

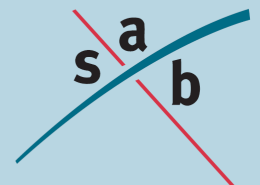
Bestemmingsplan

Hoog Dalem, herziening noordelijke eilanden

toelichting

Gemeente Gorinchem

Datum: 1 september 2016
Projectnummer: 60918.26
ID: NL.IMRO.0512.BP2015159-4001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Geschiedenis	6
2.3	De Nieuwe Hollandse Waterlinie	7
2.4	Hoog Dalem	9
2.5	Noordelijke eilanden	14
3	Haalbaarheid van het plan	18
3.1	Beleid	18
3.2	Behoeft	23
3.3	Milieu	28
3.4	Water	40
3.5	Flora en fauna	48
3.6	Archeologie en cultuurhistorie	50
3.7	Verkeer en parkeren	52
3.8	Economische uitvoerbaarheid	54
4	Wijze van bestemmen	55
4.1	Algemeen	55
4.2	Methodiek	55
4.3	Bestemmingen	56
5	Procedure	60
5.1	Inspraak en vooroverleg	60
5.2	Zienswijzen	60

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï
- Bijlage 3: Geuronderzoek RWZI
- Bijlage 4: Onderzoek luchtkwaliteit
- Bijlage 5: Geotechnisch en geohydrologisch onderzoek
- Bijlage 6: Ontwerp waterhuishouding en riolering
- Bijlage 7: Onderzoek evacuatie
- Bijlage 8: Ontheffing flora- en faunawet
- Bijlage 9: Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterend)
- Bijlage 10: Archeologisch veldonderzoek (proefsleuven)
- Bijlage 11: Verkeersonderzoek
- Bijlage 12: Actualisatie waterberging
- Bijlage 13: Inspraak- en vooroverlegnota

