealiseerd in de vorm van 7 bouwlagen op de noordwestelijke hoek van het winkelcentrum. Ook hier bedraagt de maximale hoogte 27 m. Met dit scenario wordt de zichtbaarheid van het winkelcentrum sterk vergroot. Net als in scenario 1 geldt dat maximaal 12 van de 42 zorgappartementen kunnen worden omgezet naar koopappartementen.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn twee bouwvlakken opgenomen, voor beide scenario's van het stedenbouwkundige plan. In de regels is echter bepaald dat op slechts één plek een woontoren mag worden gebouwd met maximaal 42 zorgappartementen en tot een maximale hoogte van 27 m. In het geval dat de zorgtoren op het winkelcentrum wordt gebouwd, wordt in de openbare ruimte ten westen ervan (op de plek van de zorgtoren in scenario 1) alleen een paviljoen gerealiseerd met de eerstelijns zorg. Hier geldt dan een maximale hoogte van 5 m. In het geval dat de zorgtoren meer westelijk wordt gerealiseerd, blijft een maximale hoogte van 10 m ter plaatse van het winkelcentrum gelden.

Grondgebonden woningen

De beoogde grondgebonden woningen liggen in de twee zuidelijke kwadranten. Ze vormen het gezicht naar het zuiden en leggen een relatie met de rest van het woongebied van Hoog Dalem.



Het deelgebied van de grondgebonden woningen op het centumeiland valt in 2 delen uiteen door de doorsnijding met de centrale laan. Het gebied heeft een gezamenlijke sfeer en architectuur, maar kent wel de mogelijkheid voor variatie en nuanceverschillen. De woningen aan deze laan spelen een belangrijke rol bij de beleving van de laan en de zuidelijke entree. De woningen langs de Spijksesteeg tot aan de zuidelijke entree vormen één geheel met de groene taluds (referentie naar de vestingwerken). De woningen sluiten hier in vormgeving en architectuur op aan, door bijvoorbeeld (deels) extra hoogte en robuuste vormgeving. De zuidoosthoek van het woongebied vormt een verbindend element met de rest van het woongebied van Hoog Dalem. Een groene ruimte legt een link met de woonbebouwing aan de overkant, maar ook in bouwhoogte en uitstraling leggen de woningen een relatie. De woningen aan de noordoostzijde grenzen aan het parkeerterrein, gescheiden door een groene bufferzone. De woningen aan de noordwestzijde vormen het gezicht naar de centrale groene ruimte.

In het westelijke deelgebied worden ongeveer 34 woningen gerealiseerd. In het oostelijke deel wordt thans gedacht aan ongeveer 33 woningen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn deze aantallen gemaximeerd tot (2 maal) 36 woningen.

De hiervoor gepresenteerde inrichtingssuggestie laat zien dat wordt gedacht aan rijwoningen. De regels van dit bestemmingsplan laten echter toe dat ook twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd. Derhalve zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan, tot een maximum van 72 woningen in totaal. De woningen worden gerealiseerd in twee of drie bouwlagen. Op enkele plaatsen is een hoogteaccent gedacht. De maximale hoogte bedraagt 15 m.

De groene openbare ruimte in dit deelgebied wordt gevormd door het robuuste groene talud aan het water, een groot groen veld tussen de grondgebonden woningen en appartementen, de groene zuidwesthoek en een groene buffer in het noordoosten. In alle gebieden speelt de verwijzing naar de historie van de Nieuwe Hollandse Waterlinie een rol. In deze woonstraten wordt een deel van het parkeren opgelost. Dit is altijd aan één zijde van een woonstraat, in de vorm van langs- of haaksparkeren. Aanvullend hierop zijn er twee parkeerkeffers achter de woningen, in elk deelgebied één. Voor een gedetailleerdere beschrijving van het stedenbouwkundig plan en de bijbehorende beeldkwaliteit wordt verwezen naar het Kwaliteitskader Woon - winkeleiland Hoog Dalem, Gorinchem.

2.5.3 Programma

In voorliggend bestemmingsplan wordt het volgende programma (maximaal) mogelijk gemaakt:

- 6.640 m² b.v.o. winkelcentrum (detailhandel, lichte horeca en dienstverlening), waaronder maximaal 6.371 m² b.v.o. aan detailhandel (waarvan maximaal 4.000 m² b.v.o. aan supermarkten);
- eerstelijnszorg met een maximale oppervlakte van 600 m² (bvo);
- 60 appartementen;
- 42 zorgwoningen¹;

¹ Overwogen wordt de resterende 42 zorgappartementen te realiseren buiten het plangebied van bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland', te weten in het maatschappelijke voorzieningengebied, bij de school ten zuiden van het winkeleiland, dat onderdeel uitmaakt van het al in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Hoog Dalem.

- 72 grondgebonden woningen;
met bijbehorende voorzieningen.

Voorts is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden aan het college van burgemeester en wethouders om via een afwijkingsbevoegdheid alsnog een extra verdieping op de twee woongebouwen mogelijk te maken, waardoor maximaal 12 (reguliere) appartementen extra kunnen worden gerealiseerd. De realisatie van extra zorgwoningen is niet mogelijk op basis van dit bestemmingsplan.

In het woningbouwprogramma voor het winkeleiland is aangesloten bij het oorspronkelijke programma, dat aan de basis heeft gelegen van bestemmingsplan Hoog Dalem. Daarin is bepaald dat maximaal 1.400 (nieuwe) woningen worden gerealiseerd en maximaal 84 zorgwoningen. Nog steeds geldt dat niet meer dan 1.400 woningen worden gerealiseerd.

In de regels van dit bestemmingsplan is expliciet onderscheid gemaakt tussen (reguliere) woningen en zorgwoningen.

Wat betreft het programma voor detailhandel, is aangesloten bij de uitkomsten van het retailonderzoek van Ecorys d.d. 16 februari 2015. Dit onderzoek komt in hoofdstuk 3 aan de orde.

2.5.4 Beeldkwaliteitplan

Ten behoeve van de ontwikkeling van het winkeleiland is een beeldkwaliteitplan² opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige en ruimtelijke richtlijnen vast te leggen. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige woonbebouwing en openbare ruimte voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden.

Het beeldkwaliteitplan doorloopt qua procedure dezelfde procedure als het bestemmingsplan, startend bij de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan wordt als door de gemeenteraad vastgesteld beleid het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling van omgevingsvergunningaanvragen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de welstandsnota voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

² Kwaliteitskader Woon – Winkeleiland Hoog Dalem, Gorinchem.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit 1, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'Kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3^e Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijk domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen.

Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Toetsing rijksbeleid

Het plan betreft de realisatie van een winkelcentrum en woningen in de vorm van grondgebonden woningen en (zorg)appartementen.

Uit paragraaf 3.6 blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte aan het winkelcentrum in de nieuwe woonwijk Hoog Dalem. Middels distributieplanologisch onderzoek is aangetoond dat behoefte bestaat aan een winkelcentrum (detailhandel, dienstverlening en horeca) met een bedrijfsvloeroppervlakte van 7.326 m², zonder dat elders in Gorinchem ongewenste effecten optreden. In voorliggende bestemmingsplan is de bedrijfsvloeroppervlakte van het winkelcentrum begrensd tot 6.640 m². In het distributieplanologisch onderzoek is voorts onderzocht dat in Gorinchem Oost behoefte bestaat aan maximaal 6.371 m² bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel. Ook deze oppervlakte is begrensd in de regels van dit bestemmingsplan. Voorts is in paragraaf 3.6 aangegeven dat met de realisatie van maximaal 132 woningen en 42 zorgwoningen wordt voorzien in een actuele regionale behoefte aan woningen en dat de woningen, die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn gebaseerd op de woningbouwprogrammering van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

Het plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Visie op Zuid-Holland

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De Visie op Zuid-Holland is in de plaats gekomen van vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Provinciale Structuurvisie, Visie Ruimte en mobiliteit

De Provinciale Structuurvisie geeft de visie voor 2020 en een doorkijk naar 2040 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogingen:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'.

Verordening ruimte 2014

De Visie ruimte en mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Verordening ruimte ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. Onderdelen daarvan zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch- juridische instrumentarium (waaronder de Verordening ruimte) kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen.

In de verordening is, net als in Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en SVIR, ook de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid- Hollandse situatie.

De voor het plan van belang zijnde regels worden hierna kort behandeld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het plan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de vorm van de realisatie van een winkelcentrum en woningen in de vorm van grondgebonden woningen en (zorg)appartementen. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. In artikel 2.1.1 van de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Detailhandel

Met het plan is sprake van de realisatie van nieuwe detailhandel. In artikel 2.1.4 van de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan uitsluitend in nieuwe detailhandel mag voorzien op gronden:

- binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

Over de omvang van nieuwe detailhandel is opgenomen dat deze voldoet aan de volgende eisen:

- de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en de overige aankoopplaatsen;
- voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m² b.v.o., voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat en mede met het oog hierop advies is gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg en zo nodig een distributieplanologisch onderzoek is uitgevoerd. Het voorontwerp-bestemmingsplan zal hiertoe voor advies aan het Regionaal Economisch Overleg Zuid-Holland Zuid worden voorgelegd.

Uitvoeringsagenda

In de Uitvoeringsagenda staat hoe de provincie en verschillende partners de structuurvisie gaan uitvoeren. De nadruk ligt op samenhang van maatregelen en programma's en de samenwerking met de regio's. De Uitvoeringsagenda maakt duidelijk wat er moet gebeuren en wat de onderlinge rolverdeling van de provincie en haar partners is. Elke partij werkt vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid om de ambitie van de structuurvisie te realiseren.

Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden (2004)

De regionale structuurvisie van de gemeenten in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geeft een visie op de toekomstige ontwikkeling van de regio. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

Regionale Woonvisie

Doel van de Regionale Woonvisie is in 2020 een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied voor zowel nieuwe inwoners als huidige inwoners te bieden. Regionaal samenwerken op het gebied van wonen levert voordelen op voor de regio als geheel, maar ook voor elk van de afzonderlijke gemeenten. Elke gemeente of kern heeft haar eigen kwaliteiten en weet sommige groepen heel goed te binden, maar andere weer minder. In de regionale woonvisie wordt gebruik gemaakt van de unieke kwaliteiten van elke gemeente of kern. Tegelijk wordt er ruimte geboden aan andere regio-gemeenten om te doen waar zij goed in zijn. Daardoor is het resultaat van deze regionale woonvisie meer dan de som der delen. De hele regio heeft kansen om met een uitgebalanceerd en gevarieerd programma voor de woningvoorraad de unieke ligging nabij de Randstad te verzilveren in het binden van vrijwel alle Mentality-groepen. Dat heeft z'n effect op de werkgelegenheid. Veel werknemers wonen in de buurt van hun werk.

Dit wordt gedaan door kansen te pakken voor woningbouw. Alleen vraaggericht bouwen leidt tot succes, en daarom willen we antwoord op de vragen: wat bouwen we, waar, voor wie, hoeveel en hoe snel?

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

De uitwerking van de Regionale Woonvisie vraagt afstemming in de regio van de plannen. De plannen worden voorgelegd aan de regio. Met deze Regionale Woonvisie wordt invulling gegeven aan de eis van de provincie om in bestemmingsplannen de behoefte aan te tonen middels een regionale visie. In de toelichting van het bestemmingsplan moeten gemeenten een verantwoording op nemen hoe het programma binnen de Regionale Woonvisie past.

