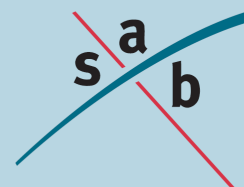


Bestemmingsplan

# Mollenburg

Gemeente Gorinchem

Datum: 8 december 2016  
Projectnummer: 60916  
ID: NL.IMRO.0512.BP2015156-4001





# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>5</b>
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Planbeschrijving	6
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het plan</b>	<b>9</b>
3.1	Beleid	9
3.2	Milieu	19
3.3	Water	25
3.4	Flora en fauna	30
3.5	Cultuurhistorie - archeologie	32
3.6	Verkeer en parkeren	35
3.7	Behoefte	36
3.8	Duurzaamheid	42
3.9	Economische uitvoerbaarheid	42
<b>4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>43</b>
4.1	Algemeen	43
4.2	De bestemmingen	45
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>47</b>
5.1	Inspraak en vooroverleg	47
5.2	Zienswijzen	47

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Lichthinderonderzoek
- Bijlage 3: Advies Externe veiligheid
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Flora- en faunaonderzoek
- Bijlage 6: Mobiliteitstoets
- Bijlage 7: Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking
- Bijlage 8: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 9: Advies Veiligheidsregio
- Bijlage 10: Inspraak- en vooroverlegnota
- Bijlage 11: Zienswijzennota

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Al in 1999 heeft de gemeenteraad van Gorinchem besloten om de sportvelden op de locatie Mollenburg in Gorinchem te verplaatsen en het vrijkomende terrein te herontwikkelen voor woningbouw. In juni 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders een voorontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht teneinde de beoogde woningbouw mogelijk te maken. Economische omstandigheden en de daarmee samenhangende gewijzigde marktvaart hebben sindsdien echter geleid tot nieuwe inzichten. Op basis van deze nieuwe inzichten is sindsdien gewerkt aan een aangepast stedenbouwkundig ontwerp, dat zich met name richt op het goedkopere en middeldure segment van de koopmarkt.

OntwikkelingsCombinatie Mollenburg (OCM) heeft met de gemeente Gorinchem overeenstemming bereikt over de realisatie van minimaal 140 en maximaal 175 woningen op de locatie van het voormalige sportcomplex Mollenburg. De voorwaarden voor de woningbouwontwikkeling zijn vastgelegd in de gemeenteraadskaders van 24 september 2015 en de tussen partijen gesloten overeenkomst.

Het plan betreft de ontwikkeling van projectmatige woningen in diverse woningtypes door de OCM. Het uitgangspunt hierbij is consumentgericht bouwen. Daarnaast gaat de gemeente vrije sector kavels uitgeven, waarop particulieren hun eigen woning kunnen bouwen. Het project wordt in vier fasen gerealiseerd.



*Ligging en luchtfoto plangebied*

Vanwege het feit dat het stedenbouwkundige plan is gewijzigd ten opzichte van het plan, dat met het bestemmingsplan uit 2007 mogelijk werd gemaakt, heeft het gemeentebestuur ervoor gekozen om de bestemmingsplanprocedure opnieuw (geheel) te doorlopen, startend met de tervisielegging van een voorontwerp-bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan maakt het gewijzigde plan voor woningbouw op de locatie Mollenburg mogelijk.

## **1.2 Ligging plangebied**

Het terrein Mollenburg ligt aan de noordzijde van Gorinchem tegen de rijksweg A15 aan en is circa 8,8 ha groot. Het terrein is rondom omgeven met vrij brede waterlopen en een hoog opgaande boombeplanting. Aan de zijde van de Mollenburgseweg grenst het gebied direct aan woonbebouwing. De zuidzijde van het gebied wordt gevormd door een waterpartij met daarachter woningen. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de rijksweg A15.

## **1.3 Geldend bestemmingsplan**

In het plangebied geldt de beheersverordening 'Stalkaarsen', zoals vastgesteld op 27 juni 2013. Op basis van deze verordening heeft het gebied de bestemming 'Sport'. Het realiseren van woningbouw op deze locatie past niet binnen de beheersverordening. Een herziening van de beheersverordening door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

## **1.4 Opzet van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 "het plan" ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige inrichting van het plangebied Mollenburg. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer, behoefte 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 plankaart en de regels. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure, dat wil zeggen de resultaten van inspraak en overleg.

## 2 Het plan

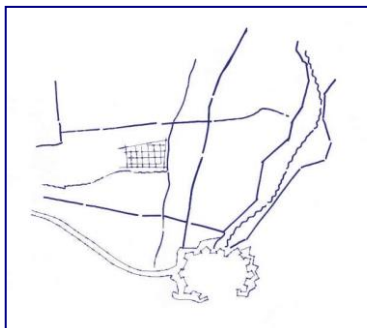
### 2.1 Huidige situatie

De locatie Mollenburg staat vooral bekend als sportpark. De ontstaansgeschiedenis van de locatie Mollenburg kenmerkt zich door een functie als ontspanningsplaats met sport en spel voor arbeiders in de staalindustrie.

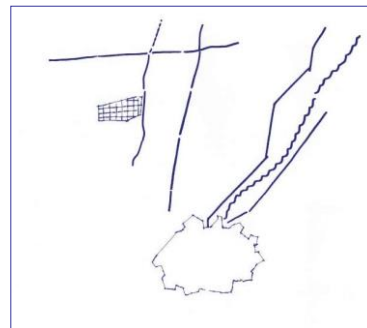


Gorinchem omstreeks 1830

Binnen het grote geheel van de wijk Stalkaarsen, waartoe de ontwikkelingslocatie Mollenburg behoort, neemt het gebied door zijn ontsluiting en afschermende boombeplanting een aparte plek in. Van de oorspronkelijke slagenstructuur, welke het belangrijkste landschappelijk kenmerk van het gebied vormde, is sinds de aanleg van het sportcomplex weinig herkenbaars overgebleven. Alleen in het woonbuurtje Dokter Hiemstralaan aan de zuidgrens van de locatie is in de groenstructuur getracht een verwijzing op te nemen naar dit slagenlandschap.



Historische lijnen 1850



Nog herkenbare historische lijnen  
anno nu

## 2.2 Planbeschrijving

### 2.2.1 *Uitgangspunten*

Bij het ontwerp voor de locatie Mollenburg is uitgegaan van de structuur van het onderliggende landschap. De verkaveling van de woonwijk Mollenburg is gebaseerd op de slagenstructuur. Het slagenlandschap is een gemeenschappelijk groen gebied met recreatieve kwaliteiten dat verbonden is aan de groene lijst. De slagenstructuur is in het ontwerp waarneembaar door de bestaande watergangen en groenstructuur. Deze bestaande structuur is bepalend voor het aanzicht en de opbouw van de nieuwe woonwijk. De bestaande watergangen en groenstructuur blijft bestaan en worden versterkt door nieuwe watergangen en nieuw groen. De inrichting krijgt een sterk Nederlands landschappelijk karakter met natuurlijke oevers en inheemse beplanting. Bij dit weelderige beeld hoort een extensief groenbeleid. Grote delen hoeven maar een paar keer per jaar gemaaid te worden. Informele paadjes en smalle bruggetjes leiden wandelaars door dit oer-Hollandse landschap.

### 2.2.2 *Bebouwing*

In de wijk Mollenburg worden in totaal ongeveer 160 woningen gerealiseerd. De regels van het bestemmingsplan maken minimaal 140 en maximaal 175 woningen mogelijk, waarvan het grootste deel projectmatig wordt gebouwd. De overige kavels zijn vrije sector kavels, die door de gemeente zullen worden uitgegeven.

Ten behoeve van het plan is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld, welke in het navolgende wordt getoond.



*Inrichtingssuggestie Mollenburg*



Het stedenbouwkundig plan wordt gekenmerkt door een duidelijk landschappelijk raamwerk. Het landschappelijke raamwerk bestaat uit zowel groen- als waterelementen rondom de nieuwe woonwijk. De bestaande laanbeplanting blijft zoveel mogelijk onderdeel uitmaken van dit raamwerk. Binnen dit raamwerk krijgt de woonbuurt gestalte.

De nieuwe woonbuurt bestaat uit twee herkenbare delen. Het westelijke deel kent een duidelijke noord-zuidgerichte structuur door de situering van vier wegen, waardoor een rechtlijnige blokverkeveling ontstaat. In het noordelijke deel worden voornamelijk rijenwoningen beoogd, waarbij in de vorm van binnenhoven wordt voorzien in parkeerplaatsen. De zuid- en ooststrand van dit westelijke deel zijn bedoeld voor twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen, die aan het groen-blauwe raamwerk worden gesitueerd.

Het oostelijke deel van de woonwijk wordt gerealiseerd in de vorm van een aan alle zijden door water omsloten eiland, waarbij rondom een flinke groenvoorziening enkele rijwoningen worden gerealiseerd.