1 Inleiding

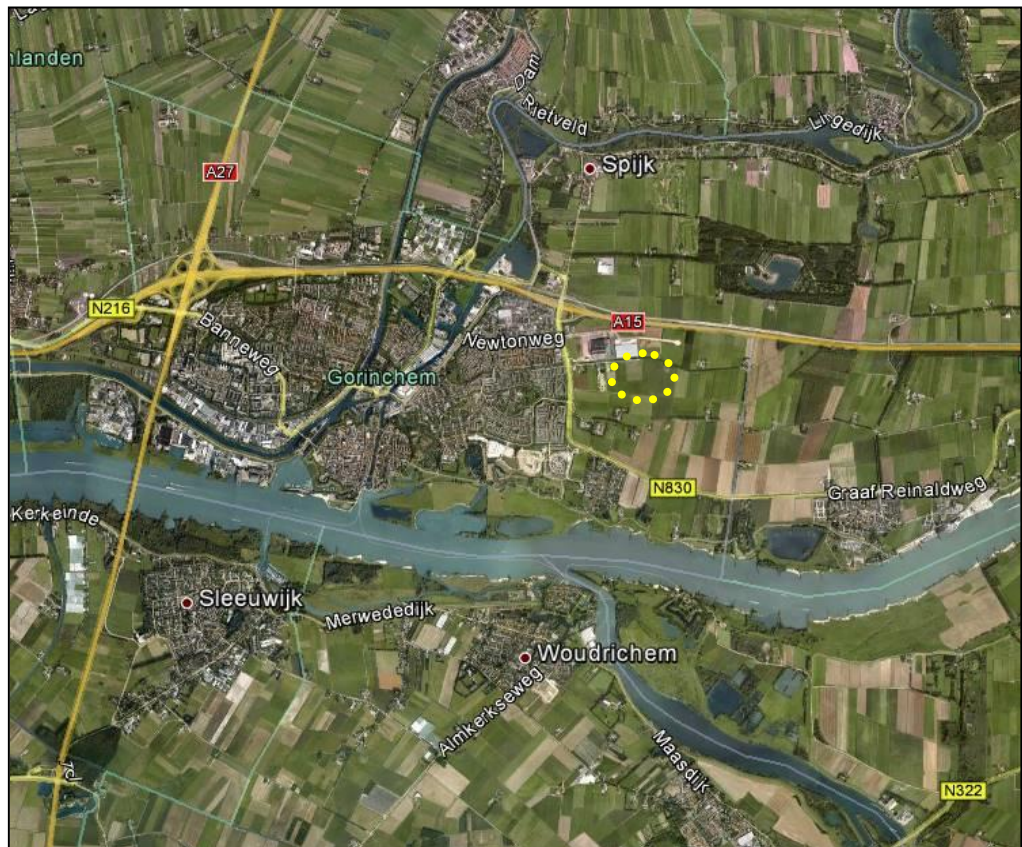
1.1 Aanleiding

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

Voor de nieuwe wijk Hoog Dalem is in 2010 het bestemmingsplan Hoog Dalem vastgesteld, waarin de gehele woonwijk is opgenomen. Het zuidelijk deel van Hoog Dalem is inmiddels nagenoeg geheel gerealiseerd. Het wijkcentrum in de vorm van een winkeiland, gelegen in de noordwestelijke hoek van Hoog Dalem, zal na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure als volgende fase worden ontwikkeld. Daarna zijn de noordelijke eilanden, gelegen ten oosten van de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Griendweg, aan de beurt, waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld.

Marktomstandigheden hebben sinds het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Hoog Dalem geleid tot nieuwe inzichten ten aanzien van de inrichting en het kwalitatieve programma voor de noordelijke eilanden. Er is meer behoefte aan woningen in de goedkope sector dan in het oorspronkelijk woonprogramma voor de noordelijke eilanden was voorzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet dan ook in een nieuwe planologisch-juridische basis voor deze eilanden, rekening houdend met een nieuw stedenbouwkundig plan en een aangepast kwalitatief woonprogramma.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 420 woningen met bijbehorende privé- en openbare verblijfsruimte mogelijk.



Globale ligging plangebied (lege stippellijn) binnen Gorinchem (bron: Google Earth)

1.2 Ligging plangebied

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



Luchtfoto plangebied, met globale begrenzing (binnen rode stippellijn). (luchtfoto: Bing Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Hoog Dalem', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Gorinchem op 28 januari 2010. Het deel van het bestemmingsplan, waarbinnen het plangebied valt, is onherroepelijk.

Op de navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Hoog Dalem weergegeven, met daarop aangegeven de globale begrenzing van het plangebied. Het plangebied kent op grond van het geldende bestemmingsplan al bestemmingen, op basis waarvan een woongebied kan worden ontwikkeld. Het betreft de bestemmingen Groen, Verkeer – Verblijfsgebied, Water, Woongebied.



Bestemmingsplan Hoog Dalem, met globale begrenzing van het plangebied (binnen rode stippellijn)

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

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

2 Het plan

2.1 Inleiding

In de navolgende paragrafen worden de herziene plannen voor de noordelijke eilanden, als onderdeel van Hoog Dalem, toegelicht en onderbouwd. Hierbij wordt allereerst aandacht besteed aan (de totstandkoming van) de plannen voor geheel Hoog Dalem. Vervolgens wordt ingezoomd op de noordelijke eilanden.