Toetsing provinciaal en regionaal beleid

Het plan betreft de realisatie van een winkelcentrum en woningen in de vorm van grondgebonden woningen en (zorg)appartementen. Uit paragraaf 3.1.1 en 3.6 blijkt dat het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het winkelcentrum zal als primaire detailhandelsvoorziening van de nieuwe woonwijk Hoog Dalem fungeren. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied, voorkomend uit het Programma Ruimte. In de regionale structuurvisie wordt Hoog Dalem specifiek genoemd als uitbreidingslocatie voor Gorinchem. Daarnaast past Hoog Dalem in de regionale woonvisie. Bestemmingsplan Hoog Dalem maakt deze uitbreiding al grotendeels mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de afronding van de planologische regeling voor Hoog Dalem, opdat ook het gewenste winkelcentrum en de 132 woningen en 42 zorgwoningen kunnen worden gerealiseerd.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2015 Gemeente Gorinchem

Gorinchem is een oude vestingstad van beperkte omvang en wil dat graag blijven. Grootschalige groei in inwonertal zoals in de voorgaande decennia wordt niet meer gewenst. De aandacht in de periode tot 2015 zal uitgaan naar het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit in de huidige wijken en voor de huidige inwoners. Daarbij wordt ingespeeld op de demografische ontwikkeling van de huidige bevolking. Tegelijk wil Gorinchem haar identiteit als vestingstad versterken en de ligging in een cultuurhistorisch en landschappelijk uniek gebied waarborgen en beter benutten. De grootste knelpunten waarmee de stad daarin wordt geconfronteerd zijn de voor een groot deel verouderde en onaantrekkelijke woningvoorraad in de westelijke stadsdelen en de toenemende verkeersopstopping, zowel binnen als buiten de stad. In de structuurvisie wordt geschetst hoe de gemeente de ontwikkeling van de stad in de periode tot 2015 voor zich ziet en de knelpunten denkt op te lossen.

Het plangebied ligt op grond van de structuurvisie in een gebied dat is aangewezen als 'toekomstig woongebied'. Hoog Dalem wordt in de structuurvisie specifiek genoemd als nieuwbouwlocatie.

Woonagenda 2.0

Gorinchem heeft een regionale functie voor wonen, werken en voorzieningen. Hierdoor hebben veel lokale vraagstukken een regionale component. De woonaantrekkelijkheid van de gemeente wordt mede bepaald door de kracht van de regionale economie. Specifiek voor de regio rond Gorinchem geldt dat de woonaantrekkelijkheid van de regio voor een belangrijk deel leunt op de werkgelegenheid en voorzieningen in Gorinchem. De ontwikkelingen in de regio en Gorinchem kunnen daarom niet los van elkaar gezien worden. In deze lokale woonagenda 2.0 positioneert Gorinchem zich in dit regionale perspectief.

De gemeente Gorinchem vervult een centrumfunctie voor haar regio, kent leefbare en karakteristieke wijken en is een geschikte stad voor iedereen. Dat zijn de drie centrale thema's in de woonagenda 2.0:

- het versterken van centrumfunctie van Gorinchem in de regio;
- leefbare karakteristieke buurten;
- een geschikte stad voor iedereen.

De gemeente Gorinchem richt zich in haar woonbeleid met name op de volgende doelgroepen:

- Ouderen en zorgvragers;
- Starters;
- Doorstromers en dan in het bijzonder jonge gezinnen en empty-nesters;
- Huishoudens met een inkomen tussen € 34.229,- en € 43.000,-.

Toetsing gemeentelijk beleid

Met het initiatief wordt een winkelcentrum en woningen in de vorm van grondgebonden woningen en (zorg)appartementen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling van de woonwijk Hoog Dalem, waar de ontwikkeling deel van uit maakt, is opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie en het woningbouwprogramma. De ontwikkeling geeft daarmee invulling aan de doelen van de structuurvisie en de woonvisie.

3.1.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Milieu

3.2.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de milieuaspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

3.2.2 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van een functieverandering of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van de woonwijk Hoog Dalem zijn ter plaatse van het plangebied verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Het meest recente onderzoek³ voor het hele gebied Hoog Dalem maakt onderscheid in specifieke locaties die bebouwd zijn, agrarisch gebied, puindammen en sloten.

Voor voorliggend plangebied kan onderscheid worden gemaakt tussen de locatie Griendweg 2/4 (een voormalige boerderij) en het agrarisch gebied, puindammen en sloten.

Agrarisch gebied, puindammen en sloten

Op deze gronden zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond, er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling.

De meeste dammen in het gebied bestaan uit grond met lichte bijmengingen aan puin e.d.. Een aantal lichte verontreinigingen is aangetoond. De gedempte sloten in het gebied zijn waarschijnlijk allemaal gedempt met gebiedseigen grond. Enkele lichte verontreinigingen zijn aangetoond, maar er is geen noodzaak voor aanvullend onderzoek.

³ Grondslag BV, 17 augustus 2007, verkennend bodemonderzoek ontwikkelingsgebied Hoog Dalem te Gorinchem, Projectnr. 11899.

Locatie Griendweg 2/4

Deze locatie in een eerder stadium onderzocht. Na aanleiding van die onderzoeken is deze locatie gesaneerd. Na evaluatie van de sanering⁴ is gebleken dat de locatie geschikt is voor de toekomstige functies wonen en winkelcentrum. Een onderzoek naar asbest in de bodem was echter niet uitgevoerd. Vandaar dat deze locatie in het onderzoek van 2007 alleen is onderzocht op asbest in grond. Na een visuele inspectie van het maaiveld is vastgesteld dat geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen.

Gemiddelde bodemkwaliteit

Uit het bodemonderzoek volgt dat het plangebied gemiddeld de bodemkwaliteit AW 2000 (achtergrondwaarde; alle concentraties liggen gemiddeld op of onder de streefwaard) heeft. Dit betekent dat alleen grond toegepast mag worden, die de kwaliteit AW 2000 heeft en dat partijen grond met de kwaliteit wonen, industrie of erger niet als bodem mogen worden toegepast. De locatie is dan ook voorbelast en opgehoogd met gecertificeerd zand (kwaliteit AW 2000) en/of gebiedseigen grond (kwaliteit AW 2000).

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.2.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen.

Onderzoek

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk. Om die reden is in oktober 2015 akoestisch onderzoek⁵ verricht naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van omliggend wegverkeer. De conclusie luidt als volgt.

Uit het onderzoek naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB op enkele woningen wordt overschreden vanwege de Rijksweg A15, Spijksesteeg en de Betuwelijn. De maximale ontheffingswaarden worden echter niet overschreden.

⁴ Dordrecht Research B.V., april 2003, evaluatie bodemsanering Griendweg 2-4 Gorinchem, rapportnr. 010654.

⁵ SAB, 5 oktober 2015, akoestisch onderzoek weg- en railverkeer herziening winkeiland, projectnummer 60918.25.

Het gaat om de zowel de appartementen aan de westzijde van het plangebied, alsmede de grondgebonden woningen aan deze zijde. Voor de woningen kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde te kunnen verlenen, moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De volgende hogere waarden dienen te worden aangevraagd (de referentiepunten verwijzen naar het akoestisch onderzoek):

Bouw- vlak	Vast te stellen hogere waarde
	Spijksesteeg
F01	51 dB
F02: locatie variant 1	50 dB
F02: locatie variant 2	49 dB
F03	54 dB
WV01	55 dB

Omdat het bestemmingsplan formeel niet binnen de geluidzone van de Rijksweg A15 is gelegen hoeven hiervoor geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

Beoordeling 30 km/h-wegen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de niet-zoneplichtige Laagdalemseweg, Griendweg en de ontsluitingsweg van het winkelcentrum (30 km/h) inzichtelijk gemaakt.

Omdat deze wegen een 30 km-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en zijn de normen uit de Wgh hierop niet van toepassing. Voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening is er wel onderzoek uitgevoerd. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

Al gevolg van de ontsluitingsweg van het winkelcentrum bedraagt de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. In een aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering kunnen de benodigde gevelmaatregelen worden gedimensioneerd.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/h-wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid als gevolg van (spoor)wegverkeer vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Voor enkele woningen moeten hogere grenswaarden worden toegekend. Deze procedure loopt parallel aan de tervisielegging van het bestemmingsplan.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Toetsing

Het plan voorziet in de realisatie van een winkelcentrum en woningen. Daarmee is er sprake van de realisatie van een nieuwe milieuhinderveroorzakende functie (het winkelcentrum) en nieuwe milieuhindergevoelige functies (woningen). Geluid is hierbij de bepalende factor. Daarnaast is het aspect geur van belang vanwege de aanwezigheid van de RWZI ten oosten van het plangebied. In het navolgende wordt daarom achtereenvolgens ingegaan op de aspecten geluid en geur.

Geluid

Door SAB is in januari 2015 een onderzoek uitgevoerd naar de geluidshinder als gevolg van het winkelcentrum op de omliggende (nieuw te realiseren en bestaande) woningen⁶.

*Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen*⁷

Uit het onderzoek blijkt dat bij geen van de omliggende woningen de grenswaarden van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden van 55 dB(A) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁸ worden overschreden ten gevolge van langtijdgemiddelde geluidshinder.

Maximale geluidsbelastingen

Uit het onderzoek blijkt dat bij geen van de woningen de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt overschreden op basis van de maximale geluidsniveaus, wanneer het laden en lossen in de dagperiode wordt uitgesloten.

Wanneer in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook wordt getoetst aan de maximale geluidsbelastingen afkomstig van het laden en het lossen in de dagperiode, dan bedraagt de maximale geluidsbelasting 77 dB(A), uitgaande van scenario 1 (zorgtoren in westelijk deel) en 79 dB(A) bij uitvoering van scenario 2 (zorgtoren op winkel-

⁶ SAB, 5 oktober 2015, akoestisch onderzoek industrielaawaai Winkelcentrum Hoog Dalem, Gemeente Gorinchem, projectnummer 60918.25.

⁷ Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen betreffen de maximale geluidsbelastingen per periode van de dag (overdag, avond en nacht).

⁸ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

centrum). Deze maximale geluidsbelasting wordt veroorzaakt door het afblazen van de remlucht door de vrachtwagens bij de bevoorrading van de dagwinkels. Het afblazen van de remlucht gebeurt niet constant. Door de beperkte frequentie van het afblazen van de remlucht in de dagperiode zijn de optredende maximale geluidsbelastingen acceptabel. De hoogste maximale geluidsniveaus worden veroorzaakt door de dichtslaande autoportieren op de parkeerplaats.

Geluidsbelastingen t.g.v. indirecte hinder

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), uit de Schrikkelcirculaire (toetsingskader voor indirecte hinder) wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder bedraagt 53 dB(A), uitgaande van scenario 1 (zorgtoren in westelijk deel) en 55 dB(A) bij uitvoering van scenario 2 (zorgtoren op winkelcentrum). De hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 65 dB(A) uit de Schrikkelcirculaire wordt niet overschreden. Ook de richtwaarde van 65 dB(A) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt niet overschreden.

Wel moet bij de omliggende woningen de binnenwaarde van 35 dB(A) uit het Bouwbesluit 2012 worden gegarandeerd. Om de binnenwaarde te kunnen garanderen moet de gevelwering minimaal 18 dB(A) respectievelijk 20 dB(A) bedragen. Op basis van het Bouwbesluit 2012 bedraagt de gevelwering minimaal 20 dB(A). De woningen rondom het winkelcentrum moeten nog worden gebouwd, deze woningen zullen voldoen aan de minimale gevelwering welke is vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd.