Het stedenbouwkundig ontwerp geeft de mogelijke inrichting van het toekomstige woongebied weer. De uiteindelijke verkeveling kan beperkt afwijken, zolang sprake is van minimaal 140 en maximaal 175 woningen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in een mix aan woningtypen. Om flexibiliteit te houden in het bestemmingsplan en op elk moment tegemoet te kunnen komen aan de actuele marktvrage, worden met dit bestemmingsplan alle woningtypen mogelijk gemaakt, met uitzondering van appartementen. Om die reden is de plek van de verschillende woningtypen niet op de bestemmingsplanverbeelding aangegeven, maar is in de regels van het bestemmingsplan een bandbreedte opgenomen voor de woningtypen vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen. Dit komt tegemoet aan de huidige marktvrage, waarbij met name behoefte bestaat aan grondgebonden woningen in de goedkope en middeldure koopsector. Uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.1) blijkt dat er voldoende vrage is naar dit type woningen in Gorinchem.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe functie gegeven aan voormalige sportvelden en wordt gebruik gemaakt van een inbreidingslocatie in Gorinchem. Dit past in het ruimtelijk beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Het plan past daarnaast zowel ruimtelijk als functioneel goed in de omgeving. De locatie is omgeven door woningen, waardoor de bouw van woningen in deze omgeving functioneel goed past. Wat betreft de hoogte en verschijningsvorm van de woningen wordt daarnaast zoveel mogelijk aangesloten bij de woningen in de omgeving.

### **2.2.3 Groen- en waterstructuur**

De wijk Mollenburg krijgt een groen karakter. Het groen is in Gorinchem veelal gerelateerd aan de water- en wegenstructuur. Op deze wijze is er sprake van een netwerk aan groen en waterelementen die naast een ruimtelijk-visuele waarde ook een ecologische waarde vertegenwoordigen.

De bestaande bomen- en watersingels rondom Mollenburg vormen een belangrijke kwaliteit, waardoor het gebied een groen karakter heeft. Ook de bestaande groenstructuur langs de rijksweg A15 is daarbij een belangrijk beeld- en structuurbepalend element.

De bestaande bomen en watergangen vormen dan ook de lijst om de nieuwe woonlocatie. Het bestaande groen waarborgt het groene karakter van de wijk en wordt daarbij ondersteund door het feit dat het parkeren veelal in achterstraatjes plaatsvindt. De groenstructuur staat derhalve niet op zichzelf, maar haakt aan op de bestaande en omliggende aanwezige groenstructuren.

#### **2.2.4 Verkeer en parkeren**

De wijk wordt zowel aan de oost- als aan de westzijde ontsloten. De oostelijke ontsluiting loopt via de Mollenburgseweg, via de Sportlaan. Om het profiel van de Sportlaan geschikt te maken als entree naar de wijk zal er een herinrichting van de Sportlaan moeten plaatsvinden. Aan het einde van de Sportlaan, nabij het water, wordt het wegprofiel zo aangepast, dat men het gevoel krijgt Mollenburg binnen te komen. Op deze plaats begint de 30 km/uur zone. De nieuwe westelijke entree van het plangebied bevindt zich aan de Dokter Schoyerstraat. Een nieuwe brug leidt het verkeer via deze route de wijk in. De brug markeert het begin van de wijk en van de 30 km/uur zone. Door middel van een afsluiting aan de noordzijde van het plangebied wordt voorkomen dat de route als een doorgaande route wordt gezien, waarmee sluipverkeer wordt voorkomen.

De wegen binnen het plangebied zijn geschikt voor tweerichtingsverkeer en hebben een informeel karakter. Lopen, fietsen en autorijden gebeurt op dezelfde rijbaan. Wel is er in de weg door middel van een ander klinkerverband een wandelstrook of een parkeerplaats aangegeven. Verkeersdrempels zijn niet noodzakelijk aangezien geparkeerde auto's fungeren als verkeersremmer omdat die één rijrichting blokkeren.

Het gebied is ontsloten via een voetpad. Aan de zuidzijde is dit voetpad via een nieuw wandel-/fietsbruggetje verbonden aan de Schotdeuren. Op de verbeelding is ter plaatse de aanduiding 'langzaam verkeer' opgenomen.

Het parkeren in het plangebied vindt bij de rijenwoningen plaats in de achterstraatjes van de woningen en in de woonomgeving. Bij de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen wordt deels geparkeerd op eigen terrein.

Parkeren voor bezoekers kan plaatsvinden op de ringweg.

## 3 Haalbaarheid van het plan

### 3.1 Beleid

#### 3.1.1 *Rijksbeleid*

##### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en afspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

Nationaal belang 1: Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;

Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;

Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;

Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitsstelsel van weg, spoor- en vaarweg;

Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

3. Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;

Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;

Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;

Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;

Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland.

### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (art. 2.10 Barro) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Het betreft onder meer de volgende onderdelen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij allereerst om enkele specifieke onderwerpen, zoals de kustfundamenten, het IJsselmeer, de elektriciteitsvoorziening en de ecologische hoofdstructuur.

Ook is de ladder voor duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Dit betekent voor gemeenten en provincies dat de noodzaak voor en mogelijkheden om binnen dan wel buiten bestaand bebouwd gebied in een nieuwe ontwikkeling te voorzien met hun voor en nadelen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Conform artikel 3.1.6 Bro), moet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt, invulling worden gegeven aan de volgende punten:

- 1 er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2 indien uit de beschrijving 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;
- 3 indien uit de beschrijving 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.

### **Conclusie rijksbeleid**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro zijn van betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. De ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen. In juni 2015<sup>1</sup> is door SAB een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd (zie bijlage). De conclusie hiervan luidt dat het plan voldoet aan de treden van de Ladder. Verder vormen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### **3.1.2 Provinciaal beleid**

#### **Visie Ruimte en Mobiliteit**

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.

#### **Vier rode draden**

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- 1 beter benutten en opwaarderen van wat er is,
- 2 vergroten van de agglomeratiekracht,
- 3 verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
- 4 bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bij onderhavig plan zijn met name belang 1, 2 en 3 van belang.

#### **1. Beter benutten en opwaarderen**

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels.

'Beter benutten en opwaarderen' betekent in het stedelijk gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag. De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

---

<sup>1</sup> Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, SAB, 8 juni 2015.

## 2. Vergroten agglomeratiekracht

Het stedelijk gebied van Zuid-Holland ontwikkelt zich tot één agglomeratie met een internationaal sterke ligging. De drie grote economische complexen groeien naar elkaar toe, fysiek maar vooral in de vorm van samenwerkingsverbanden en wederzijdse versterking: de mainport Rotterdam, de vier greenports (Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer) en de kennis- en diensteneconomie die zich concentreert op de as tussen Leiden en Dordrecht. Onderhavig plangebied is hierbij gelegen in laatstgenoemde regio.

Door verschillende organisaties in elkaars nabijheid te brengen, ontstaan clustervoordelen. De provincie draagt bij aan de ruimtelijke voorwaarden om de potentiële schaal- en clustervoordelen zo veel mogelijk te realiseren en te benutten. Er zijn hiervoor in de eerste plaats uitstekende verbindingen: een goede inpassing in nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. In de tweede plaats is er een beleid voor nodig van concentratie en specialisatie, op locaties die ook onderling goed verbonden zijn. De provincie maakt daar afspraken over met haar regionale partners.

## 3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit

	Categorie 3 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als 'inpassing', 'aanpassing' of 'transformatie'. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een 'inpassing' sluit erop aan, een 'transformatie' verandert beide, een 'aanpassing' sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positief kwaliteitsoordeel van de provincie nodig.

Hierbij maakt ook de karakteristiek van de locatie uit. In delen van de groene ruimte is de flexibiliteit minder. In gebieden met een specifieke, bijzondere waarde wil de pro-

vincie ieder initiatief voor inpassing of aanpassing op zijn merites beoordelen en is transformatie bij voorbaat uitgesloten.

Ondanks het nieuwe handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit, zijn bouwprojecten uit landschappelijk oogpunt niet altijd een verrijking. Daarom heeft de provincie aan nieuwe, gebiedsvreemde ontwikkelingen de mogelijkheid van een maatschappelijke tegenprestatie verbonden. Wie zich een deel van het landschap toe-eigent voor een nieuw gebiedsvreemd gebruik, wordt gevraagd om dat te compenseren door een landschappelijke verbetering mogelijk te maken, bij voorkeur in het gebied zelf.

De volgende uitleg hoort bij de drie categorieën.

- 1 Inpassing. Dit betreft een 'gebiedseigen' ontwikkeling, passend bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
- 2 Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed, of de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zonodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.
- 3 Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Het plangebied is gelegen binnen een bestaande stedelijke occupatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande stedelijke occupatie wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied.

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het "bestaand stads- en dorpsgebied" (bsd). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), de-



tailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het bsd. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit.

#### ***Provinciale Verordening Ruimte (2014)***

De Verordening Ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie Ruimte en Mobiliteit en het Programma Ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking ligt mede ten grondslag aan de regeling. Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (bsd). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen bsd. Alleen als binnen bsd geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten bsd in gebruik worden genomen. Om deze reden heeft de provincie bestaand stads- en dorpsgebied aangewezen.

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

#### ***Programma Ruimte (2014)***

Het Programma Ruimte is parallel aan de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte opgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte, dat dezelfde vier rode draden hanteert als de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Het Programma Ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om deze doelen te (doen) bereiken. Zo bevat het beleidsdocument bijvoorbeeld een raming van de groei van de woningbehoefte per regio en is beschreven waar ruimte is gereserveerd voor nieuwe infrastructuur. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het Programma Ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

#### ***Conclusie provinciaal beleid***

De herontwikkeling van Mollenburg sluit, evenals bij het rijksbeleid, goed aan op het provinciaal beleid door het stedelijke gebied van Gorinchem te benutten alvorens wordt overgegaan tot uitbreiding van het stedelijk gebied. In het provinciaal beleid wordt in dit kader specifiek gewezen naar nieuwe verstedelijkingsopties in het bestaande stedelijk gebied. De herontwikkeling geeft invulling aan dit specifieke beleid.