2.2 Geschiedenis

2.2.1 Historie Gorinchem

Gorinchem is ontstaan bij de uitmonding van de Linge in de (Boven)Merwede. Langs de Linge zijn oeverafzettingen in de grond te vinden en verder in het achterland komklei op veen. Gorinchem is een oude vestingstad en maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De oude stad is omringd door stadswallen die de stad beschermden tegen de vijand. Van hieruit vond de verdere occupatie van het landschap plaats. Schil voor schil werd tegen de oude stad aangebouwd, waardoor binnen Gorinchem een aantal jaarringen te onderscheiden is: de stadswallen, een ring met oude wielen en de N830 als huidige beëindiging. De Nieuwe Hollandse Waterlinie heeft de grenzen rondom Gorinchem in de loop der tijd opgeschoven. Vormden eerst de vestingwallen de grens tussen de stad en het inundatiegebied, later vormde het dijkje de Dalemse Zeiving de hoofdverdedigingslijn en is het inundatiegebied opgeschoven in oostelijke richting. De navolgende afbeelding toont een topografische kaart van Gorinchem uit 1850.



Gorinchem omstreeks 1850. De globale locatie van het plangebied is met een zwarte cirkel aangegeven

2.2.2 Locatie Hoog Dalem

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

2.3 De Nieuwe Hollandse Waterlinie

2.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 De Nieuwe Hollandse Waterlinie als thema voor Hoog Dalem

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

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

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

Voor het oostelijk van Hoog Dalem gelegen gebied is het bestemmingsplan 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' als ontwerp ter visie gelegd. Met dit zogeheten paraplubestemmingsplan worden de cultuurhistorische waarden van onder andere dit gebied vastgelegd. Hoog Dalem valt buiten de werking van dit bestemmingsplan.

2.4 Hoog Dalem

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

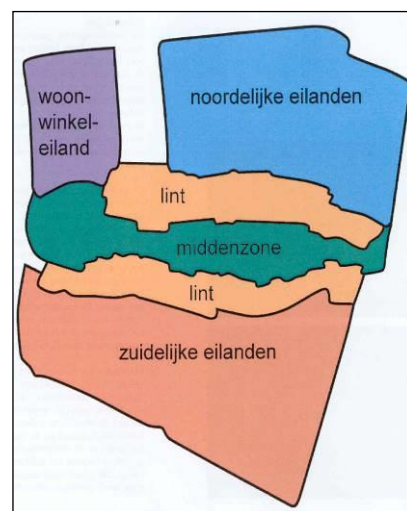
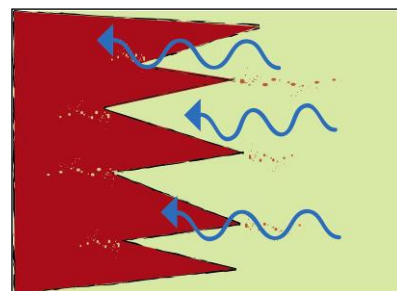
2.4.1 Context/relatie met Nieuwe Hollandse Waterlinie

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

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

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

Het landschap en de Nieuwe Hollandse Waterlinie moeten de onderlegger vormen voor de wijze waarop "het land" verder geoccupeerd wordt. Wonen in het landschap, groen en water moeten voelbaar en beleefbaar worden. Het gebied, opgespannen tussen de opgeschoven hoofdverdedigingslijn en de rondweg N830 als jaarring, is dan ook als totaalconcept, ontworpen. Van hieruit vindt interactie plaats met zowel de stad als met het landschap.



Deelgebieden

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

2.4.2 Stedenbouwkundige structuur Hoog Dalem

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

Kenmerkend voor de structuur is naast de linten en tussenliggende eilanden een geleidelijke overgang tussen stad en land. Er is in feite geen scherpe scheiding tussen groen en rood, omdat van west naar oost de stedelijkheid afneemt, waarbij het landschap steeds meer de overhand krijgt en waardoor een zoveel mogelijk geleidelijke overgang wordt gecreëerd. Het landschap treedt de stad binnen en de stad waaiert als het ware uit over het landschap. Iedereen woont dan ook op korte afstand van groen- en watervoorzieningen.

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van de noordelijke eilanden van Hoog Dalem mogelijk.