Aangezien de grenswaarden voor de langtijdgemiddelde van 50 dB(A) en maximale geluidsbelastingen van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit niet worden overschreden en de indirecte hinder binnen de normen (ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 65 dB(A)) uit de Schrikkelcirculaire blijven, is er geen belemmering om het winkelcentrum te realiseren in Hoog Dalem.

Geur

Aan de Griendweg is een RWZI van het Zuiveringschap Rivierenland gelegen. Deze RWZI verwerkt het afvalwater van het oostelijk deel van Gorinchem en de dorpen Vuren, Spijk en Dalem. Geur is een belangrijk milieuaspect. Nieuwe woningen moeten in beginsel zijn gelegen buiten de 1 ge/m³ geurcontour als 98-percentiel (ge= geureenheden). De 1 ge geurcontour van de RWZI ligt vast in de milieuvergunning van 2004 en is gelegen op een afstand van 220 meter.

Het waterschap heeft op verzoek van de gemeente in februari 2007 een geuronderzoek laten uitvoeren⁹, om te bepalen welke maatregelen nodig zijn om deze geurcontour terug te brengen tot minder dan 150 meter.

Uit het onderzoek blijkt dat door het afdekken van de surplusslibindikker en natslibbufferbasins de geurcontour zal worden teruggebracht naar 120 m, zodat de geprojecteerde woonfuncties buiten deze contour liggen. Naar aanleiding hiervan is afgesproken dat het waterschap op kosten van de gemeente de benodigde maatregelen zal uitvoeren. De milieuvergunning voor de RWZI wordt ambtshalve gewijzigd, om de nieuwe geurcontour te verankeren.

⁹ Royal Haskoning, 27 februari 2007, Geuronderzoek RWZI Gorinchem-Oost, rapportnummer 9S4219.A0.

Hoewel binnen de hindercirkel van de RWZI geen woningen zijn gedacht in het stedenbouwkundige plan, is de 1 ge/m^3 -contour op de verbeelding aangegeven, net zoals dat in het bestemmingsplan Hoog Dalem is gedaan. Ter plaatse zijn echter geen woningen mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de 3 ge/m^3 -contour als 98-percentiel. Binnen deze contour mogen geen verblijfsgebouwen en dagrecreatiegebieden worden gerealiseerd. De 3 ge/m^3 -contour bereikt de bestemmingen Woongebied en Centrum niet en bestrijkt uitsluitend het perceel van de RWZI en enkele groengebieden. Deze contour heeft dus geen gevolgen voor de bouwmogelijkheden in Hoog Dalem en binnen deze contour is ook niet voorzien in gebruik van het groen voor dagrecreatie. Daarom is deze contour niet op de verbeelding opgenomen.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt is er geen belemmering voor de realisatie van het winkelcentrum en de woningen. Het aspect bedrijfshinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Voorts reikt de geurzone van de RWZI niet tot de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte hindergevoelige objecten (woningen).

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

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 bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. 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 en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ont-

wrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied liggen diverse stationaire en mobiele bronnen. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart opgenomen. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Fragment provinciale risicokaart met weergave ligging plangebied (blauw kader)

In de omgeving van het plangebied liggen drie stationaire bronnen. Hierbij gaat het om twee LPG tankstations aan de Newtonweg 20 en de Marconiweg 17. De invloedsgelieden van het groepsrisico van deze inrichtingen liggen niet over het plangebied. Hiermee kan een nadere beoordeling buiten beschouwing worden gelaten. Ten noordoosten van het plangebied is aan de Franklinweg 35 een fruitverwerker gevestigd. Dit betreft echter geen Bevi-inrichting, waardoor een nadere beschouwing van dit object niet noodzakelijk is. Hiermee vormen de stationaire bronnen in de omgeving van het plangebied geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

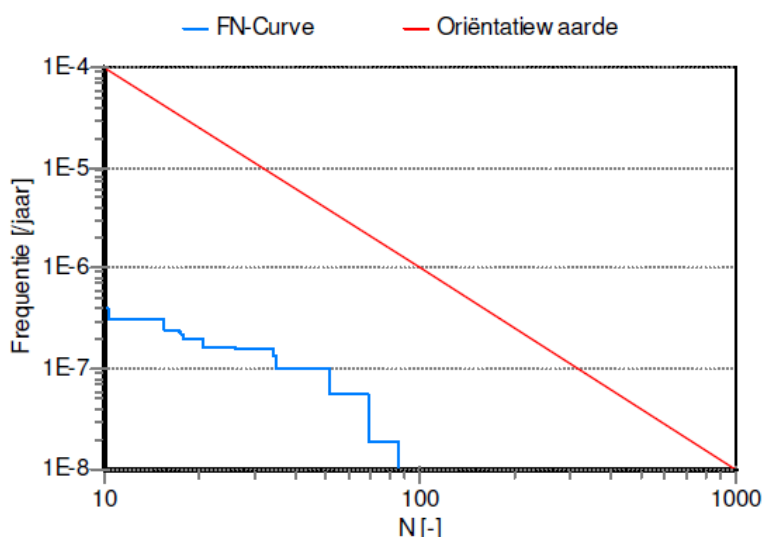
Naast de stationaire bronnen is er nog een vijftal mobiele bronnen aanwezig in de omgeving van het plangebied. Hierbij gaat het om de A15, de Betuweroute en de hogedrukaardgasleidingen W-528-01, W-543-01 en W-543-02. Het invloedsgebied van het groepsrisico van de A15 en Betuweroute reiken niet tot de grenzen van het plangebied. Een nadere beschouwing van het groepsrisico van deze mobiele bronnen is daarom niet noodzakelijk.

De buisleidingen hebben de volgende kenmerken:

Transportroute	Uitwendige diameter hogedrukaardgasleiding (inch)	Werkdruk (nar)	Invloedsgebied groepsrisico	Afstand tot plangebied (circa)
W-543-01	6,61	40	78 m	45 m
W-543-02	8,62	40	103 m	45 m
W-528-01	12,76	40	144 m	550 m

FN-curve worst-casesegment W-543-01-KR-001 t/m 004,

De invloedsgebieden van de buisleidingen W-543-01 en W-543-02 liggen deels over het plangebied. De hogedrukaardgasleiding W-528-01 hoeft niet nader beoordeeld te worden. In het kader van het bestemmingsplan 'Hoog Dalem' is op basis van onderzoek van KEMA (66912927-GCS 09-50015) gebleken dat het groepsrisico van de buisleidingen W-543-01 en W-543-02 onder de oriënterende waarde ligt. Op de navolgende afbeeldingen is het groepsrisico van de leidingen W-543-01 en W-543-02 weergegeven (onderzoek ging uit van worst-case scenario voor de leidingen W-543-01 t/m 04).



Het nieuwe programma voor het plangebied leidt tot een afname van het aantal (beperkt) kwetsbare objecten. Dit betekent dat het groepsrisico niet verder toeneemt. Wel dient door het bevoegd gezag een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. In het kader van het vooroverleg (3.1.1. Bro) wordt het bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. De resultaten van het vooroverleg worden te zijner tijd verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van gevoelige bestemmingen als woningen mogelijk. Om die reden is een luchtkwaliteitonderzoek¹⁰ uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

Met behulp van de NIBM-rekentool¹¹ (versie maart 2015) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Een plan is in betekenende mate wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO₂ of PM₁₀) meer is dan 1,2 µg/m³. Wanneer een plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Bij het opstellen van de NIBM-rekentool is uitgegaan van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

Standaard gaat de NIBM-rekentool uit dat het rekenpunt ligt op 5 meter van de wegrand. Op basis van de gewijzigde Handreiking Reken aan luchtkwaliteit, Actualisatie 2011, mag worden gerekend met een afstand van het rekenpunt tot de wegrand van 10 meter. In dit onderzoek is dan ook gerekend op 10 meter uit de wegrand.

In de onderstaande tabel is de berekening met de NIBM-tool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		4075
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	3,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,57
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het winkeleiland groter is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³, daardoor zal het plan 'in betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm noodzakelijk, aangezien het plan IBM is. In het kader van de Wm wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding.

¹⁰ SAB, 5 oktober 2015, Luchtkwaliteitonderzoek herziening winkeleiland, projectnummer 60918.25.

¹¹ Een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op het luchtmodel CAR. Dit rekenmodel is gepubliceerd op InfoMil, door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

In het kader van de toetsing aan de Wm is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool¹² uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2013 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2013, 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de Spijksesteeg. De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het plangebied. Indien de concentraties langs deze weg voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Uitgegaan is dat voor de zichtjaren 2020 en 2030 de verkeersbijdrage van de gehele ontwikkeling van het plan Hoog Dalem in de monitoringstool is opgenomen.

	Concentraties ter hoogte van de ontsluitingswegen						
	Stikstofdioxide (NO ₂), Jaargem. concentratie			fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie			fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
	NSL- monitoring- stool	NIBM-tool	Totaal	NSL- monitoring- stool	NIBM-tool	Totaal	
2013	25,8 µg/m ³	3,2 µg/m ³	29,0 µg/m ³	22,3 µg/m ³	0,6 µg/m ³	22,9 µg/m ³	14,7 µg/m ³
2015	24,6 µg/m ³	3,2 µg/m ³	27,8 µg/m ³	23,7 µg/m ³	0,6 µg/m ³	24,3 µg/m ³	15,0 µg/m ³
2020	19,8 µg/m ³	--	19,8 µg/m ³	22,4 µg/m ³	--	22,4 µg/m ³	13,9 µg/m ³
2030 ¹³	15,8 µg/m ³	--	15,8 µg/m ³	20,8 µg/m ³	--	20,8 µg/m ³	12,5 µg/m ³
Grenswaarden			40,0 µg/m ³			40 µg/m ³	25 µg/m ³

De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden in de vier jaren (2013, 2015, 2020 en 2030). Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stof-

¹² <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

¹³ Voor de zichtjaren 2013, 2015 en 2020 is de berekende NIBM-bijdrage opgeteld bij de concentraties uit de monitoringstool. De totale concentratie geeft daarmee inzicht in de luchtkwaliteit inclusief de planontwikkeling. Voor het zichtjaar 2030 is het gehele bestemmingsplan Hoog Dalem, inclusief het deelgebied van het winkelcentrum met nieuwe woningen, in de monitoringstool opgenomen. Voor het zichtjaar 2030 is, overeenkomstig de eerdere zichtjaren, de berekende NIBM-bijdrage bij de concentraties opgeteld. De berekende concentraties in het zichtjaar 2030 worden hiermee overschat (worst case).

fen vanaf 2015 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van bestemmingsplan Hoog Dalem, herziening winkeleiland.

3.3 Water

3.3.1 Beleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierversuiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen. In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

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.

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.

Waterplan Gorinchem

De gemeente Gorinchem en het waterschap Rivierenland hebben in 2006 gezamenlijk een waterplan opgesteld voor Gorinchem. De doelstelling van het waterplan is enerzijds het ontwikkelen van een visie op het stedelijk water en anderzijds het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem, waardoor duurzaam en evenwichtig gebruik mogelijk is en het beeld van Gorinchem als waterstad wordt versterkt. 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 thema 1 is gericht op het op orde hebben van het watersysteem. Dit betekent dat er geen wateroverlast optreedt 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 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 om in 2015 in alle wateren 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 thema 3 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.