Het plangebied is gelegen in het bestaand stads- en dorpsgebied. Aangezien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1.

### **3.1.3 Regionaal beleid**

#### ***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's 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 Mentaliteits-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 wil men 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.

#### ***Conclusie regionaal beleid***

De uitwerking van de Regionale Woonvisie vraagt afstemming van de plannen in de regio Alblasserwaard - Vijfheerenlanden. 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 paragraaf 3.7 van dit bestemmingsplan is een verantwoording opgenomen hoe het programma binnen de Regionale Woonvisie past.

### **3.1.4 Gemeentelijk beleid**

#### ***Gemeentelijke Structuur Visie 2005-2015***

In deze visie zijn de ambities van Gorinchem rondom de functies wonen, werken, groen, mobiliteit, welzijn en milieu in samenhang gebracht voor zover zij betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de stad. Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van Gorinchem aan derden.

In de structuurvisie wordt gesteld dat 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. In de westelijke stadsdelen zal de woningvoorraad grootschalig worden aangepakt. Het programma van herstructurering gaat uit van een forse sloop/nieuwbouw met als effect een verdunning en kwaliteitsverbetering van de wo-

ningvoorraad. Deze verdunning is noodzakelijk om een passend woonmilieu te kunnen aanbieden dat aansluit bij de wensen van de inwoners van Gorinchem. Het kernbegrip hierbij is 'licht, lucht en ruimte'.

Ondanks de beperkte groei van het inwonertal zal de woningvoorraad van de stad als geheel moeten groeien. Een deel hiervan kan in de bestaande wijken worden gerealiseerd op nieuwe locaties (bijvoorbeeld door transformatie van bedrijfslocaties naar moderne woongebieden), zonder het principe van 'licht, lucht en ruimte' geweld aan te doen. De locatie Mollenburg vormt één van deze transformatielocaties.

Een bijzonder punt van aandacht bij de ontwikkeling van Gorinchem vormt de waterhuishouding. Bij alle ruimtelijke plannen speelt water een steeds grotere rol. Om het watersysteem beter te laten functioneren zullen diverse nieuwe doorgangen moeten worden gerealiseerd. Daarnaast wordt Gorinchem geconfronteerd met een door het waterschap gestelde opgave om de opvangcapaciteit voor oppervlaktewater te vergroten, met name in Gorinchem-West.

### ***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.

#### *1. Het versterken van centrumfunctie van Gorinchem in de regio*

Gorinchem heeft een belangrijke regionale centrumfunctie. De stad is herkenbaar als centrum voor werkgelegenheid, stedelijke voorzieningen en cultuur. Met de historisch-strategische ligging bij het samenkomen van Maas, Waal en Linge in de Merwede, vervult de stad haar centrumrol voor delen van Noord-Brabant (Land van Heusden en Altena), het westen van het Gelderse rivierengebied en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Gorinchem heeft deze centrumpositie de afgelopen jaren weten te versterken. De werkgelegenheid heeft zich sinds begin jaren '90 verder geconcentreerd in de stad. Ook biedt Gorinchem woonmilieus voor meer stedelijke leefstijlen waarvoor in de regio rondom Gorinchem weinig passend aanbod is. Hierbij gaat het dus nadrukkelijk om een ruimere regio dan de bestuurlijke regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Uit een analyse van kwaliteiten van Gorinchem blijkt dat de gemeente de kwaliteiten heeft van een 100.000+ gemeente (voorzieningen, werkgelegenheid, woonmilieus, uitstraling). Keerzijde is dat zij ook de lasten draagt van een 100.000+ gemeente.

## *2. Leefbare karakteristieke buurten*

De stad wordt gevormd door de verscheidenheid van haar buurten. De Gorcumse buurten onderscheiden zich van elkaar. Lingewijk, Haarwijk en Gildewijk kenmerken zich door ouder woningbezit met relatief veel sociale woningbouw. De bevolking is doorgaans wat minder draagkrachtig en in enkele buurten wonen relatief meer inwoners met een allochtone achtergrond. De oostelijke buurten tellen juist meer koopwoningen. Het inkomensniveau ligt hier hoger, net als het aandeel gezinnen met kinderen.

In de vorige woonvisie is gezocht naar meer spreiding van huur en koop over de stad (spiegelbeeldig ontwikkelen). Ook de komende jaren zet de gemeente hierop in, zij het met enige nuance. Enerzijds omdat de beïnvloedingsmogelijkheden hiervoor beperkt zijn, anderzijds omdat het profiel van de buurten juist bijdraagt aan het zich thuis voelen van bewoners. Verschillen in percentages sociaal, ontgroening en vergrijzing, functie voor starters op de woningmarkt geven een buurt juist een specifieke positie in de lokale en regionale woningmarkt. Waar mogelijkheden zich voordoen ondersteunt de gemeente in de westelijke wijken bij voorrang de omzetting van huur naar koop (door verkoop of sloop-nieuwbouw), terwijl in de oostelijke wijken (vnl. Hoog Dalem) juist toevoegingen van huurwoningen worden ondersteund.

## *3. Een geschikte stad voor iedereen*

Gorinchem wil als stad mensen in verschillende levensfasen en inkomensniveaus een passend woonaanbod bieden. De gemeente wil er aan bijdragen dat er voldoende en juiste woningen beschikbaar zijn. De gemeente voert dit niet uit, maar zorgt wel voor afstemming tussen uitvoerende partijen als corporatie en projectontwikkelaars. Belangrijke trends waar de ontwikkeling van het woningaanbod op moet inspelen, komen voort uit de verwachte bevolkingsontwikkeling met een voortgaande vergrijzing: Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad van Gorinchem bestaat nu al. Nieuwbouw is slechts een klein deel van het woningaanbod dat beschikbaar komt. Toch is het wel een belangrijk deel, omdat die zorgt voor de noodzakelijke vernieuwing en kwaliteitstoevoeging. De nieuwbouw staat momenteel in aantallen onder druk, doordat mensen de aankoop van een huis uitstellen. De groei voor de komende jaren is onzeker. Op basis van de huidige inzichten is volgens het lokale woningbehoeftenonderzoek een 80-tal woningen per jaar haalbaar. Als de woningmarkt weer aantrekt kan dit uitkomen op 130 woningen per jaar (het minst gunstige scenario in de startnotitie). Deze bandbreedte is voor de gemeente uitgangspunt bij de programmering van woningbouw.

### **Conclusie gemeentelijk beleid**

Het plan sluit aan op de gemeentelijke structuurvisie: de locatie Mollenburg wordt hierin genoemd als transformatielocatie waar de groei van de woningvoorraad van Gorinchem kan worden geacommodeerd. In paragraaf 3.7 van dit bestemmingsplan is een verantwoording opgenomen hoe het programma binnen de Woonagenda 2.0 past.

## **3.2 Milieu**

### **3.2.1 Bodem**

#### *Inleiding*

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen. De bodem en het grondwater moeten geschikt zijn voor de nieuwe functie(s).

#### *Toetsing*

In maart 2016<sup>2</sup> is door RPS advies- en ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn hieronder weergegeven.

Op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bovengrond ter plaatse van de Sportlaan in Gorinchem plaatselijk licht verontreinigd is met PCB. De oorspronkelijke bovengrond (huidige ondergrond) blijkt licht verontreinigd met nikkel, kobalt, zink en PCB.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en plaatselijk met cadmium en dichloormethaan.

De resultaten van dit bodemonderzoek staan de aanvraag van de voorgenomen nieuwbouw niet in de weg. Uit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren met het oog op de ontwikkeling van de locatie.

Bij eventuele bouwwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de aangetroffen lichte verontreinigingen in de bodem. Grond die tijdens graafwerkzaamheden binnen de onderzochte locatie vrijkomt, mag zonder verder onderzoek binnen de onderzoekslocatie teruggebracht worden. Het is echter niet de bedoeling dat de verontreinigde grond als aanvulling dient of wordt gemengd met schone(re) grond.

Bij indicatieve toetsing van de mengmonsters aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat met uitzondering van OG9 (klei) alle bodemmengmonsters voldoen aan de achtergrondwaarde. Mengmonster OG9 blijkt te voldoen aan klasse industrie op basis van nikkel.

Wanneer grond van de locatie of naar buiten de geldende bodemkwaliteitszone moet worden afgevoerd, geeft dit verkennend bodemonderzoek onvoldoende informatie over de hergebruiksmogelijkheden en wordt door de toepasser een partijkeuring (AP04) geëist.

Werkzaamheden met grond dienen conform het CROW-publicatieblad 132 "Werken in of met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water" worden uitgevoerd.

#### *Conclusie*

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

---

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek, RPS advies- en ingenieursbureau, 21 maart 2016.

### 3.2.2 Geluid

#### *Wettelijk kader*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidszone, gevoelige objecten en/of terreinen mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting o.a. op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarde, dan wel een nader bepaalde hogere waarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

#### *Toetsing*

In december 2015<sup>3</sup> is door LBP SIGHT een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn hieronder weergegeven.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de rijkswegen A15 en A27 en de Betuweroute de voorkeursgrenswaarden bij nagenoeg alle woningen overschrijdt. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 56 dB voor de Betuweroute en 59 dB voor de rijkswegen.