Stedenbouwkundig plan

Binnen de hoofdstructuur kunnen twee occupatievormen onderscheiden worden: de bebouwingslinten inclusief het middengebied enerzijds en de wooneilanden anderzijds. De noordelijk en zuidelijk gelegen wooneilanden hebben elk hun eigen karakteristieke sfeer en stedenbouwkundige structuur. Aan de twee linten die van west naar oost lopen liggen grondgebonden woningen in een groene setting. De linten worden als het ware 'verdikt' door de toevoeging van een tweede, soms derde lijns bebouwing. De mix van woningtypen, de variatie in kavelgrootte en rooilijnen en een zekere vrijheid in de architectuurstijlen zorgen voor een grote ruimtelijke variatie, die zo kenmerkend is voor historisch gegroeide bebouwingslinten. Het meest zuidelijke lint betreft de huidige Laag Dalemseweg.

In het groene middengebied is, naast het park, ruimte voor woonclusters en een voorzieningcluster. Nabij de entree aan de westzijde van de nieuwe wijk wordt een cluster gesitueerd van maatschappelijke en culturele voorzieningen.

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

De navolgende afbeelding toont een inrichtingssuggestie op basis van het stedenbouwkundig plan.



Inrichtingssuggestie Hoog Dalem

De noordelijke eilanden wijken af van de zuidelijke eilanden wat betreft de verschijningsvorm van de eilanden. Daar waar de zuidelijke eilanden een amorfe vorm kennen in een groene setting, zijn de noordelijke eilanden stedelijker van karakter. In het noordelijke deel is met name de waterstructuur bepalend voor de verschijningsvorm van de eilanden en de woonkwaliteit ter plaatse. Wonen aan het water is een veelvoorkomende woonvorm op de noordelijke eilanden.

In de noordwesthoek van het gebied wordt ten slotte een winkeleiland gecreëerd, waarbij de bebouwing zich presenteert naar de westkant. Een grotere bebouwingsmassa aan de oostzijde van dit eiland (het winkelcentrum) vormt het 'decor' voor een aantal lossere bebouwingselementen langs de provinciale weg (de appartementengebouwen). De pleinachtige ruimte op het eiland krijgt een verblijfsklimaat. Op het eiland worden winkelvoorzieningen, appartementen, zorgappartementen en eengezinswoningen gerealiseerd.

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

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

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

2.4.3 Functionele structuur Hoog Dalem

Woningen

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

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

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

- 1.399 woningen;
- 1 nieuwe woning De Groot, Laag Dalemseweg 14a;
- 4 woningen en woonzorginstelling aan de Griendweg;
- 4 bestaande woningen;
- (84 zorgeenheden).

Totaal 1.408 woningen

Winkelvoorzieningen

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

Voor het winkeleiland is vanwege de uitspraak van de Raad van State ten aanzien van bestemmingsplan Hoog Dalem, alsmede marktontwikkelingen sindsdien, een nieuw stedenbouwkundig plan met een nieuw programma voor wonen en detailhandel opgesteld. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht, dat in 2016 zal worden vastgesteld.

Overige voorzieningen

In de centrale parkzone worden trapvelden gerealiseerd, zodat deze vanaf zowel de noordelijke als de zuidelijke eilanden goed bereikbaar zijn. Tevens wordt er een speelvoorziening gesitueerd voor kinderen van 6 tot 12 jaar. In het groene middengebied is verder ruimte om vrij te spelen, te wandelen en te verblijven.

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

2.5 Noordelijke eilanden

2.5.1 Stedenbouwkundig plan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundige plan voor Hoog Dalem, zoals dat in de vorige paragrafen is gepresenteerd. Marktomstandigheden hebben de afgelopen jaren echter geleid tot een kwalitatief andere vraag naar woningen en daarmee tot een nieuw programma voor de woningen op de noordelijke eilanden. Het aangepaste woonprogramma heeft geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Hoewel de hoofdstructuur, zoals deze was voorzien in het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem, met eilanden in het noorden en zuiden van Hoog Dalem en linten in het middengebied, intact blijft, past het nieuwe stedenbouwkundige plan op onderdelen niet in het geldende bestemmingsplan. Een en ander wordt in het navolgende toegelicht.