3.3.2 Situatie plangebied

Geotechnisch en geohydrologisch onderzoek

Door Fugro Ingenieursbureau B.V. is in april 2006 een geotechnisch en geohydrologisch onderzoek verricht betreffende de toekomstige woonwijk Hoog Dalem¹⁴. Gesteld kan worden dat binnen het plangebied sprake is van een kwelsituatie. Bij ontgraving

¹⁴ Fugro Ingenieursbureau B.V., 19 april 2006, Geotechnisch en geohydrologisch onderzoek en advies betreffende toekomstig woongebied Hoog Dalem aan de Spijksesteeg te Gorinchem, Versie 7004-0242-000.R01 definitief.

van de deklaag kan de druk dermate groot worden dat de grond kan opbarsten, hetgeen een forse toename van kwel kan veroorzaken. Ter voorkoming van een extra kwel is de nadruk dan ook gelegd op het zoeken naar een robuust en duurzaam watersysteem waarbij voldoende weerstand is tegen opbarsten.

Er wordt geconcludeerd dat het realiseren van oppervlaktewater in het noordwestelijke deel van Hoog Dalem (ter plaatse van voorliggend plangebied) mogelijk lijkt. De afstand tot de rivier de Waal is maximaal. In de directe nabijheid ligt bestaand open water. Indien wordt gerekend met veiligheden conform de norm NEN 6740 wordt het maximale ontgravingsniveau beperkt tot NAP -0,7 m. Bij een grotere ontgravingsdiepte dienen maatregelen te worden genomen in verband met het risico op opbarsten. Overall waar nodig worden voldoende ballastbedden aangebracht. Hiermee wordt het opbarsten van de waterbodem voorkomen.

Bij ontgravingen van rioolsleuven en het aanbrengen van putten en (DWA) pompgeulen en de watergangen moet eveneens rekening worden gehouden met het risico van opbarsten. Voor de aanleg van deze voorzieningen lijkt het aanbrengen van een spanningsbemaling noodzakelijk, afhankelijk van de actuele stijghoogte.

Voorgesteld wordt de graafwerkzaamheden alleen uit te voeren bij lage en gemiddelde grondwaterstanden op de Waal. Indien mogelijk kunnen ontgravingen in den natte worden overwogen of dient een spanningsbemaling te worden aangebracht. Voor grotere bouwprojecten dient rekening te worden gehouden met de toepassing van onderwaterbeton. Het geotechnisch en geohydrologisch heeft als basis gediend voor het waterhuishoudkundig ontwerp.

Ontwerp waterhuishouding en riolering

Water is een belangrijk uitgangspunt voor de toekomstige inrichting van Hoog Dalem. Om die reden is het aspect water leidend geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp. Ten behoeve van het stedenbouwkundige plan voor Hoog Dalem is door Tauw BV een Ontwerp waterhuishouding en riolering¹⁵ opgesteld voor het watersysteem en de afvoer van hemel- en afvalwater. Het ontwerp is nog steeds grotendeels van toepassing. Ten aanzien van de wijzigingen in het inrichtingsplan, die sindsdien hebben plaatsgevonden, heeft het Waterschap een memo 'Water in winkelgebied Hoog Dalem' opgesteld, welke als bijlage 9 bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Beschrijving watersysteem Hoog Dalem

Het beoogde oppervlaktewatersysteem van Hoog Dalem heeft een gradiënt van droog naar nat. Vanuit het landschap gezien gaat het om de overgang van de oeverwal naar het nattere komgebied in noordelijke richting. Bij de inrichting van het watersysteem is ook rekening gehouden met de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW), die ten oosten van de wijk langs de gemeentegrens loopt. Vanuit de NHW is een contrast gevormd tussen hoog, droog en veilig wonen, dat wordt omringd door een nat tot vochtig groen gebied daarbuiten. Het groene gebied staat bij de noordelijke eilanden permanent onder water en in de zuidelijke eilanden periodiek (deels) onder water. De waterstructuur is, evenals de groenstructuur, verweven met de bebouwingsstructuur.

¹⁵ Tauw BV, 13 juli 2009, Ontwerp waterhuishouding en riolering Hoog Dalem Gorinchem, kenmerk: R001-4480776EMI-mya-V04-NL.

Het oppervlaktewatersysteem van Hoog Dalem staat in directe verbinding met het oppervlaktewatersysteem van het omliggende gebied. De bestaande waterverbindingen tussen Hoog Dalem en deze gebieden kunnen blijven bestaan, maar de afvoer zal, indien noodzakelijk, worden gereguleerd door middel van debietgereguleerde stuwen. De afwatering vindt op dezelfde wijze plaats als thans het geval is. Dit betekent dat Laag Dalem via Hoog Dalem in oostelijke richting afwatert.

Het watersysteem van Hoog Dalem bestaat uit een groot bergingsgebied in de vorm van oppervlaktewater rond de noordelijke eilanden. In dit gebied vindt ook de berging plaats van het overtollige water uit het middengebied (de linten) en de zuidelijke eilanden. Hiertoe dienen de in deze gebieden oost-west verlopende watergangen te worden verbonden met zuid-noord lopende watergangen, die weer zijn verbonden met het bergingsgebied rond de noordelijke eilanden. Deze watergangen en de bijbehorende kunstwerken worden zodanig gedimensioneerd dat ze voldoen aan de minimale eisen van het waterschap Rivierenland en bovendien een hydraulische capaciteit hebben die de ontwerpnormen niet overschrijdt.

In het stedenbouwkundig ontwerp van het plangebied is voldoende watercapaciteit aanwezig.

Ten aanzien van het nog uit te werken rioleringsplan, geeft het Waterschap de volgende aandachtspunten mee:

- Bij winkelstraten moet minimaal een bodem- of bermassage worden aangelegd. De voorkeur gaat uit naar een verbeterd gescheiden stelsel.
- Voorkeur voor lozing in de bodem boven lozing naar oppervlaktewater.
- Bouw materiaal dient duurzaam te zijn (dus toepassing van niet-uitlogende materialen).
- Minimaal aantal lozingspunten realiseren in het hemelwaterstelsel, dit in verband met onderhoud watergangen.
- Aanleg van hemelwateruitlaten bij voorkeur bovenstrooms van de nooduitlaten van het DWA-stelsel.
- Het voorkomen van foute aansluiting van DWA-stelsel of het RWA-stelsel.

Bergings- en hydraulische capaciteit

Om te kunnen beoordelen of het nieuwe watersysteem van Hoog Dalem het omliggende watersysteem niet negatief beïnvloed, zijn zowel hydraulische als bergingsberekeningen uitgevoerd. Voor de berekeningen zijn de uitgangspunten gehanteerd van het waterschap.

Door middel van modelberekeningen is het watersysteem van Hoog Dalem getoetst op drooglegging, peilstijging en opstuwning. Op basis van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat er voldoende waterberging aanwezig is om hevige neerslagpieken op te vangen. De afmetingen van de watergangen en de duikers in Hoog Dalem zijn voldoende om de maatgevende afvoer te kunnen afvoeren.

Ontwerp grondwatersysteem

De aanwezigheid van de rivier de Merwede en de ondiepe in de bodem aanwezige zandbanen maken dat de drukopbouw in het grondwater het verloop van rivierstanden relatief snel volgt. Voor het plangebied betekent dit dat tijdens hoge rivierstanden een hoge kweldruk zal optreden. Dit resulteert in grondwaterstanden tot dicht onder maaiveld. Als gevolg van de lage ligging en de nabijheid van de Merwede en de Linge is er gedurende het gehele jaar spraken van een kwelflux naar het gebied Hoog Dalem. Deze kweldruk en de extra kwel bij hoge rivierstanden moet door ontwatering binnen het gebied worden opgevangen. Hierna is aangegeven welke maatregelen worden genomen ter plaatse van het plangebied.

Het afvoersysteem voor het winkeleiland wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Als gevolg van het stedenbouwkundige ontwerp wordt regenwater op twee niveaus opgevangen:

- a daken van de woongebouwen;
- b parkeren op maaiveld.

Het regenwater afkomstig van de daken wordt rechtstreeks geloosd op oppervlaktewater. Het regenwater afkomstig van de parkeervoorzieningen en de wegen wordt na tussenkomst van een zuiverende voorziening afgevoerd naar oppervlaktewater. De parkeervoorzieningen op maaiveld worden uitgevoerd als aquaflowsysteem. Gerelateerd aan het aangesloten verharde oppervlak dient ten behoeve van een voldoende voorzuivering van het afstromende regenwater een minimale berging in het aquaflowsysteem gegarandeerd te worden van 4 mm (mondelinge mededeling waterschap Rivierenland).

De volgende overwegingen liggen ten grondslag aan de keuze voor het aquaflowsysteem:

- er zijn geen extra (mechanische) zuiverende voorzieningen nodig;
- het systeem is in orde van grootte even duur als andere systemen;
- doordat kabels en leidingen onder de parkeervakken (vrijwel) volledig ontbreken is er geen gevaar voor schade aan het systeem door onderhoud hiervan.

Bij de nadere uitwerking van het plangebied dient onderzocht te worden op welke wijze het regenwater afkomstig van het parkeerdek in het aquaflowsysteem wordt geleid.

Doorstroming bij deïndunatie

In juni 2001 heeft Rijkswaterstaat verzocht voldoende ruimte vrij te houden ten einde een adequate drainage van een overstroomde Tieler- en Culemborgerwaarden (TCW) te garanderen. Hiertoe zijn hydraulische berekeningen uitgevoerd door Deltares. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat Hoog Dalem wat dit aspect betreft haalbaar is en dat er geen problemen te verwachten zijn.

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, onderzoek¹⁶ 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 overstromingen, 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.

¹⁶ Falck-AVD, 4 oktober 2010, mogelijkheden tot evacuatie in Gorinchem bij dreigende overstroming, kenmerk: 10.00315.

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 onderzoekstraject hebben de leden hun waardering uitgesproken voor het doorlopen onderzoekstraject, met als resultaat een goed onderbouwd en door betrokkenen gedragen onderzoeksrapport.

Het aspect waterveiligheid vormt dus geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

3.3.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

3.4 Flora en fauna

3.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

3.4.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt nabij het Vogelrichtlijngebied de Waal, op ongeveer een kilometer afstand. Het plangebied heeft geen relatie met de uiterwaarden en de daar aanwezige biotopen. Gezien de ligging, de afstand en het lokale karakter van de ingreep zijn geen invloeden te verwachten op de uiterwaarden van de Waal.

Het plangebied ligt ook niet in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur, waardoor ook deze vorm van gebiedsbescherming niet van toepassing is.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust (zoals dat bijvoorbeeld op luchthavens gebeurt om vogels te weren). Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfsplaatsen niet langer kunnen functioneren.

In het kader van het bestemmingsplan Hoog Dalem is reeds onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermende flora en fauna in het plangebied. Op basis van dit onderzoek is een ontheffing (ex artikel 75) van de Flora- en faunawet aangevraagd en verleend voor de Kleine modderkruiper. Voor de overige in het gebied (mogelijk) voorkomende soorten worden maatregelen genomen om overtreding op de Flora- en faunawet te voorkomen.

In het plangebied heeft in de tussentijd grondverzet plaatsgevonden, waardoor het gebied ongeschikt is gemaakt voor beschermde flora en fauna. Omdat de ontheffing van de Flora- en faunawet na vijf jaar verliep, is een verlenging van de ontheffing aangevraagd voor de soort Kleine Modderkruiper. Omdat in de tussentijd de soorten Bittervoorn, Grote modderkruiper en Heikikker zijn aangetroffen, is ook voor deze strikt beschermde soorten een ontheffing aangevraagd. De ontheffing van de genoemde soorten is verleend op 12 september 2012¹⁷ voor de duur van 5 jaar. Dit is voldoende om voorliggend bestemmingsplan uit te voeren. De ontheffing is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

3.4.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

¹⁷ Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en innovatie, 12 september 2012, Toekenning ontheffing ruimtelijke ingrepen, aanvraagnr. FF/75c/2011/0349/toek.js.