Het nemen van geluidbeperkende maatregelen aan de bron en in het overdrachtgebied (tussen de bron en de woonwijk) is financieel niet haalbaar en ruimtelijke onwenselijk. Om die reden moet voor alle woningen een hogere waarde van 53 dB voor de geluidbelasting vanwege de Rijkswegen worden vastgesteld. Voor 22 woningen moet een hogere waarde van 56 dB worden vastgesteld vanwege de Betuweroute.

Bij 96 woningen wordt de maximale ontheffingswaarde op de 1<sup>e</sup> en/of 2<sup>e</sup> verdieping overschreden en volstaat het toestaan van een hogere waarde niet. Bij deze woningen moeten zodanige maatregelen worden genomen op woningniveau, dat de geluidbelasting alsnog aanvaardbaar is. Het gaat hierbij om de realisatie van zogeheten 'dove gevels' of een vergelijkbare oplossing.

In de regels van dit bestemmingsplan is als 'specifieke gebruiksregel' opgenomen, dat de woningen in het plangebied moeten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde danwel een door de gemeente te verlenen hogere waarde. Deze regel geldt niet als de betreffende gevels worden gerealiseerd als dove gevel.

Hiermee is het bestemmingsplan uitvoerbaar wat betreft het aspect geluid.

#### *Conclusie*

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

---

<sup>3</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, LBP SIGHT, 15 december 2015.

### **3.2.3 Bedrijvigheid**

#### *Algemeen*

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

#### *Toetsing*

In de omgeving van het plangebied zijn geen functies aanwezig die hinder veroorzaken op de geprojecteerde woningbouw. Anderzijds vormt de nieuwbouw ook geen belemmering voor in de omgeving gelegen functies. Hierbij is specifiek gekeken naar het aspect lichthinder ten gevolge van het tenniscomplex GTC Overwaard. Hier zijn 4 verlichte tennisbanen aanwezig. De conclusie van het onderzoek luidt dat wordt voldaan de normen voor lichthinder en dat de toekomstige omwonenden van het sportcomplex geen hinder ondervinden van de verlichting van het tenniscomplex. Voor het volledige lichthinderonderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

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

### **3.2.4 Externe veiligheid**

#### *Wettelijk kader*

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op de risico's van het vervoer en gebruik van gevaarlijke stoffen. Doel is hierin voor burgers een acceptabel veiligheidsniveau te waarborgen. Het risico wordt hierbij bepaald door de kans op en het effect van een incident met gevaarlijke stoffen.

Binnen het externe veiligheidsbeleid staan twee begrippen centraal te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR).

Het PR schetst de kans dat een enkele onbeschermd persoon komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor deze kans worden grens- en richtwaarden toegepast waarbij een grenswaarde een harde norm is die niet overschreden mag worden. Dit is voor nieuwe situaties de zogenaamde PR 10-6 contour waarbinnen geen kwetsbare objecten, zoals woningen en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten, zoals kleine kantoren, aanwezig mogen zijn.

Het GR schetst de kans dat een groep van 10, 100, 1000 enzovoort personen komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen.

Het GR wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en de lijn waar 1% sterfte optreedt. Bij de beoordeling van een berekend GR en de vraag of deze acceptabel is, wordt de zogenaamde oriëntatiewaarde gehanteerd als ijk- en afweerpunt. Een geaccepteerde toename of overschrijding van de oriëntatiewaarde als gevolg van een omgevingsplan dient in het betreffende plan verantwoord te worden.

In de verantwoording van het groepsrisico dienen de volgende externe veiligheidsaspecten aan de orde te komen:

- Het aantal personen in het invloedsgebied.
- De omvang van het groepsrisico.
- De mogelijkheden tot risicovermindering.
- De alternatieven.
- De mogelijkheden van de voorbereiding op de bestrijding en beperking van de omvang en de gevolgen van een ramp of zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen.
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Naast het belang van de externe veiligheid spelen bij deze verantwoording ook ruimtelijke, maatschappelijke en economische belangen een rol.

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt ingezet op het (proactief) voorkomen van het ontstaan van risico's. Omgevingsplannen kunnen hieraan bijdragen door risicovolle functies en activiteiten, waar mogelijk, ruimtelijk te scheiden van kwetsbare functies en bevolkingsconcentraties.

Tot slot wordt ingegaan op het beperken van de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen tot een acceptabel niveau, mocht dit toch optreden. Dit kan door aandacht te besteden aan bron-, bouwkundige en bestrijdingsmaatregelen en aan zelfredzaamheid in relatie tot de omvang van het groepsrisico.

Voor de verantwoording van het groepsrisico in het plangebied dient de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid om advies gevraagd te worden. Hierbij wordt binnen het gebied van 100% sterfte (100% letaalgrens van een risicobron) extra aandacht geschonken aan de bescherming van groepen verminderd zelfredzame personen.

Bij de uitvoering van dit onderzoek is getoetst aan het huidige landelijke beleid en wordt geanticipeerd op zich concreet aandienend landelijk beleid.

De gemeente Gorinchem heeft zelf nog geen beleid op het gebied van externe veiligheid vastgesteld.



### *Toetsing*

Op 2 juli 2015<sup>4</sup> heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid daarom een adviesrapport externe veiligheid opgesteld ten behoeve van het plan Mollenburg. Dit advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het plangebied is gelegen nabij Rijksweg A15 en de Betuweroute. Inzake het transport van gevaarlijke stoffen over de A15 en de Betuweroute geldt dat er geen PR 10<sup>-6</sup> contour wordt aangetroffen in het plangebied. Het Bevt geeft aan dat in het bestemmingsplan gemotiveerd moet worden waarom de in het onderzoek vastgestelde groepsrisico's acceptabel zijn (verantwoording groepsrisico).

De Veiligheidsregio heeft hierover advies uitgebracht op 30 augustus 2016. Het advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit het advies blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke bepalingen omtrent groepsrisico. De Veiligheidsregio kan dus instemmen met het bestemmingsplan.

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect externe veiligheid.

## **3.2.5 Luchtkwaliteit**

### *Wettelijk kader*

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 (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (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 overal 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 betekenende 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 betekenende 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

---

<sup>4</sup> Advies externe veiligheid, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 2 juli 2015.

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 betekenende 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 nieuwsvestiging 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.

#### *Onderzoek*

Het initiatief betreft de realisatie van nieuwbouw van minimaal 140 en maximaal 175 woningen. Voorliggend bouwplan is van een dermate bescheiden omvang, dat het volgens de huidige ministeriele regeling NIBM niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens de NIBM regeling draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op basis van huidige wetgeving derhalve niet noodzakelijk.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een plan te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. een woning sprake van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 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.

#### *Conclusie*

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

### **3.3 Water**

#### **3.3.1 Beleid**

##### Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

##### 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 via de riolering af te voeren naar de RWZI. 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 ofwel geïnfiltreerd te worden in de bodem of afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater. Daarbij dient bij een toename aan verhard oppervlak compenserend open water te worden gerealiseerd.

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel "Koers houden, kansen benutten". Met dit programma blijft het waterschap op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma bewegen ze mee met veranderingen om hen heen en benutten ze kansen die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het Waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe ze dat wil doen. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. In de Keur 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 Stiwasplan (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.

#### 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

### **3.3.2 *Situatie plangebied***

#### Huidige situatie

Mollenburg is een voormalig sportterrein aan de noordwestkant van Gorinchem, dat wordt getransformeerd naar een woongebied. Het te herontwikkelen gebied heeft een bruto oppervlakte van 9,58 ha. In de uitgangssituatie anno 2005 bedroeg de bebouwing 1.462 m<sup>2</sup>, de verharding 9.829 m<sup>2</sup> en het oppervlak aan sportvelden 45.000 m<sup>2</sup>.

Het gebied maakt waterhuishoudkundig gezien deel uit van het peilvak Gorinchem. Dit peilvak heeft een zomerpeil van NAP-1,15 m en een winterpeil van NAP -1,20 m. Om de sportvelden afdoende te kunnen ontwateren werd destijds een onderbemaling ingesteld. Tot welk niveau het waterpeil werd verlaagd ten opzichte van het peilvak is niet exact bekend. Naar verwachting was dit niet meer dan enkele decimeters.

Het water in het gebied vormt een belangrijk structuur ondersteunend element. Het plangebied wordt aan alle zijden omgeven door water en dit water bepaalt daarmee de sfeer en het karakter van de randen van het plangebied. In verband met de uitbrei-

ding van het verharde oppervlak, waarbij moet worden gedacht aan wegverhardingen, daken en bestrating in tuinen, dient het oppervlaktewater te worden uitgebreid om van de verharding afstromend (regen)water te kunnen bergen.

#### Toekomstige situatie

De uitbreiding van het oppervlaktewater is rondom het woongebied gesitueerd, aansluitend op het reeds bestaande water. Voor de riolering wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel, waarbij de regen-waterafvoer (RWA) van straten en verhardingen (inclusief daken) via putten en leidingen wordt getransporteerd naar het oppervlaktewater. Het gebruik van uitlogende materialen in de bouw (zink, lood) is niet toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat metalen accumuleren in de waterbodem.