Gezien de historische ligging van Hoog Dalem in het schootsveld van Gorinchem en aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie is dit thema leidend gebleven voor de noordelijke eilanden. De afwisseling in bebouwingsdichtheid en woningtype en de eilandenstructuur maken dit gebied tot een bijzonder deel van Hoog Dalem.

Hoofdstructuur

De navolgende afbeelding geeft een indruk van de toekomstige inrichting van de noordelijke eilanden. Kenmerkend voor de verkaveling is de noord-zuidgerichte hoofdstructuur van de ontsluitingswegen en het openbaar groen. De groenstructuur scheidt in het noorden de woonvelden, terwijl de eilandenstructuur in het zuidelijke deel wordt bepaald door de waterstructuur.

De bebouwingsdichtheid in het gebied neemt in zuidelijke en oostelijke richting af. De noordwestelijke eilanden kennen een hogere bebouwingsdichtheid vanwege de aanwezigheid van met name rijwoningen. De eilanden zijn hier ook dichterbij elkaar gepositioneerd. Richting het oosten en zuiden worden meer dubbele en vrijstaande woningen gerealiseerd. Daarnaast neemt de omvang van de openbare ruimte richting zuiden en oosten toe, om een goede overgang naar het landelijk gebied te bewerkstelligen.



Inrichtingssuggestie voor de noordelijke eilanden (bron: Wissing)

Ontsluiting

Het plangebied wordt op dezelfde wijze ontsloten, zoals was voorzien in het bestemmingsplan Hoog Dalem. Het autoverkeer vanaf de eilanden wordt via twee hoofdontsluitingswegen in noordelijke en zuidelijke richting ontsloten op respectievelijk de Griendweg en de centrale ontsluiting van Hoog Dalem. Het langzaam verkeer maakt ook van deze ontsluitingen gebruik. Daarnaast zijn voor het langzaam verkeer extra aansluitingen op de omliggende infrastructuur voorzien.

Groen

De hoofdontsluiting voor autoverkeer wordt ingepast in de hoofdgroenstructuur. In het westen wordt een groot park aangelegd. In het oosten is sprake van laanbeplanting met verder kleinschalige groenvoorzieningen. Een van de meest zuidelijke eilanden van dit noordelijke deelgebied wordt ingericht als een 'parkeiland' en dient als verbinding tussen de overige, eveneens groen opgezette eilanden in het zuidelijke deel van het plangebied. Binnen de hoven in het noordelijk deel van het plangebied is ruimte voorzien voor kleinschalig groen, speelvoorzieningen en parkeerplaatsen.

Water

Water zorgt aan de randen en in het zuiden en oosten voor de identiteit van het plangebied en voor de eilandenstructuur. Waar het water grenst aan openbaar gebied is hoofdzakelijk sprake van groene taluds. Veel woonpercelen grenzen met de achtertuin aan het water. Hiermee is een bijzondere woonkwaliteit beoogd.

Bebouwing

Bij de bebouwingsstructuur kan onderscheid worden gemaakt in een noordelijk deel en een zuidelijk deel. De deelgebieden zijn qua bouwvolume en/of typologie zeer verschillend. Deze verschillen zorgen voor verschillende belevingen in het plangebied.

Op de voorgaande afbeelding is een mogelijke inrichting van het plangebied gepresenteerd. De hoofdstructuur hiervan is vastgelegd in het bestemmingsplan. Binnen de hoofdstructuur biedt het bestemmingsplan op de eilanden enige flexibiliteit wat betreft de exacte invulling met woningtype en woningaantallen. Om te zorgen voor een goede afwisseling van woningtypen, gelden voor het gehele plangebied minimale en maximale aantallen per woningtype (vrijstaande, dubbele en rijwoningen). Daarnaast is het totale aantal woningen gemaximeerd tot 420. Voorts zijn zoals gebruikelijk maximale hoogtematen en andere afmetingen vastgelegd in de regels van het plan. De onderstaande planbeschrijving van het noordelijk en zuidelijk deel is gebaseerd op deze inrichtingssuggestie.