Toetsing

In 2004 is bureauonderzoek gedaan door GEO-LOGICAL¹⁸, waarna in 2005 aanvullend bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door RAAP¹⁹. In de komgebieden is geboord met een intensiteit van circa 3 boringen per hectare, in de gebieden met stroomgordelafzettingen is geboord met een intensiteit van 6 boringen per hectare.

In veel boringen werden puindeeltjes aangetroffen. Aangezien deze zich bevonden in de geroerde bovengrond, waarin ook veel recent materiaal zit, werd dit niet gezien als indicatie van een archeologische vindplaats. Er zijn geen behoudenswaardige archeologische resten aangetroffen ter plaatse van het plangebied. Vervolgonderzoek is daarom niet nodig.

3.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Het plangebied maakt deel uit van een inundatievlakte van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een voor heel Nederland belangrijke historische verdedigingslinie.

In het stedenbouwkundig ontwerp voor het winkelcentrum is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de locatie en omgeving. Het landschap heeft als onderlegger voor het stedenbouwkundig ontwerp gediend. Hierbij kan gedacht worden aan elementen uit de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben daarom geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

3.5.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

¹⁸ GEO-LOGICAL, 21 oktober 2004, Bureauonderzoek voorafgaand aan het archeologisch inventariserend en waarderend booronderzoek Hoog Dalem, Gorinchem.

¹⁹ RAAP, december 2005, Plangebied Hoog Dalem, gemeente Gorinchem: archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek. RAAP-rapport 1161.

3.6 Behoeft en distributieplanologie

3.6.1 Algemeen

Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Onder meer moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte. In het navolgende vindt deze toets plaats, waarbij onderscheid wordt gemaakt aan de in het plan mogelijk gemaakte detailhandel enerzijds en woningbouw anderzijds.

Voorts is onderzocht wat de distributieplanologische effecten zijn van het toestaan van detailhandel in Hoog Dalem. Het toelaten van detailhandel op het wijk-eiland mag immers niet leiden tot een onaanvaardbare situatie in de betrokken regio.

In het navolgende wordt tevens ingegaan op de uitkomsten van het uitgevoerde distributieplanologische onderzoek.

3.6.2 Distributieplanologisch onderzoek

Door Ecorys is in februari 2015 een ruimtelijk-economische effectstudie naar de ontwikkeling van Winkelcentrum Hoog Dalem uitgevoerd²⁰.

Detailhandelstructuur

Het verzorgingsgebied van het winkelcentrum Hoog Dalem bestaat uit Gorinchem Oost. Gorinchem kan worden onderverdeeld in drie winkelgebieden: Gorinchem Centrum, Gorinchem Oost en Gorinchem West. Gorinchem West kent een sterk wijkwinkelcentrum Piazza en een kleiner boodschappencentrum voor de dagelijkse sector. In het centrum is de dagelijkse sector slechts op kleine schaal aanwezig. Gorinchem Oost kent alleen het buurtwinkelcentrum Nieuw Dalem en is, zeker indien de toekomstige woningbouwontwikkeling Hoog Dalem in de beschouwing wordt betrokken, onderbewinkeld. Het voorzieningenniveau is in dit deel van Gorinchem laag, als gevolg waarvan bewoners uitwijken naar andere delen van de stad voor hun aankopen. Door realisatie van wijkwinkelcentrum Hoog Dalem ontstaat in Gorinchem een evenwichtige detailhandelsstructuur, waarbij consumenten binnen een redelijke afstand in hun eerste levensbehoefte kunnen voorzien.

Kwantitatieve en kwalitatieve marktbehoefte

Ten aanzien van de kwantitatieve en kwalitatieve marktbehoefte worden de volgende conclusies getrokken:

- in het verzorgingsgebied is distributieplanologische ruimte voor uitbreiding van winkelmeters;
- die ruimte groeit als gevolg van het realiseren van de woonwijk Hoog Dalem.

²⁰ Ecorys, 16 februari 2015, Ruimtelijk-economische effectstudie Ontwikkeling Winkelcentrum Hoog Dalem te Gorinchem.

De distributieplanologische berekening laat de volgende uitbreidingsruimte in m² winkelvloeroppervlakte zien in 2020:

	Dagelijks	Niet-dagelijks	Totaal/gem.
Uitbreidingsruimte m² w.v.o.	4.044	587	4.631

Rekening houdende met het woningbouwprogramma in Hoog Dalem betreft de totale uitbreidingsruimte per 2020 circa 4.631 m² winkelvloeroppervlak (6.371 m² bvo). Inclusief horeca en diensten betreft dit 5.449 m² (7.326 m² bvo).

Naar branches verdeeld ziet die ruimte er als volgt uit:

- in het verzorgingsgebied is kwalitatief ruimte voor een grotere supermarkt uit het middensegment van de branche. Indien voor het winkelcentrum Hoog Dalem wordt gekozen voor twee supermarkten, is het aan te bevelen om voor één van deze supermarkten in ieder geval een gemiddelde maat te hanteren van 1.700 m² met een hogere servicegraad.
- voor de levensmiddelen overig lijkt er kwalitatieve ruimte voor de gebruikelijke winkels in deze branche als een slager, bakker, groenteboer e.d.
- in de persoonlijke verzorging is kwalitatief ruimte voor een drogist / apotheek / parfumerie etc;
- in het verzorgingsgebied is geringe ruimte voor de niet-dagelijkse sector. Daarbij is er kwalitatieve ruimte voor onder meer kleding, een schoenmaker, een kleine speelgoedzaak, een fietsenmaker en bloemist.

Ruimtelijk-economische effecten

De ontwikkeling van winkelcentrum Hoog Dalem heeft met name een relatie met de detailhandelsstructuur. Daarom is gefocust op de ruimtelijke-economische effecten ten aanzien van: voorzieningenniveau, effecten op leegstand en het ondernemersklimaat.

Criterion	Effect
Voorzieningenniveau	
Effecten op leegstand	
Ondernemersklimaat	

Groen = positief effect, geel = neutraal en rood = negatief effect

Totaaloverzicht ruimtelijk-economische effecten

De volgende conclusies kunnen wat betreft de effecten van het winkelcentrum worden getrokken:

- realisatie van winkelcentrum Hoog Dalem heeft een positief effect op het voorzieningenniveau in Gorinchem Oost, consumenten krijgen meer keuze om op korte afstand in hun eerste levensbehoeften te voorzien;
- Hoog Dalem heeft geen leegstandseffect, overigens in een wijk die geen leegstand kent;
- het ondernemersklimaat in Gorinchem Oost wordt met winkelcentrum Hoog Dalem versterkt.

Met het onderzoek is aangetoond, dat het mogelijk maken van detailhandel binnen het onderhavige plangebied, niet leidt tot ongewenste effecten elders. Het distributieplanologisch onderzoek staat daarmee de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.6.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Rijk heeft de verantwoordelijkheid voor ruimtelijke ordening neergelegd bij lagere overheden. Het locatiebeleid van het Rijk is daarmee komen te vervallen. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte noemt de termen detailhandel en winkels niet. Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Op grond hiervan dienen overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van een drietal opeenvolgende stappen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging in relatie tot de betreffende ontwikkeling(en).



Trede 1: Is er een regionale behoefte?

In de eerste trede moet worden nagegaan of er een kwantitatieve en kwalitatieve regionale (= lokale in dit geval) behoefte is aan de toevoeging van winkelmeters in het verzorgingsgebied waarop de invulling van winkelcentrum Hoog Dalem kan worden gebaseerd.

Aan de hand van distributieplanologische berekeningen²¹ wordt geconcludeerd dat er overduidelijk sprake is van regionale (markt)behoefte aan nieuwe detailhandel. Er is in totaal marktruimte voor de toevoeging van 4.631 m² w.v.o.. Omgerekend naar bedrijfsvloeroppervlak is er behoefte aan 6.371 m² b.vo. Met toevoeging van horeca en diensten bedraagt dit totaal 5.449 m² w.v.o. Vertaald naar bedrijfsvloeroppervlak is er behoefte aan 7.326 m² detailhandel en aanvullende voorzieningen.

De eerste trede kan wat betreft de toegelaten detailhandel hiermee positief worden beantwoord. In de regels is een maximale oppervlakte van 6.640 m² aan het winkelcentrum (detailhandel, met inbegrip van lichte horeca en dienstverlening) toegekend. Dit is derhalve minder dan in de ruimtelijk-economische effectenstudie verwachte marktruimte. De omvang van detailhandel (zonder aanvullende voorzieningen) als on-

²¹ Ecorys, 16 februari 2015, Ruimtelijk-economische effectstudie Ontwikkeling Winkelcentrum Hoog Dalem te Gorinchem.

derdeel van dit winkelcentrum is expliciet gemaximeerd op 6.371 m². In de regels is tevens vastgelegd dat van deze 6.371 m² maximaal 4.000 m² mag worden aangewend ten behoeve van supermarkten.

Dit komt overeen met de verwachte marktruimte voor detailhandel, zoals onderzocht in de ruimtelijk-economische effectenstudie.

In het bestemmingsplan worden voorts maximaal 132 woningen bij recht mogelijk gemaakt en maximaal 42 zorgwoningen. Deze aantallen passen binnen de programmering, zoals deze in het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem is opgenomen. In dit bestemmingsplan worden in totaal 1.400 woningen en 42 zorgwoningen mogelijk gemaakt. Deze aantallen zijn overeenkomstig afspraken, die met de provincie Zuid-Holland zijn gemaakt over het woningbouwprogramma binnen Hoog Dalem. In de regels van het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen reguliere en zorgwoningen.

Vanwege het feit dat de bestemming Centrum door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is vernietigd, maakt het bestemmingsplan Hoog Dalem feitelijk geen 1.400 woningen meer mogelijk. Immers was woningbouw binnen de bestemming Centrum ook mogelijk (en voorzien).

Voorliggend bestemmingsplan ziet uitsluitend toe op reparatie van het oorspronkelijke bestemmingsplan Hoog Dalem wat betreft de bestemming Centrum, waarbij het kwantitatieve woningbouwprogramma in stand wordt gelaten. Kwalitatief is ervoor gekozen andere woningtypen aan te bieden, omdat dit beter tegemoet komt aan de huidige marktvrage.

Naast de afspraken over het woningbouwprogramma met de provincie Zuid-Holland, is het oorspronkelijke woningbouwprogramma opgenomen in de woningbouwprogrammering van de regio Alblasserwaard - Vijfheerenlanden. In de Regionale Visie (2013) wordt uitgegaan van een groei van 3.500 huishoudens in de totale periode 2011-2020, uitgaande van herstel op de woningmarkt in dit decennium. Het is echter denkbaar dat de markt trager of sneller herstelt. De ambitie is om 4.500 woningen te realiseren, waarbij er geen netto uitstroom meer is in de regio. Bij een aantrekkende woningmarkt wordt verwacht dat de trek naar voorzieningendorpen en stedelijk gebied groter is, omdat er in een goed functionerende markt meer mogelijkheden zijn om door te stromen, en omdat regionaal de trek naar deze gebieden een woonwens is. In de 'Regionale Woonvisie Alblasserwaard - Vijfheerenlanden' en het woningbouwprogramma voor de regio is rekening gehouden met de komst van Hoog Dalem. Hoog Dalem wordt in de Regionale Visie genoemd als woningbouwlocatie voor 'opwaarts mobielen'. Deze groep maakt in Hoog Dalem een stap in hun wooncarrière, naar onderscheidende woningen op beperkte afstand tot het centrum, een goede uitvalsbasis voor het dagelijks leven. Hoog Dalem draagt bij aan investeringsruimte in de naoorlogse wijken van Gorinchem, die een flinke verbeterslag krijgen. De Regionale Woonvisie wordt thans geactualiseerd.