In de nieuwe situatie blijft het plangebied integraal deel uitmaken van het peilvak Gorinchem (NAP -1,15/-1,20 m). Het terrein zal worden opgehoogd om te voldoen aan de droogleggingsnormen voor wegen, gebouwen en groenvoorzieningen. Uitgegaan wordt van een drooglegging (=afstand tussen waterpeil en maaiveld) van tenminste 1,20 m voor de wegen. Het wegpeil komt op NAP +0,15. Het vloerpeil van de woningen ligt tenminste 0,20 m boven het wegpeil: op NAP +0,35 m. De vloeren van de woningen hebben dus een drooglegging van 1,50 m. Voor groengebieden (parken, groenstroken) kan met een geringere drooglegging worden volstaan; groengebieden krijgen een aanlegniveau van NAP -0,15 m.

Voor de toekomstige situatie van het plangebied is een watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan komen in het navolgende aan de orde.

### **3.3.3 Watertoets**

De watertoets is uitgevoerd door Sweco. De resultaten van de watertoets worden verwerkt in het waterhuishoudings- en rioleringsplan dat momenteel voor Mollenburg wordt opgesteld. De watertoets is uitgevoerd in nauw overleg met Waterschap Rivierenland.

#### Waterkwantiteit

In het plan 'Mollenburg' wordt een robuust watersysteem aangelegd. In de nieuwe situatie is binnen de plangebiedsgrenzen 1,4054 ha open water aanwezig; dit betekent dat 14,66% van het bruto plangebied uit open water bestaat. Om te beoordelen of het oppervlak openwater voldoet aan de normen zoals waterschap Rivierenland die hanteert (en die zijn vastgelegd in de beleidsregels behorende bij de Keur waterschap Rivierenland 2014), zijn berekeningen uitgevoerd. Omdat het plangebied waterhuiskundig gezien integraal deel uitmaakt van het grotere peilvak Gorinchem, is in overleg met waterschap Rivierenland gekozen voor een vereenvoudigde berekeningswijze. Daarbij is de toename aan verharding ten opzichte van de situatie in 2005 afgezet tegen de toename aan open water oppervlak eveneens ten opzichte van de situatie in 2005.

De toename aan verharding in het plangebied bedraagt 2,709 ha. Bij de bepaling van de verhardingstoename zijn verhardingen in de openbare ruimte (als wegen en parkeerplaatsen) voor 100% als verhard oppervlak meegerekend, terwijl het oppervlak van de uitgeefbare kavels voor 75% als verhard oppervlak is meegerekend. De toename aan wateroppervlak in het plangebied bedraagt 6329 m<sup>2</sup>. De toename aan wa-

teroppervlak is derhalve 23,3 % van de toename aan verhard oppervlak. Berekend is tot welke peilstijging in het nieuwe oppervlaktewater de neerslag leidt die op de nieuwe verharding valt. Daarbij is rekening gehouden met de aanwezigheid van een kwel van 0,3 mm/dag en is, conform de beleidsregels van het waterschap, uitgegaan van een maximale toegestane afvoer uit het plangebied van 1,5 l/sec/ha.

Voor de neerslag is rekening gehouden met 10% neerslagtoename als gevolg van klimaatverandering. Uit de berekening blijkt dat de neerslag op het nieuwe verhard oppervlak volgens de T=10 regenduurlijn leidt tot een peilstijging in het nieuwe oppervlaktewater van 20 cm. Deze 20 cm peilstijging is precies wat volgens de beleidsregels van waterschap Rivierenland toelaatbaar is. Bij neerslag volgens de T=100 regenduurlijn blijft de peilstijging ruimschoots onder het maaiveldniveau in het plangebied. De conclusie luidt dan ook dat de geprojecteerde toename aan oppervlak open water in het plangebied voldoende is om de toename aan verhard oppervlak te compenseren.

#### *Waterkwaliteit*

Mollenburg krijgt geen geïsoleerd watersysteem, maar het watersysteem blijft juist integraal onderdeel uitmaken van het grotere peilvak Gorinchem. De waterkwaliteit zal daarom mede worden bepaald door omgevings-factoren. Helder water met een lage nutriëntenbelasting lijkt alleen mogelijk indien structurele maatregelen op peilvakniveau worden genomen. Dit neemt niet weg dat aan nieuw te realiseren waterpartijen zoveel als mogelijk een natuurlijke inrichting wordt gegeven. De waterdiepte van het nieuw te graven water wordt minimaal 1 m.

#### *Waterstructuur*

De waterstructuur in Mollenburg sluit logisch aan op het omliggende watersysteem. Alle watergangen hebben logische verbindingen. Doodlopende einden zijn niet aanwezig. De verbindingen tussen de watergangen bestaan uit duikers met voldoende diameters (Ø 800 mm of groter). Het nieuw gegraven / te graven oppervlaktewater kenmerkt zich door overwegend robuuste, brede watergangen en vijvers.

#### *Afvoer regenwater en afvalwater*

In Mollenburg wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd, bestaande uit een DWA- en een RWA-riolering. De RWA-riolering voert het regenwater van daken en straten af naar het oppervlaktewater. De daken van woningen die grenzen aan openwater, zullen rechtstreeks worden afgekoppeld. De DWA-riolering voert het huishoudelijk afvalwater af naar een nieuwe te bouwen rioolgemaal, vanwaar het wordt verpompt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

#### *Beheer en onderhoud*

Alle watergangen in Mollenburg komen in beheer en onderhoud bij waterschap Rivierenland, zoals dat ook voor het overige stedelijk water in Gorinchem het geval is. De watergangen zullen zoveel mogelijk varend worden onderhouden. Om dat mogelijk te maken zijn bij het ontwerp van het watersysteem de toetsingscriteria van waterschap Rivierenland uit de beleidsregel voor doelmatig onderhoud in acht genomen. Dat betekent:

- bodembreedte is overal minimaal 2 meter;
- waterdiepte is minimaal 1 meter;
- doorvaarbreedte op de waterlijn is minimaal 2,25 m;

- er zijn op regelmatige afstand vuiltrekplaatsen aanwezig;
- er zijn vanaf de openbare weg goed bereikbare locaties waar een maaiboot te water kan worden gelaten;
- er zijn locaties waar een maaiboot gekeerd kan worden.

Enkele bestaande, aan de rand van het plangebied gelegen smallere watergangen, zullen vanaf de kant worden onderhouden, zoals dat ook in de huidige situatie reeds het geval is.

In het kader van de planvorming heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap heeft ingestemd met het stedenbouwkundig matenplan, waarin watervoorzieningen zijn opgenomen. Het stedenbouwkundig matenplan heeft aan de basis gelegen van de verbeelding van dit bestemmingsplan.

### **3.3.4 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

## **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**

In juni 2015<sup>5</sup> is door SAB een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

#### ***Gebiedsbescherming***

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Ecologische Verbindingen (EV) en weidevogelgebieden dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.

#### ***Natuurbeschermingswet 1998***

Rondom het plangebied (binnen een straal van 10 kilometer) is een viertal Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen aanwezig. Dit betreft de Natura 2000-gebieden: "Lingegebied & Diefdijk-Zuid", "Loevesteyn, Pompeveld & Kornsche Boezem", "Zouweboezem" en "Biesbosch". Vanwege de planontwikkeling kan er sprake zijn van vermessing en verzuring vanwege het neerslaan van de geëmitteerde stikstof (stikstofdepositie). De realisering en het gebruik van de woningen in het plangebied heeft namelijk een verkeersaantrekkende werking. Ook zal elke woning een cv-

---

<sup>5</sup> Quick scan flora en fauna, SAB, 10 juni 2015.



ketel hebben om de woning te verwarmen. In beide gevallen vindt uitstoot van stikstof plaats. De stikstofdepositie kan n nog op enkele tientallen kilometers van de bron plaatsvinden. Het bereik van de geëmitteerde stikstof hangt af van onder meer de bron (hoogte en intensiteit) en de omgeving.

Om de effecten van de stikstofuitstoot bij de bron op Natura 2000-gebieden te bepalen, is in september 2016 onderzoek<sup>6</sup> verricht naar de effecten van het plan wat betreft stikstofdepositie.

Uit de berekeningen blijkt dat de hoogste bijdrage aan stikstofdepositie niet meer bedraagt dan 0,05 mol N/ha/jaar ter plaatse van de omliggende Natura 2000 gebieden. De depositiebijdrage valt binnen de PAS onder 'depositiewaarden voor grenswaarden'. Het plan leidt derhalve voor wat betreft stikstofdepositie niet tot een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage van dit bestemmingsplan.

#### *Ecologische Hoofdstructuur, Ecologische Verbindingen en weidevogelgebied*

Het plangebied ligt niet in de EHS, een EV of weidevogelgebied. Vanwege tussenliggende elementen (woonwijk en snelweg) en de bestaande achtergrondverstoring uit de kern van Gorinchem, zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten op EHS, EV en weidevogelgebieden niet te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

#### **Soortenbescherming**

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komen een aantal strikt beschermde plant- en diersoorten in de buurt van het plangebied voor. In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). Hier dient voor, tijdens en na de uitvoering van de geplande ruimtelijke ingrepen rekening mee gehouden te worden.

#### *Rugstreepad*

De kans dat de rugstreepad het plangebied in de toekomst koloniseert is aanwezig. Aanbevolen wordt om het gebied zo kort mogelijk braak te laten liggen en eventuele natte plekken zo snel mogelijk te dempen (al dient de plas uiteraard eerst te worden gecontroleerd op aanwezigheid van de rugstreepad). Tevens wordt geadviseerd een amfibiescherm rondom het plangebied, aan de oevers van de sloten, te plaatsen. Als bovenstaande maatregelen in acht worden genomen, zijn negatieve effecten op de rugstreepad niet te verwachten en kan een overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen worden.