Noordelijk deel

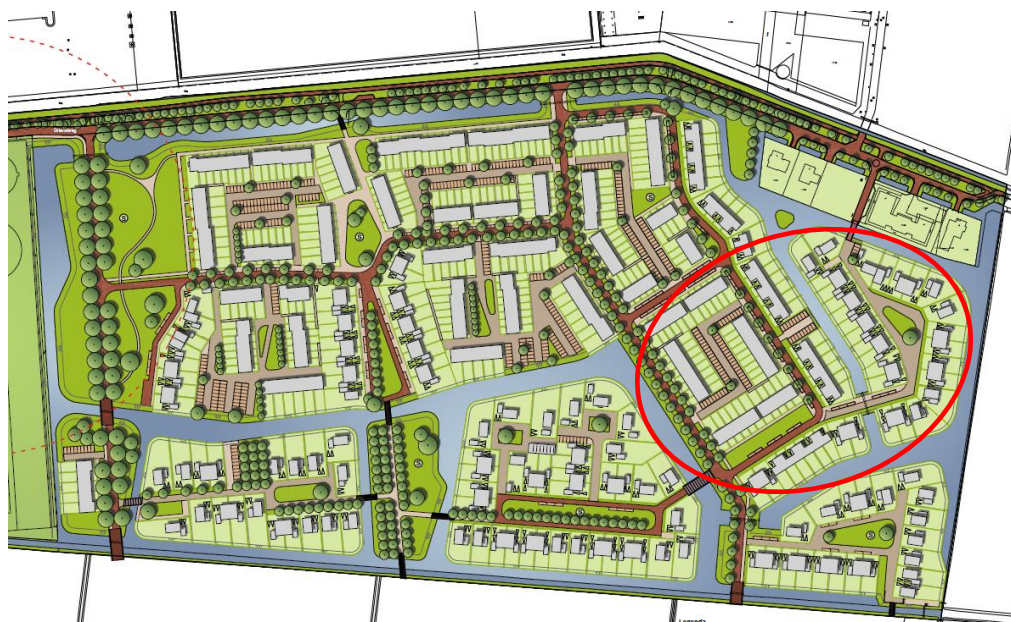
In het noordelijke deel van het plangebied ligt het accent op wonen aan het groen en in hoven. De bebouwing heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 8 en 11 meter. Het accent ligt hier op aaneengesloten woningen en daarmee een hogere bebouwingsdichtheid. De kavelgrootte varieert van circa 130 m² tot 225 m². Er zijn ook enkele woningen in de dure sector (met een groter kavel) voorzien. Er is ruimte voor ongeveer 240 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen, groen en overige infrastructuur. Elke woning ligt zoveel mogelijk aan het groen of aan een hof. Deze hoven kunnen autoluw of autovrij zijn. De autoluwe hoven hebben minimaal twee in- en uitgangen. Het parkeren voor de woningen aan autovrije hoven gebeurt op centrale

parkeerhoven aan het water. Door de waterrand met hagen en bosschages in te richten wordt lichtoverlast van auto's op omliggende woningen beperkt en mogelijke aantasting van privacy beperkt.