In de Regionale Woonvisie worden de wijken in de regio gekarakteriseerd volgens een bepaalde systematiek, gerelateerd aan de ABF-indeling voor woonmilieus. De wijk Hoog Dalem is aan te duiden als Vinex en verder. De projecten Blauwe Zoom in Hardinxveld-Giessendam en Broekgraaf in Leerdam zijn de enige vergelijkbaar projecten in de regio. Gezien de afstand van deze locaties tot Hoog Dalem, kan worden gesteld

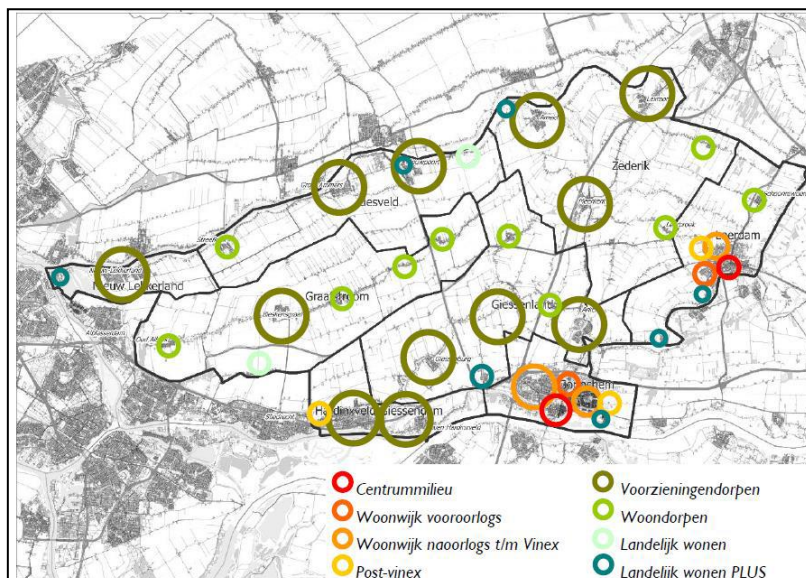
dat Hoog Dalem op lokaal en bovenlokaal niveau de enige nieuwe woonlocatie met dit karakter is.

De woonmilieus die Gorinchem biedt, zijn elders in de regio nagenoeg afwezig. De regionale analyse van leefstijlen laat zo de eigenheid van Gorinchem zien: een afwijkend beeld ten opzichte van andere regiogemeenten, maar conform het landelijk gemiddelde. Hiermee biedt de stad een breed palet leefstijlen een passend woonaanbod.

Het dynamisch centrum in de regio is Gorinchem. Gorinchem groeit als woonstad met veel voorzieningen het sterkst. De groepen opwaarts mobilen en de gemaksgewende blijven de regio trouw en kiezen vaak voor Gorinchem vanwege de combinatie van stedelijkheid, werk, bereikbaarheid en voorzieningen. Hoog Dalem en de Linge trekken vooral opwaarts mobilen. Zij maken in deze wijken een stap in hun wooncarrière, naar onderscheidende woningen op beperkte afstand tot het centrum, een goede uitvalsbasis voor het dagelijks leven.

De kansen liggen vooral op het bedienen van lokaal vraag, aangevuld met een substantiële regionale instroom, ook ruimte voor grootschalige nieuwbouw en transformatie, met een centrum stedelijk of groen stedelijk karakter. Hoog Dalem heeft een groen stedelijke karakter en kan deze vraag accommoderen.

Gorinchem wijkt in Maturity-samenstelling en in relevante doelgroepen voor de toekomst sterk af van de andere gemeenten in de regio. Waar in andere gemeenten de focus ligt op het zo goed mogelijk bedienen van de huidige bewoners en het aantrekken van nieuwkomers die geïnteresseerd zijn in landelijk wonen, ligt de focus voor Gorinchem op het aantrekken van meer stedelijk georiënteerde doelgroepen vanuit andere gemeenten *in de regio zelf*, naast uiteraard het behouden van de woonkwaliteit voor huidige bewoners. En waar in andere gemeenten een grote uitdaging bestaat voor het bouwen voor ouderen, zijn in Gorinchem ook starters een belangrijke doelgroep, voor elk van de 3 grootste Maturity-doelgroepen onder starters liggen er kansen.



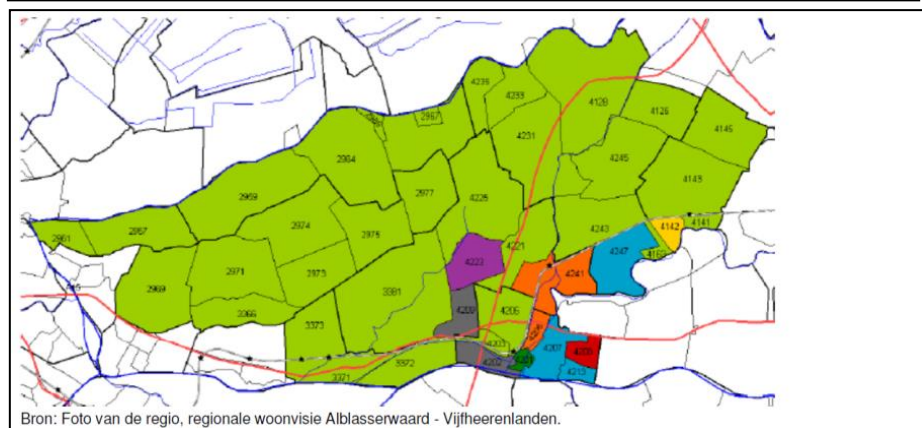
Het kwalitatieve woningbouwprogramma van Hoog Dalem is afgestemd op de regionale en gemeentelijke de wens om doorstromers op de woningmarkt in Gorinchem (en de regio) een passende woning op een passende locatie te bieden. Daarnaast zal Hoog Dalem een rol gaan vervullen bij de vestiging van starters. Het woningbouwprogramma voor het winkeiland sluit hierbij aan door verschillende typen woningen mogelijk te maken, in verschillende financiële klassen, waarbij de nadruk echter ligt op het goedkope en middeldure segment en gezinnen.

Appartementen

Het woningbehoefteonderzoek laat zien dat er weinig behoefte is aan nieuwe appartementen in Gorinchem. Deze zijn ruim aanwezig in de bestaande woningvoorraad.

Postcodegebied	Naam plaats	Type woonmilieu	Doelgroep 1	Doelgroep 2	Doelgroep 3
4201	Centrum	Centrummilieu	PM	KP	OM
4204	Gildenwijk	Woonwijk naoorlogs tot Vinex	MB	GG	
4205	Stalkaarsen/Haarwijk	Woonwijk naoorlogs tot Vinex	KP	OM	GG
4206	Lingewijk	Woonwijk vooroorlogs	PH	KP	OM
4207	Laag-Dalem	Woonwijk vooroorlogs tot Vinex	GG	MB	
4208	Hoog-Dalem	Vinex en verder	OM	NC	MB
4213	Dalem	Landelijk wonen PLUS	MB	NC	

Bron: WDM, bewerking Motivaction



Indien nieuwe appartementen worden gerealiseerd, dan moeten deze worden gebouwd nabij voorzieningen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet om deze reden in een substantiële vermindering van het aantal appartementen. Alleen bij het winkelcentrum worden nog maximaal 60 appartementen mogelijk gemaakt, omdat er nog wel vraag is naar appartementen bij voorzieningen.

Zorgappartementen

Scheiden van wonen en zorg in combinatie van de extramuralisering beslaat een breed werkveld van zorg, welzijn en wonen. In regionaal verband is gekeken naar de gevolgen voor het wonen. De gevolgen zijn het grootste voor de doelgroep ouderen, maar hebben ook in impact op (verstandelijk) gehandicapten en mensen met een psychiatrisch problematiek (GGZ).

ouderen	2013	2025	groei
totaal	6000	8000	2000
extramuraal	3000	5000	2000
intramuraal	3000	3000	0

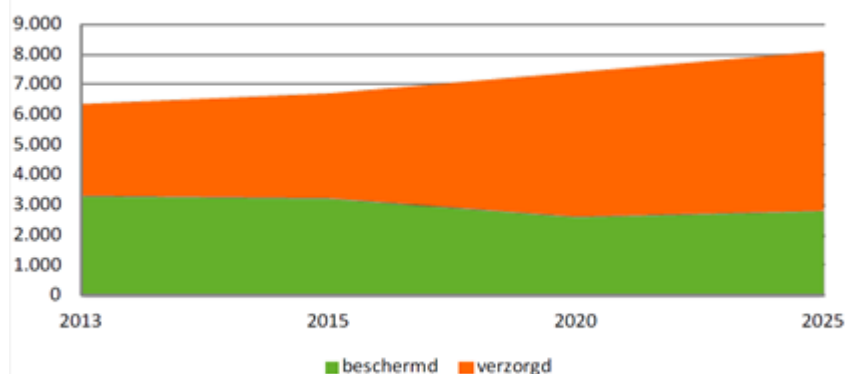
Verst. gehandicapten	2013	2025	groei
totaal	700	750	50
extramuraal	200	350	150
intramuraal	500	400	-100

Verst. gehandicapten	2013	2025	groei
totaal	700	750	50
extramuraal	200	350	150
intramuraal	500	400	-100

De cijfers laten zien dat er sprake is van een forse doelgroep ouderen die in meer of mindere mate zorg nodig zal hebben. De twee andere groepen groeien minder snel. In voorgaande figuur is weergegeven hoe de verhouding is tussen beschermd wonen en verzorgd wonen in de regio Alblasserwaard - Vijfheerenland, waarbij verzorgd wonen geldt als extramuraal met zorg aan huis. De zorgvraag voor deze groep is divers in vraag en zwaarte. Het betreft dan zowel vraag naar woning(aanpassingen) vanwege fysieke beperkingen als ook mentale beperkingen.

Hoewel ouderen de wens hebben om zo lang mogelijk in de huidige woning te blijven wonen is dat niet altijd mogelijk. Het nieuwe gemeentelijke WMO-beleid gaat uit van langdurige bruikbaarheid van de huidige woning en voorzienbaarheid van beperkingen. Met andere woorden: als de woning niet aan te passen valt voor langere termijn zal de WMO geen aanpassingen vergoeden. Ook wanneer een lid van een huishouden een aandoening heeft die al langer aanwezig is en een progressief verloop kent zal de WMO geen aanpassingen vergoeden en een verhuizing adviseren. In Gorinchem Oost vindt de grootste vergrijzing plaats. Juist in dit stadsdeel zijn geen voorzieningen, die hier op toegerust zijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarom in de nieuwbouw van 42 zorgwoningen.