#### *Vleermuizen*

Het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat vleermuizen het plangebied gebruiken als vliegroete en als foerageergebied. De bomenrij en sloten aan de rand van het plangebied blijven echter behouden waardoor aantasting van een essentiële vliegroete of foerageergebied niet waarschijnlijk wordt geacht. Wel dient rekening te worden gehouden met mogelijke lichtverstoring.

---

<sup>6</sup> Onderzoek stikstofdepositie Mollenburg, SAB, 13 september 2016.

Aangeraden wordt om de verlichting 's nachts zo beperkt mogelijk te houden en het licht van de straatlantaarn naar beneden te richten. Dit is extra belangrijk aan de noord- en westzijde, waar de weg (en de mogelijke straatlantaarns) aan de bomenrij grenst. Als deze maatregelen in acht worden genomen, is aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of vliegroute van vleermuizen niet waarschijnlijk. Een mogelijke overtreding van de Flora- en faunawet kan op deze manier voorkomen worden.

#### *Broedende vogels*

Verder kunnen bij (de start van) werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half augustus. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. De start van de werkzaamheden dient plaats te vinden buiten het broedseizoen. De werkzaamheden kunnen wel starten in het broedseizoen als broedende vogels binnen het plangebied uitgesloten kunnen worden.

#### *Algemene soorten*

Het is waarschijnlijk dat er licht beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Deze soorten vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (beschermingscategorie 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

#### **Zorgplicht**

De zorgplicht is altijd van toepassing. Iedereen moet voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden te verrichten buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen). Ook kan er gefaseerd worden gewerkt om dieren de kans te geven om te vluchten.

### **3.4.3 Conclusie**

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

## **3.5 Cultuurhistorie - archeologie**

### **3.5.1 Cultuurhistorie**

#### *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.

### *Toetsing*

De locatie Mollenburg betreft een sportlocatie in het stedelijk gebied van Gorinchem. De ontstaansgeschiedenis van de locatie Mollenburg kenmerkt zich door een functie als ontspanningsplaats met sport en spel voor arbeiders in de staalindustrie. De locatie maakt van oudsher onderdeel uit van het slagenlandschap. Sinds de aanleg van het sportcomplex zijn de kenmerken van het slagenlandschap grotendeels uit het gebied verdwenen. In de woonbuurt aan de zuidkant van het plangebied is in de groenstructuur het slagenlandschap nog te herkennen.

De stedenbouwkundige structuur in het westen van Gorinchem is te onderscheiden in een aantal duidelijke afgeronde eenheden met een eigen verkavelingstructuur en sfeerbeeld. Elke eenheid weerspiegelt een bepaalde tijdsgeest. Het plangebied grenst aan een drietal verschillende eenheden, welke de sfeer langs de randen bepalen. Het plangebied zelf vormt daartussen een vierde eenheid. De bestaande bomen- en watersingels rondom het gebied vormen een belangrijke kwaliteit. Het gebied heeft hierdoor een groene uitstraling gekregen.

### **3.5.2 Archeologie**

#### *Algemeen*

Het Verdrag van Malta, ook wel Conventie van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het Verdrag van Malta is de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969, waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In het kader van het verdrag van Malta dient bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Van gemeenten wordt gevraagd om hun bestemmingsplannen op te stellen in lijn met het verdrag van Malta.

Teneinde archeologiebeleid te formuleren, is voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische inventarisatie uitgevoerd en vervolgens een verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart opgesteld. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Gorinchem, als onderdeel van de nota 'Een archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart'<sup>7</sup> geeft inzicht in de te verwachten archeologische waarden. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn, uit welke periode en op welke diepte. Voor de verschillende archeologische (verwachtings)waarden is specifiek archeologiebeleid opgesteld. De samenvatting hiervan is te vinden op de 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart'. In het gemeentelijke archeologiebeleid wordt afgeweken van de wettelijke norm, om bij een bodemverstorende ingreep met een omvang groter dan 100 m<sup>2</sup>, archeologisch onderzoek te moeten doen. Omdat de gemeente specifiek onderzoek heeft laten doen naar en beleid heeft ontwikkeld voor archeologie in haar gemeente, is dit toegestaan.

---

<sup>7</sup> Een archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart, BAAC, november 2009, BAAC-rapport V-08.0185.

De archeologische beleidskaart wordt door de gemeente Gorinchem als instrument gebruikt om bij de keuze van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten, natuurontwikkelingen etc.) de archeologie zoveel mogelijk te ontzien. In één oogopslag is zichtbaar waar de kans het hoogst is om archeologische resten in de bodem aan te treffen. Hierdoor kan worden bepaald welke gebieden archeologisch dienen te worden onderzocht bij de aanvraag van vergunningen voor werkzaamheden. Kleine bodemingrepen zijn hierbij over het algemeen vrijgesteld van onderzoek. Uitgangspunt van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is behoud van archeologische resten op de locatie waar ze in de bodem voorkomen. De gemeente heeft een belangrijke rol bij het behoud en beheer van ondergrondse archeologische resten. Zo is de gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met bekende en verwachte archeologische waarden. Tevens dient de gemeente erop toe te zien dat bij bodemingrepen veroorzaakt door particuliere initiatiefnemers eveneens rekening wordt gehouden met de bekende en de te verwachten archeologische resten. In de praktijk gebeurt dit door toetsing van aanvragen voor omgevingsvergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), bij nieuwe planologische ontwikkelingen en/of bestemmingsplanprocedures op de in het bestemmingsplan opgenomen regels.

Voor elke archeologische zone geldt specifiek beleid. Deze omschrijving geeft tevens aan bij welke mate van verstoring (oppervlakte en diepte) archeologisch onderzoek moet worden gedaan.



*Fragment archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Gorinchem*

### *Toetsing*

Het voorgaande fragment van de gemeentelijke archeologische beleidskaart toont aan dat aan het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde is toegekend. Dit houdt in dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden minimaal wordt geacht. In het kader van dit bestemmingsplan kan het uitvoeren van een archeologisch onderzoek achterwege worden gelaten.

### *Conclusie*

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## **3.6 Verkeer en parkeren**

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

### **3.6.1 Verkeer**

De woonwijk Mollenburg zal in de toekomst via twee wegen voor het gemotoriseerd verkeer worden ontsloten. Het autoverkeer van en naar de wijk wordt verdeeld via de Dokter Schoyerstraat en de Sportlaan.

Ter plaatse van de noordelijke woonstraat van Mollenburg wordt een 'knip' aangebracht, om doorgaand verkeer door de nieuwe en aanpalende bestaande straten te ontmoedigen. Dit geldt uitsluitend voor het autoverkeer. Deze knip is op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven met de bestemming 'Groen'.

Aan de zuidzijde van Mollenburg wordt een fiets- en voetgangersverbinding gerealiseerd die aansluit op de straat Schotdeuren. Deze verbinding zal met name op wijkniveau een functie vervullen en in beperkte mate voor de route van/naar de scholen aan de andere zijde van de A15.

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan zal de verkeersbelasting op nabijgelegen wegen veranderen. In juni 2016 is een mobiliteitstoets<sup>8</sup> uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling van de wijk op de verkeerssituatie ter plaatse. Hierbij is evenwel rekening gehouden met de bestaande verkeerssituatie rond het plangebied.

Uit deze mobiliteitstoets blijkt dat zowel de westelijke ontsluiting op de Dokter Schoyerstraat als de oostelijke ontsluiting op het kruispunt Mollenburgseweg - Sportlaan niet leidt tot problemen voor de doorstroming of veiligheid van het verkeer. De inrichting van de wegen en het kruispunt zijn in overeenstemming met de functie en het gebruik. Ook ten aanzien van het fietsverkeer, zijn er gezien de verwachte hoeveelheden gemotoriseerd verkeer, geen knelpunten te verwachten.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

---

<sup>8</sup> Juust, Mobiliteitstoets Mollenburg Gorinchem, 29 juni 2016.

### 3.6.2 **Parkeren**

In de regels is een regeling opgenomen ten behoeve van het parkeren. Hierin wordt gesteld dat bij de rijwoningen en dubbele woningen minimaal 1,8 parkeerplaatsen per woning moet worden aangelegd, bij de vrijstaande woningen moeten minimaal 2 parkeerplaatsen per woning worden aangelegd. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt hier aan getoetst. Hiermee wordt een voldoende aantal parkeerplaatsen geborgd.

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met voornoemde normen. Zo vindt het parkeren in het plangebied bij de rijwoningen plaats in de binnenhoven tussen de woningen. Bij de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen wordt deels geparkeerd op eigen terrein. Parkeren voor bezoekers kan plaatsvinden op de ringweg.

#### *Conclusie*

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 3.7 **Behoeft**

#### *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 de bijlage bij dit bestemmingsplan is deze toets opgenomen. De belangrijkste conclusies zien hieronder opgenomen.

#### *Toetsing*

In juni 2015<sup>9</sup> is door SAB een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking uitgevoerd.

#### Trede 1

De provincie Zuid-Holland heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de verordening Ruimte. De Ladder vormt een belangrijk handvat in de fase van regionale visievorming. Als de visies voor wonen en kantoren voldoen aan de behoefte-ramingen, de locatiekeuzes en kwalitatieve uitgangspunten, zullen GS de visies formeel aanvaarden en beoordeelt de provincie niet langer individuele bestemmingsplannen die overeenkomen met deze regionale visies. Als het plan qua regionale behoefte-raming past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van GS, is daarmee voldaan aan de eerste trede van de ladder. GS kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de Ladder op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. Voor aanpassing en het afronden van de regionale visies voor wonen en kantoren geldt als uiterste termijn 1 juli 2015.

In het Programma Ruimte is aangegeven wat kan worden verstaan onder het begrip 'regio'. Regionale afstemming hoeft niet voor elke ontwikkeling afzonderlijk plaats te

---

<sup>9</sup> Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking, SAB, 8 juni 2015.

vinden. Ontwikkelingen met een lokaal karakter (bijvoorbeeld kleinschalige voorzieningen met primair een functie op buurt-, wijk- of dorpsniveau) zullen meestal geen regionale afstemming behoeven. Ook kunnen op regionaal niveau gemeenten afspreken welke ontwikkelingen vanwege een lokaal karakter niet afzonderlijk afgestemd hoeven te worden binnen de regio.

Bij het bepalen van de regionale behoefte voor wonen gelden de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens van de actuele behoefte-ramingtotalen per gebied die worden beschreven in paragraaf 2.2.3 van het Programma ruimte, alsmede eventuele afspraken over het accommoderen van een bovenregionale behoefte, zoals in het geval van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. De behoefte-ramingen geven een bandbreedte aan. Regio's geven hieraan invulling via regionale woonvisies. De Woningbehoefte-raming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) cijfers worden driejaarlijks geactualiseerd.

regionale woonvisie en regionale behoefte

Volgens de verordening Ruimte dienen gemeenten in regionaal verband woonvisies vast te stellen, waarin gemeenten de gewenste gezamenlijke ontwikkelrichting voor woningbouw en de woonkwaliteiten bepalen.

De gemeente Gorinchem behoort tot de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Voor deze regio geldt de in april 2015 geactualiseerde Regionale Woonvisie. GS heeft in november 2015 ingestemd met de actualisatie.

In de geactualiseerde Regionale Woonvisie (2015) wordt voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden uitgegaan van een groei van 4.233 tot 4.785 woningen in de periode 2010-2019, uitgaande van herstel op de woningmarkt in dit decennium. Het is echter denkbaar dat de markt trager of sneller herstelt. De ambitie is om 4.785 woningen te realiseren, waarbij er geen netto uitstroom meer is in de regio. Bij een aantrekkelijke 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.

De huidige woningmarkt vereist vraaggericht bouwen en een flexibel programma. Dat betekent: procedures, bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen zo inrichten dat ze tussentijds veranderd, vertraagd of versneld kunnen worden. Maar er zijn ook structurele ontwikkelingen in de vraag, waarop gemeenten bij planvorming nu al kunnen participeren. Denk daarbij aan ontgroening, vergrijzing, maar ook maatschappelijke en economische ontwikkelingen, zoals toenemend belang van voorzieningen, bereikbaarheid en werk en als gevolg daarvan de trek naar de stad.

Afgesproken is dat de regiogemeenten nieuwbouwplannen op elkaar af stemmen. Er is geen getalsmatige verdeling vooraf per gemeente afgesproken, maar gemeenten onderbouwen waarom een plan meerwaarde heeft. Wanneer een plan een bovenlokale functie heeft en mogelijk concurrentie met andere plannen aangaat, wordt regionaal afstemming in uitwerking of fasering gezocht. Plannen van meer dan 50 woningen in het stedelijk gebied worden regionaal geagendeerd. Datzelfde geldt voor kernen waarbij de totale planruimte groter is dan 0,7% groei per jaar en voor projecten waarvan (delen van) de programmering nog beïnvloedbaar is, nog niet in aanbouw. Een regionale werkgroep toetst het project, na agendering, aan de regionale woonvisie, lokale marktanalyse, concurrentieanalyse en eventuele bijzonderheden. De gemeente bepaalt zelf op welke wijze zij de plannen toelicht aan de werkgroep.

De planvorming voor Mollenburg heeft een grotere omvang dan 50 woningen en is door de gemeente om die reden ingebracht in de regionale werkgroep. Het plan Mollenburg is door de werkgroep als 'kwalitatief passend, geen concurrentie' beoordeeld.

#### Conclusie kwantitatieve behoefte

De plantwikkeling voor Mollenburg past binnen de gemeentelijke en regionale woningbouwplanning. Voor dit plan heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Hiermee worden geconcludeerd dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte en voor dit aspect Trede 1 van de Ladder positief kan worden beantwoord.

#### Kwalitatieve behoefte

Voor het toetsen en aantonen van de kwalitatieve behoefte maakt de gemeente gebruik van de volgende documenten:

- regionale woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden (2014) en update (2015)
- Woonagenda 2.0 (2013)

Deze nota's zijn met de regio en de provincie besproken en door de regio en provincie goedgekeurd. Dit betekent dat zij akkoord zijn met het feit dat de gemeente deze nota's hanteert bij het aantonen van de kwalitatieve behoefte. Onderstaand wordt nader op deze nota's ingegaan.

#### *Regionale woonvisie*

In de regionale woonvisie hebben gemeenten in de regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de periode 2010-2019 en voor de periode na 2019. In de periode 2020-2029 is de bandbreedte voorlopig vastgesteld op 2.567 - 2.752 woningen. Na vaststelling van de nieuwe provinciale prognose zal de regio nieuwe afspraken maken voor de periode 2020-2029. De gemeenten willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in de regio in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd.

De gemeenten zien Gorinchem, volgens het wensbeeld 2020, als het dynamisch centrum van de regio. Gorinchem groeit als woonstad met veel voorzieningen het sterkst. De groepen opwaarts mobilen en de gemaksgereïenteerden blijven de regio trouw en kiezen voor Gorinchem vanwege de combinatie van stedelijkheid, werk, bereikbaarheid en voorzieningen. Hoog Dalem en Lingewijk trekken vooral opwaarts mobielen. Zij maken in deze wijken een stap in hun wooncarrière, naar onderscheidende woningen op beperkte afstand van het centrum, een goede uitvalsbasis voor het dagelijks leven.

Gemaksgereïenteerden zijn nog sterker gericht op voorzieningen en de nabijheid van het centrum, trekt hen naar de bestaande wijken in Gorinchem. Dat zorgt voor investeringsruimte in de naoorlogse wijken die een flinke verbetering moeten gaan krijgen. Naarmate de woningmarkt herstelt, komt er meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in vooroorlogse wijken voor groepen die dichtbij het centrum willen wonen.



Investeren zal overal gebeuren, maar niet overal hetzelfde. De focus verschuift van nieuwbouw naar de kwaliteit van de bestaande woningen en woonmilieus. Dit vanuit het inzicht dat de bestaande woonvoorraad en omgeving grotendeels de woonkwaliteit bepalen. Nieuwbouw is alleen kansrijk als het vraaggericht is. Bereikbaarheid, werk en voorzieningen zijn daarbij leidend. De vraag naar nieuwbouw is in verhouding het grootst in het stedelijk gebied, waartoe Gorinchem behoort, en voorzieningendorpen. Iedereen die een binding met de regio heeft kan zo een woning vinden op een plek die hem of haar het beste woonmilieu biedt. Het stedelijk gebied bedient een lokale vraag, aangevuld met een substantiële regionale instroom, en biedt ook ruimte voor groot-schalige nieuwbouw en transformatie met een centrum stedelijk of groen stedelijk karakter.

Gorinchem wijkt in Mentality-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, en is het voorts wenselijk doorgroeiers te binden.

Locatie Mollenburg (onderdeel van wijk Stalkaarsen en Haarwijk) maakt volgens de woonvisie onderdeel uit van een vooroorlogse woonwijk en wordt gezien als een omgeving waar vooral de traditionele burgerij oververtegenwoordigd is. Kansrijke doelgroepen zijn de kosmopolieten, opwaarts mobiele en gemaksgeorienteerden, waarbij een type woonmilieu 'woonwijk naorlogs tot Vinex' kansrijk is.

In Mollenburg zijn op basis van het thans voorhanden stedenbouwkundige plan de volgende woningen gepland:

- 123 rijwoningen, waarvan:
  - 45 woningen in een prijsklasse tussen 270.000 en € 300.000,--, 58 woningen in de prijsklasse tussen 310.000 en 350.000,-- en 20 woningen in de prijsklasse 365.000 en 405.000,--
  - 6 dubbele woningen in de prijsklasse rond 450.000;
  - 8 dubbele woningen en 18 vrijstaande woningen: dure koop (vrije kavels).

Opgemerkt wordt dat in het bestemmingsplan minimaal 140 en maximaal 175 woningen mogelijk worden gemaakt.

Met dit woningtype wordt op een inbreidingslocatie in Gorinchem tegemoet gekomen aan de wens om doorstroming op de woningmarkt tot stand te brengen, waarbij woningen gerealiseerd worden die aansluiten bij de wensen van de doelgroepen. Het gaat dan om rijwoningen voor starters en doorgroeiers (gemaksgeorienteerden en opwaarts mobiele) en twee-onder-een-kap woningen en vrije kavels voor Kosmopolieten, die aldaar een woning naar hun eigen wensen kunnen realiseren.