Figuur 2 Raming van de vraag naar beschermd en verzorgd wonen van 65-plussers in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden



bron: CIZ 2013, BZK/CBS, WoON 2012, DANS, ABF Research 2012; bewerking Tympan Instituut 2013

Grondgebonden woningen

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt een vraag naar koopwoningen in de eengezinsfeer; vooral in het oostelijk stadsdeel. Er is een tekort bij goedkopere (half)vrijstaande woningen (€ 250.000 - € 350.000). Deze vraag kan pas geëffectueerd worden als mensen hun huidige woning kunnen verkopen. Dat is nu het geval. Verder zijn er beperkte tekorten bij goedkope woningen. Door staatssteunregels kunnen mensen uit een koopwoning niet doorstromen naar een huurwoning en zullen zij hun rijwoning niet achterlaten. Hierdoor blijft er (in versterkte mate) sprake van een tekort aan rijwoningen tussen € 150.000 en € 250.000,-.

In lijn met de Regionale Woonvisie is in het bestemmingsplan ruimte gelaten voor marktontwikkelingen, door alleen vast te leggen waar appartementen, waar zorgwoningen en waar grondgebonden woningen moeten komen. Het type grondgebonden woning is echter bewust vrijgelaten om tegemoet te kunnen komen aan de op de toekomstige marktvrage.

Het plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemeoid.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Na het bepalen van de regionale behoefte, ziet de tweede stap erop toe, dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen eerst wordt gekeken of hiervoor binnen bestaand bebouwd gebied een plek kan worden gevonden. De locatie voor winkelcentrum Hoog Dalem is gelegen binnen toekomstig stedelijk gebied. De locatie Hoog Dalem, waar het winkeleiland deel van uitmaakt, wordt in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid genoemd als stedelijke ontwikkeling.

Na afronding van de nieuwe wijk Hoog Dalem, waar de bouw al enige tijd geleden is gestart, is sprake van een centrale ligging binnen het verzorgingsgebied. Het winkelcentrum kan daarmee de wijkverzorgende functie voor met name Hoog Dalem vervullen. Door de situering direct aan de hoofdinfrastructuur van dit deel van Gorinchem is de locatie bovendien uitstekend bereikbaar voor alle bewoners van dit deel van Gorinchem.

De gekozen locatie is inherent aan de keuze voor de woningbouwlocatie Hoog Dalem, daar het winkeleiland hier deel van uitmaakt. Bij de locatiekeuze voor Hoog Dalem, zoals toegelicht in de toelichting van dit bestemmingsplan, is derhalve niet gezocht naar een nieuwe locatie voor een winkelcentrum, maar naar een locatie voor de bouw van 1.400 woningen met aanvullende voorzieningen. Uitsluitend een locatie oostelijk van de bestaande kern kwam hiervoor in aanmerking. Bij de keuze voor de locatie van het winkelcentrum binnen de wijk Hoog Dalem, is gekozen voor de plek, die het meest centraal gelegen is binnen Gorinchem Oost.

De tweede trede kan hiermee ook positief worden beantwoord. Met de toevoeging van de nieuwe woonwijk Hoog Dalem, komt het winkelcentrum binnen het bestaand stedelijk gebied te liggen.

Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte

Een andere, multimodaal ontsloten, locatie is niet aan de orde aangezien het winkelcentrum primair wijkverzorgend is en daarmee gekoppeld is aan de totstandkoming van de woonwijk Hoog Dalem.

3.6.4 Conclusie

Met het plan is geen sprake van een duurzame ontwrichting van het voorzieningsniveau. Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het aspect distributieplanologie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.7 Verkeer en parkeren

3.7.1 Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

3.7.2 Verkeer

Ten behoeve van het bestemmingsplan Hoog Dalem is verkeersonderzoek²² verricht. Uitkomst van dit onderzoek is de gekozen externe en interne ontsluitingsstructuur van Hoog Dalem. Voorliggend bestemmingsplan wijzigt deze ontsluitingsstructuur niet. Omdat voorliggend bestemmingsplan uitgaat van hetzelfde programma (woningen) of zelfs een geringer programma (detailhandel) dan waarmee in bestemmingsplan Hoog Dalem rekening was gehouden, is er geen aanleiding om de gekozen verkeersstructuur te wijzigen.

Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde ontsloten voor autoverkeer. Aan de noordzijde wordt het plangebied op twee punten ontsloten op de Griendweg. Aan de zuidzijde wordt het plangebied via een ontsluitingsweg in westelijke richting ontsloten op de Spijksesteeg. De in het plangebied gelegen wegen worden vormgegeven als 30 km/uur-regime.

Naast de verkeersvoorzieningen voor de auto's zijn in het plangebied ook voorzieningen opgenomen voor langzaamverkeer. Bij het winkelcentrum is speciale aandacht besteed aan de uitwerking van de verkeersstructuur. Rondom het winkelcentrum wordt een ruime overzichtelijke verkeersruimte voor fietsers en voetgangers gecreëerd met voorzieningen voor fietsstallingen in de directe nabijheid van de diverse functies.

²² Goudappel Coffeng, 18 januari 2006, Infrastructuur Hoog Dalem en omgeving.

3.7.3 Parkeren

Winkelcentrum en appartementengebouwen

Voor het winkelcentrum wordt op grond van de gemeentelijke parkeernormen uitgegaan van 5 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.. Het winkelcentrum bestaat uit circa 6.640 m² detailhandelsfuncties. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor deze functie bedraagt daarmee 332 parkeerplaatsen.

In het plan worden maximaal 42 zorgappartementen gerealiseerd. Voor deze functie geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. Daarnaast worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de zorgverleners.

De parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per zorgwoning is als voorwaarde vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. In het stedenbouwkundig plan is echter rekening gehouden met een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per zorgwoning.

Naast de zorgappartementen worden er in de woontorens in het winkelcentrum maximaal 60 appartementen gerealiseerd. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

De totale parkeerbehoefte in dit deel van het plangebied komt daarmee op 599 parkeerplaatsen. Ter verduidelijking is de parkeerbehoefte in onderstaande tabel opgenomen.

Functie	Parkeernorm	Aantal p.p. per functie
Winkelcentrum (6.600 m ²)	5 p.p./100 m ² b.v.o.	332
Zorgappartementen (42)	1,8 p.p./woning + 10 p.p. t.b.v. zorgverleners	86
Appartementen (60)	1,8 p.p./woning	108
Totaal		526

Het uitgangspunt van de voor Hoog Dalem parkeerbalans is geweest, dat er geen uitwisseling van parkeerplaatsen is voor de verschillende functies (dubbelgebruik van parkeerplaatsen). In de praktijk zal dit wel het geval zijn.

De parkeerplaatsen voor het winkelcentrum worden ten noorden en ten zuiden gerealiseerd. Het noordelijke parkeerterrein bestaat uit 182 parkeerplaatsen en het zuidelijke parkeerterrein bestaat uit 156 parkeerplaatsen.



Parkeervoorzieningen Hoog Dalem

De parkeerplaatsen voor de appartementen worden aan de noordzijde van het plangebied gerealiseerd, ten westen van het noordelijke parkeerterrein voor het winkelcentrum. Op dit terrein wordt voorzien in 134 parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd op maaiveld tussen de zorgtoren en het zuidelijke appartementenblok. Hierbij zijn 92 parkeerplaatsen voorzien. Daarnaast worden onder de woongebouwen gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd, waarbij is uitgegaan van 1 parkeerplaats per appartement.

De gemeente Gorinchem hanteert als stelregel dat 2% van het totale aantal te realiseren parkeerplaatsen als gehandicaptenparkeerplaats wordt uitgevoerd. Dat is ook in het geval van Hoog Dalem aan de orde. In de praktijk wordt hierbij uitgegaan van een flexibele, organische ontwikkeling van het aantal gehandicaptenparkeerplaatsen. Hierbij worden vanaf het begin voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen aangelegd en wordt in de praktijk gemonitord of dit er voldoende zijn of juist teveel. Indien één van beide situaties zich in de praktijk voordoet, kan alsnog worden besloten tot aanpassing van de inrichting opdat meer of minder gehandicaptenplaatsen worden aangelegd. Bij de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan het feit dat het winkelcentrum goed bereikbaar en beleefbaar moet zijn, ook voor ouderen en mensen met een beperking.

Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de beoogde functies binnen dit deel van het plangebied.

De parkeervoorzieningen en –berekening binnen dit deel van het plangebied zijn op de voorgaande afbeelding weergegeven.

Grondgebonden woningen

In totaal worden maximaal 72 grondgebonden woningen gerealiseerd. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Aan de zuidwestzijde van het plangebied worden 36 woningen gerealiseerd. Op deze locatie is voldoende ruimte aanwezig om te voldoen aan de parkeerbehoefte voor dit deel van het plangebied. Aan de zuidoostzijde worden tevens 36 woningen gerealiseerd. Ook op deze locatie is voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeerbehoefte voor dit deel van het plangebied.

Fietsparkeren

Om ervoor te zorgen dat bij de openbare functies, zoals het winkelcentrum, voldoende stallingsplaatsen voor fietsen aanwezig zijn, zijn in de regels van de bestemming Centrum de volgende stallingsnormen opgenomen:

Functie	Minimale parkeernorm
Detailhandel	2,7 stallingsplaatsen per 100 m ² bvo
Maatschappelijke voorzieningen	1,7 stallingsplaatsen per 100 m ² bvo

Regels

In de regels van dit bestemmingsplan zijn de parkeernormen vastgelegd. Hiermee is gewaarborgd dat voor elk programma, waarvoor omgevingsvergunning wordt aangevraagd, voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ook bij de afwijkingsbevoegdheden, die in de regels zijn opgenomen waarbij functieverruiming is toegestaan, is het voldoen aan de parkeernorm als voorwaarde opgenomen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.8 Duurzaamheid

Voor de grondgebonden woningbouw is door Heijmans een aantal concepten uitgewerkt. Er wordt voorgesteld een GPR (energierepresentatie op gebouwniveau) met een score van 7,5 te realiseren, wat beter is dan de wettelijke norm van dit moment. Heijmans wil dat realiseren met een verbeterde schil van de woning, gasgestookte warmtepompen met een laag temperatuur afgiftesysteem in de woning en standaard PV-zonnepanelen op het dak. Verder wordt er gezocht naar opties om groen gas aan de woningen te leveren.

Omdat enkele woningen niet optimaal op de zon zijn georiënteerd en voor de te realiseren appartementengebouwen wordt gezocht naar mogelijkheden van PV-panelen op het winkelcentrum en op het terrein van de eraan gelegen rioolwaterzuivering. Deze zouden via een exploitant en de (vernieuwde) postcoderoosregeling opgewekte elektriciteit aan de particulieren kunnen verkopen. Voor de appartementengebouwen worden centrale palletverbrandingsinstallaties voor de opwekking van de benodigde warmte voorgesteld. Daarmee is mogelijk zelfs een EPC van 0 haalbaar en wordt de zorgtoeren een energieneutrale zorgtoeren.

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gedacht aan led-verlichting, klimaatbestendig groen, dat is groen dat bestand is tegen de gevolgen van de klimaatveranderingen en voorzieningen voor grondwaterinfiltratie. Aandachtspunt is de hoogte van de bomen langs de centrale laan door het winkelveld, die geen belemmering voor de zonnepanelen op het dak van het winkelcentrum en de woningen moeten vormen. Het dak van het winkelcentrum komt tenminste op een hoogte van 4,5 tot 5 meter en het dak van de meeste woningen begint op een hoogte van 6 meter. Voor grondwaterinfiltratie is erg weinig ruimte beschikbaar. Terzijde wordt opgemerkt dat Heijmans gespecialiseerd is in warmteterugwinning via asfalt en dat deze mogelijkheid heel betaalbaar is en mogelijk inzetbaar bij het bronsysteem van de zuidelijke eilanden voor extra warmtewinning in de zomermaanden.

De ervaring is dat de grotere winkelketens zelf hun eigen duurzaamheidsmaatregelen willen bepalen, afhankelijk van het op te stellen koelvermogen en de warmtebehoefte. Zonne-elektriciteit is waarschijnlijk te duur voor inzet in de grotere winkels, maar zou wel beschikbaar moeten worden gesteld aan de kleinere. Voor deze zijn ook verbeterde schilmaatregelen te realiseren.

Het voorgaande maakt onderdeel uit van de nadere uitwerking van de planontwikkeling.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een deel van de woonwijk Hoog Dalem mogelijk. Ten behoeve van de ontwikkeling van de wijk Hoog Dalem is een grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie is rekening gehouden met de diverse kosten voor de ontwikkeling van Hoog Dalem alsmede de opbrengsten uit woningen en voorzieningen. De exploitatie is sluitend. De door de gemeente te maken kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Hiermee is kostenverhaal van gemeentelijke kosten verzekerd.

Het bestemmingsplan is hiermee 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.

De wijze van bestemmen is gebaseerd op de VROM-uitgave “Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012”. De verbeelding is IMRO-gecodeerd volgens IMRO2102.

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:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 7) bevat de bestemmingsregels. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 8 tot en met 13) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 14 tot en met 15) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

regels in verband met de bestemmingen

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

- lid 1 bestemmingsomschrijving
- lid 2 bouwregels
- lid 3 afwijken van de bouwregels (*indien aanwezig*)
- lid 4 specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 5 afwijken van de gebruiksregels (*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 slotregels

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

4.3 Bestemmingen

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

4.3.1 Bestemming 'Centrum'

Het noordelijke deel van het winkeleiland heeft de bestemming 'Centrum' gekregen. Gekozen is voor een ruime opzet, zowel wat betreft de toegestane bebouwing als het toegestane gebruik.

Wat betreft het gebruik zijn de volgende functies toegestaan binnen deze bestemming:

- a detailhandel;
- b lichte horeca;
- c dienstverlening;
- d maatschappelijke voorzieningen;
- e woningen;
- f zorgwoningen;
- g al dan niet gebouwde en al dan niet ondergrondse parkeergarages en parkeervoorzieningen;

De oppervlakte van de toegestane detailhandel, alsmede het aantal woningen is in de regels begrensd. Voor het programma, dat in de regels wordt mogelijk gemaakt, is in de toelichting de haalbaarheid aangetoond.

Voor winkelcentrum (op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'detailhandel') geldt dat in totaal maximaal 6.640 m² bedrijfsvloeroppervlakte is toegestaan voor de functies, die hier worden toegelaten. Het gaat hier om detailhandel, lichte horeca en dienstverlening. De bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel is in de regels begrensd tot maximaal 6.371 m² bedrijfsvloeroppervlakte, omdat middels onderzoek hiervan de behoefte is aangetoond. Van deze laatste oppervlakte mag maximaal 4.000 m² worden aangewend ten behoeve van supermarkten.

Wat betreft horeca zijn alleen bedrijven in de categorie 'lichte horeca' toegestaan. Het gaat hierbij bedrijven waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, restaurants, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven. Deze bedrijven zijn niet noodzakelijkerwijs gekoppeld aan de openingstijden van het winkelcentrum. In de Staat van inrichtingen (horeca), zoals deze is opgenomen als bijlage bij de regels, is aangegeven welke horecabedrijven exact zijn toegelaten.

Op het winkleiland zijn tevens dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. In de definities van artikel 1 van de regels is aangegeven wat hieronder wordt verstaan. Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen geldt dat niet alle voorzieningen worden toegelaten: alleen medische voorzieningen krijgen een plek op het winkleiland.

Dienstverlening is alleen toegelaten ter plaatse van het winkelcentrum. De maatschappelijke voorzieningen zijn voorzien ter plaatse van de zorgwoningen vanwege de functionele relatie en juist niet in het winkelcentrum. Voor zowel dienstverlening als de maatschappelijke voorzieningen geldt dat deze functies alleen op de begane grond zijn toegestaan. Dit is vanwege de wens tot realisatie van een levendige 'plint'.

In de regels is bepaald dat de bedrijfsvloeroppervlakte van maatschappelijke voorziening maximaal 600 m² mag bedragen. Hierbij is aangetekend dat een eventuele apotheek maximaal 200 m² groot mag worden. Dit heeft te maken met de (gedeeltelijke) detailhandelfunctie, die een apotheek met zich meebrengt, en die de gemeente wil concentreren in het winkelcentrum.

Voor de (reguliere) woningen in het noordelijke deel van het winkleiland geldt dat deze alleen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn toegestaan. Bij deze aanduiding is aangegeven hoeveel woningen ter plaatse maximaal mogen worden gerealiseerd. In de regels is hierbij een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, om een extra verdieping met woningen op de twee woongebouwen mogelijk te maken. Hierbij moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Voldoen aan de parkeernorm is een belangrijke voorwaarde. Ter plaatse van de zorgtoren kan geen extra verdieping worden gerealiseerd.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorgwoning 1' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorgwoning 2' mogen zorgwoningen worden gerealiseerd. Ook hier is het maximale aantal (zorg)woningen begrensd. Slechts één van beide aanduidingen mag worden benut ten behoeve van de zorgwoningen. Voor de inhoudelijke regeling wordt verwezen naar paragraaf 2.5.2. van deze toelichting.

Tevens zijn de bij deze functies behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat de realisatie van dienstwoningen binnen de bestemming niet is toegestaan.

Wat betreft de bebouwing geldt als eis dat alle gebouwen moeten worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Hierbij is eveneens de bouwhoogte aangegeven.

4.3.2 Bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Water'

De bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Water' zijn toegekend aan respectievelijk de groen-, verkeers- en watervoorzieningen die gepland zijn in het plangebied. Wat betreft de inhoudelijke regeling is ervoor gekozen dat de genoemde bestemmingen uitwisselbaar zijn, in die zin dat in de bestemming 'Groen' ook wegen, paden en waterelementen kunnen worden gerealiseerd, in de bestemming Water ook groen- en verkeersvoorzieningen kunnen worden getroffen en binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied ook groen- en watervoorzieningen kunnen worden aangelegd. Hiervoor is gekozen omdat het stedenbouwkundig plan geen blauwdruk is en nog aan een verdere uitwerking onderhevig is, waarbij in de toekomst enige flexibiliteit moet blijven bestaan om de genoemde functies te kunnen uitwisselen.

Bij de vormgeving van de verbeelding is als uitgangspunt gekozen dat alleen grotere groen- en watereenheden als zodanig worden bestemd en dat kleinere elementen worden geschaard onder een aanpalende bestemming 'Groen', 'Water' of 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook hiervoor is gekozen in verband met de beoogde flexibiliteit.

De bestemming 'Groen' onderscheidt zich van de beide andere bestemmingen. Binnen deze bestemming zijn namelijk speelvoorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen niet toegestaan binnen deze bestemming, om te voorkomen dat het voor groenvoorzieningen bedoelde gebied wordt verhard.

4.3.3 Bestemming 'Woongebied'

Deze bestemming is toegekend aan het zuidelijke deel van het plangebied, ter plaatse van de gronden waarop de beoogde grondgebonden woningen zijn voorzien. De bestemmingsregeling is zodanig dat op deze gronden uitsluitend rijwoningen en dubbele woningen mogen worden gerealiseerd.

Voor de verbeelding is gekozen voor een globale opzet, om binnen de bestemming nog enige ruimte en flexibiliteit te houden om nog met de woningen te kunnen 'schuiven'. Immers wordt het stedenbouwkundige plan nu verder uitgewerkt in architectonische bouwplannen, waardoor het stedenbouwkundige plan er in de praktijk anders uit kan komen te zien. Op de verbeelding heeft daarom niet elke woning afzonderlijk een eigen bestemmingsvlakje gekregen, noch zijn bouwvlakken opgenomen. Gekozen is

voor bestemmingsvlakken die een heel woonblok omvatten en waarbij ook nog ruimte is voor het naar voren, achteren en zijwaarts schuiven van een woning en het incidenteel toelaten van een extra woning ten opzichte van het stedenbouwkundige plan.

Om de realisatie van een groenvoorzieningen ter plaatse van het oostelijke wooneiland te waarborgen, is op de verbeelding een aanduiding 'groen' opgenomen. Binnen deze aanduiding moet een groenvoorziening met een minimale oppervlakte van 1.000 m² worden gerealiseerd.

Binnen de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. Alleen voor hoofdgebouwen zijn goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangeduid. Voor de overige gebouwen, maar ook gebouwen, geen gebouw zijnde is dit geregeld in de regels. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen. In artikel 1 is een omschrijving van dit begrip opgenomen. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kunnen ook bedrijfsmatige activiteiten in een woning worden toegelaten. Deze afwijkingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders is gekoppeld aan diverse voorwaarden.

4.3.4 Gebiedsaanduiding milieuzone - geurzone

Op de verbeelding is een hinderzone opgenomen. Het betreft de hindercontour van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Rond de rioolwaterzuiveringsinstallatie is sprake van een hindercirkel met een straal van 145 m. Dit betreft de 1 ge/m³-contour (98-percentielswaarde), gerekend vanaf het geurgewogen zwaartepunt (gzp). Daarnaast moet rekening worden gehouden met de 3 ge/m³-contour (98-percentielswaarde). Binnen de 1 ge/m³-contour mogen geen woningen worden opgericht. Binnen de 3 ge/m³-contour mogen geen verblijfsgebouwen en dagrecreatiegebieden worden gerealiseerd. De afstand van deze contour bedraagt 80 m vanaf het geurgewogen zwaartepunt.

Hoewel binnen de hindercirkel van de RWZI geen woningen zijn gedacht in het stedenbouwkundige plan en de hindercirkel de aanduidingen 'wonen' en 'zorgwoningen' als onderdeel van de bestemming Centrum, alsmede de bestemming Woongebied in dit bestemmingsplan niet bereikt, is de 1 ge/m³-contour als aanduiding op de verbeelding aangegeven, net als dat dat in het bestemmingsplan Hoog Dalem is gedaan. In de regels is daarom bepaald dat binnen de op de kaart aangegeven hindercirkel geen nieuwe woningen mogen worden opgericht. Omdat de 3 ge/m³-contour uitsluitend het perceel van de RWZI en enkele groengebieden bestrijkt, is deze contour niet op de verbeelding opgenomen. Immers heeft deze geen gevolgen voor de bouw mogelijkheden in Hoog Dalem en hoeven hieraan geen regels te worden gekoppeld.

Voor de hinderzone geldt dat van de beperkende bepalingen in de regels kan worden afgeweken door het college van Burgemeester en Wethouders, mits kan worden voldaan aan de voorwaarde dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

5 Procedure

5.1 Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan verschillende instanties toegezonden. Zes instanties hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt een reactie kenbaar te maken. Deze reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de Inspraak- en vooroverlegnota, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

5.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Verschillende insprekers hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt een reactie kenbaar te maken. Deze reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de Inspraak- en vooroverlegnota, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van woensdag 11 november 2015 tot en met dinsdag 22 december 2015. In dit kader is op 19 januari 2016 tevens een hoorzitting gehouden.

Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn in de Zienswijzennota, zoals als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd, samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.