Daarnaast staat Gorinchem voor een grootschalige herstructureringsopgave van bestaande wijken. Het is noodzakelijk om de bestaande woningvoorraad aldaar aan te passen aan de huidige vraag, wat tot gevolg heeft dat in deze wijken verdunning zal plaatsvinden. Nu als gevolg van de noodzakelijke verdunning het niet meer mogelijk is om alle huidige bewoners in de bestaande wijken te huisvesten, is compensatie op andere plekken in de stad nodig. Dit betekent dat op andere locaties in de stad, waaronder locatie Mollenburg, woningen gerealiseerd moeten worden, die aansluiten bij de woonwensen (vraag) van bewoners die deze herstructureringslocaties gaan verlaten. Het betreft vooral rijwoningen in de goedkope en middeldure sector. Met het woningbouwprogramma voor Mollenburg is hierop ingespeeld.

In lijn met de Regionale woonvisie is in het bestemmingsplan ruimte gelaten voor marktontwikkelingen. Wel is steeds een bandbreedte aangegeven wat betreft de ruimtelijke woningcategorieën teneinde de uitkomst van voorliggende toets voldoende juridisch te waarborgen.

#### Conclusie kwalitatieve behoefte

Uit voorgaande blijkt dat het kwalitatieve woningbouwprogramma voor Mollenburg goed aansluit/kan aansluiten bij de kwalitatieve regionale behoefte. Ook voor dit onderdeel kan Trede 1 van de Ladder positief worden beantwoord.

#### Trede 2

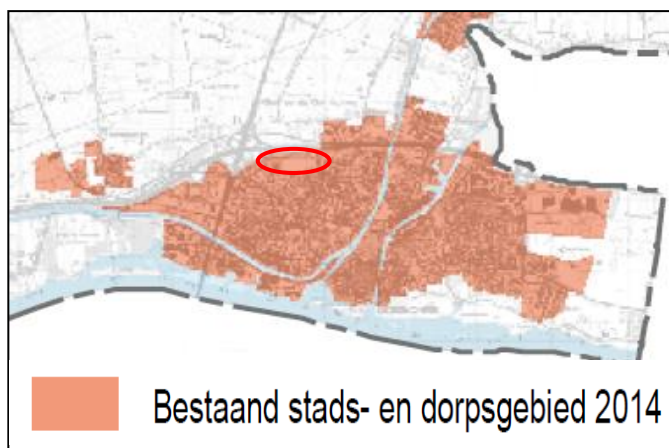
Volgens de Verordening ruimte 2014 past een gemeente bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de Ladder toe. Daarbij moet ze motiveren of de ontwikkeling al dan niet kan plaatsvinden in het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). In de Verordening is een definitie opgenomen. In de verordening is aangegeven dat GS periodiek een kaart van het BSD vaststellen. De kaart dient als illustratie, de definitie is maatgevend. De provincie heeft anno 2014 een kaart gemaakt van het BSD (illustratieve kaart bestaand stads- en dorpsgebied 2014). Gemeenten zijn daarbij geconsulteerd. Bij deze kaart heeft GS een toelichting geschreven. In de Verordening staat de volgende definitie van het BSD: *Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*"

Volgens de toelichting<sup>10</sup> bij de kaart BSD vallen onder stedelijk groen *stadsparken, begraafplaatsen en sportvelden*. Als ze in of direct aan stad of dorp liggen dan horen ze tot het samenstel van bebouwing. Sportvelden die los liggen buiten stad of dorp horen er niet toe.

Volgens de illustratieve kaart 'bestaand stads- en dorpsgebied 2014' (zie uitsnede kaart hieronder) behoort het plangebied van Mollenburg tot het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de gehele behoefte kan worden opgevangen door het benutten van beschikbare gronden, in dit geval de voormalige sportvelden, in het bestaand stedelijk gebied.

---

<sup>10</sup> Toelichting op illustratieve kaart bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) 2014 Zuid-Holland.



*Ligging locatie Mollenburg binnen bestaand bebouwd gebied volgens verordening*

De provincie stelt in haar Verordening dat als de gemeente de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking (passen in actuele regionale behoefte) heeft doorlopen en het plan ligt in het BSD (tweede trede), dan is voor dat plan de Ladder doorlopen. In onderhavige situatie is dit het geval. Hiermee wordt voldaan aan trede 2 van de Ladder. Nadere toetsing aan trede 3 van de Ladder is, volgens het provinciaal beleid, dan ook niet meer aan de orde.

Ondanks dat volgens de Verordening geen nadere toetsing meer nodig is, zijn er recente ontwikkelingen in de jurisprudentie, die toch vragen om een nadere onderbouwing.

Uit een uitspraak van de Raad van State van 29 april 2015 blijkt dat de bestaande bestemming betrokken moet worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het ging hier om een locatie in Zuid-Holland, die weliswaar de bestemming Agrarisch had, maar in de Verordening Ruimte als bestaand stedelijk gebied en als inbreidingslocatie was aangewezen. Het feit dat deze locatie genoemde aanduidingen in de verordening had, deed volgens de Raad van State niets af aan het feit dat het nu om agrarische gronden gaat en dus geen sprake is van bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied heeft momenteel de bestemming "Sportterreinen". Gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing van Gorinchem en de huidige situatie en bestemming die het plangebied nu heeft, kan worden geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Ook op basis hiervan komen we tot de conclusie dat het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, en aldus geen toets noodzakelijk aan trede 3 van de Ladder hoeft plaats te vinden.

#### *Conclusie*

De planontwikkeling Mollenburg voldoet aan de treden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het aspect behoefte vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

### **3.8 Duurzaamheid**

Het gemeentebestuur van Gorinchem zet de komende jaren sterk in op duurzaamheid. In het Milieubeleidsprogramma is het huidige duurzaamheidsbeleid neergelegd, dat is gebaseerd op drie principes die een antwoord bieden op prominente milieuproblemen: de klimaatbestendige stad, de leefbare stad en de verantwoordelijke stad.

Voorliggende planontwikkeling is in lijn met het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij een stedelijke functie (sportvelden) wordt vervangen door een andere stedelijke functie. Voorts worden in het plangebied de bestaande groenstructuren en waterstructuren gehandhaafd en waar mogelijk uitgebreid en versterkt. Wat betreft energiematregelen geldt dat voor de woningen de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) van toepassing is. Hieraan wordt getoetst bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De projectontwikkelaar zal de consument daarnaast verschillende aanvullende duurzaamheidspakketten aanbieden, waarmee de woningen een betere energie prestatie-coëfficiënt behalen dan de wettelijke norm.

### **3.9 Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend bestemmingsplan maakt de woonwijk Mollenburg mogelijk. Ten behoeve van de ontwikkeling van de wijk is een grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie is rekening gehouden met de diverse kosten voor de ontwikkeling van Mollenburg, alsmede de opbrengsten uit woningen. 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

#### 4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

#### 4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

#### **4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

#### **4.1.4 Hoofdstukindeling van de regels**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

## 4.2 De bestemmingen

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.

### 4.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en 'Woongebied' opgenomen.

#### ***bestemming "Groen" (artikel 3)***

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen zijn toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte variërend van maximaal 3 tot 6 meter. Opgemerkt wordt dat straatmeubilair e.d. vergunningvrij is.

#### ***bestemming "Tuin" (artikel 4)***

Binnen gronden met de bestemming "Tuin" zijn geen bouwwerken toegestaan met uitzondering van uitbouwen in de vorm van erkers.

#### ***bestemmingen "Verkeer - Verblijfsgebied" (artikel 5) en "Water" (artikel 6)***

De in het plangebied voorkomende waterpartijen en wegen, straten en paden zijn als zodanig bestemd. Ook hier zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

#### ***Bestemming "Woongebied" (artikel 7)***

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven, dat de gronden zijn bestemd wonen en voor aan huis gebonden beroepen, met bijbehorende bebouwing, tuinen en erven. Wat een aan huis gebonden beroep is, staat omschreven in artikel 1 van de regels.

In de bouwregels is aangegeven dat minimaal 140 en maximaal 175 woningen zijn toegestaan. Daarbij is een onderscheid aangebracht in vrijstaande woningen, dubbele woningen en rijwoningen. Er wordt aangegeven hoeveel woningen van elk type woning gebouwd mag worden. Daarbij is een bandbreedte aangehouden. Op deze wijze wordt gestuurd in de toegelaten bouwvormen, zonder dat wordt ingeboet op flexibiliteit.

Voor de verbeelding is gekozen voor een tekenwijze die bewust het midden houdt tussen enerzijds zo gedetailleerd mogelijk aangeven waar welke woning komt en anderzijds ruimte en flexibiliteit 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 is voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk 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.

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 omgevingsvergunning kunnen ook bedrijfsmatige activiteiten in een woning worden toegelaten. Deze afwijkingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders is gekoppeld aan diverse voorwaarden.



## **5 Procedure**

### **5.1 Inspraak en vooroverleg**

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen met ingang van woensdag 6 april 2016 tot en met dinsdag 17 mei 2016. Daarnaast is een inloopavond gehouden op maandag 11 april 2016. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg.

Ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn 3 overlegreacties en 5 inspraakreacties ingediend. De reacties zijn in de als bijlage bijgevoegde Inspraak- en vooroverlegnota samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

### **5.2 Zienswijzen**

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 13 juli tot en met dinsdag 23 augustus 2016 ter visie gelegen. Gedurende genoemde periode zijn enkele zienswijzen ingebracht. Deze zijn in een separate zienswijzennota samengevat en van een beantwoording voorzien.