Zuidelijk deel

In het zuidelijke deel van het plangebied ligt het accent op wonen in waterrijke woonmilieus. De woonkwaliteit van dit deel wordt gevonden in de verbinding van de achtertuinen met het water. Vanwege de beoogde ruimtelijke kwaliteit langs de waterkant, moeten woningen, waarvan de bouwpercelen aan het water grenzen, met de achtergevel naar het water worden gericht. Dit is in de regels vastgelegd. De woningen in dit deel worden gerealiseerd op eilanden met vooral grotere woningtypen. Het accent ligt hier op dubbele en vrijstaande woningen en daarmee een lagere bebouwingsdichtheid. De kavelgrootte van de dure woningen varieert van circa 225 m² tot 425 m². Er zijn ook enkele woningen in de goedkopere sector (met een kleiner kavel) voorzien. Er is ruimte voor ongeveer 180 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen, groen en overige infrastructuur. De hoven hebben het kenmerk van statige hoven met luxe woningen. Hier geldt dezelfde maximale goot- en bouwhoogte als in het noordelijk deel.

Voor één woonveld binnen het zuidelijk deel is een alternatieve inrichting onderzocht. Hiermee is tevens de flexibiliteit in het stedenbouwkundig plan getoetst. Het betreft een woonveld in het oosten van het plangebied. De onderstaande afbeelding geeft inzicht in de mogelijke alternatieve inrichting van dit woonveld. Ook deze inrichting is mogelijk binnen de kaders van dit bestemmingsplan.



Afbeelding met een mogelijke inrichting van het plangebied (ter hoogte van de rode cirkel is een alternatieve inrichting voorgesteld)

2.5.2 Programma

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

- maximaal 420 woningen, met inachtneming van de volgende verdeling:
 - rijwoningen, minimaal 205 en maximaal 291 in aantal;
 - dubbele woningen (inclusief geschakelde woningen), minimaal 133 en maximaal 197 in aantal;
 - vrijstaande woningen, minimaal 38 en maximaal 54 in aantal.

Met de realisatie van maximaal 420 woningen worden geen wijzigingen aangebracht in het oorspronkelijke woningbouwprogramma van 1.400 nieuwe woningen in Hoog Dalem, zoals beschreven in paragraaf 2.4.3.

Daarnaast zijn de vier bestaande woningen en een bestaande woonzorginstelling aan de Griendweg meegenomen in dit bestemmingsplan, opdat ook hier kan worden beschikt over een actuele planologische regeling. De regeling is conserverend van aard. De woningen horen niet tot het nieuwbouwprogramma.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

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

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

Toetsing rijksbeleid

Het plan betreft de actualisatie van het woonprogramma en het stedenbouwkundig plan voor de noordelijke eilanden, binnen de bestaande contouren van Gorinchem. Dit bestemmingsplan wordt opgesteld om tegemoet te kunnen komen aan de actuele woningvraag in Gorinchem. Uit paragraaf 3.2 blijkt dat er sprake is van een actuele behoefte aan het woonprogramma zoals beoogd in het plangebied.

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

3.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Visie op Zuid-Holland

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

Provinciale Structuurvisie, Visie Ruimte en mobiliteit

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

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

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

Verordening ruimte 2014

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

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het plan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de vorm van de realisatie van maximaal 420 woningen. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. In artikel 2.1.1 van de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Uitvoeringsagenda

De Uitvoeringsagenda van de structuurvisie is in april 2010 in zijn geheel door Gedeputeerde Staten vastgesteld en in juli door Provinciale Staten voorzover het betreft de hoofdstukken 1 tot en met 5. In de Uitvoeringsagenda staat hoe de provincie en verschillende partners de structuurvisie gaan uitvoeren. De nadruk ligt op samenhang van maatregelen en programma's en de samenwerking met de regio's. De Uitvoeringsagenda maakt duidelijk wat er moet gebeuren en wat de onderlinge rolverdeling van de provincie en haar partners is. Elke partij werkt vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid om de ambitie van de structuurvisie te realiseren.

Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden (2004)

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

Regionale Woonvisie

Doel van de Regionale Woonvisie is in 2020 een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied voor zowel nieuwe inwoners als huidige inwoners te bieden. Regionaal samenwerken op het gebied van wonen levert voordelen op voor de regio als geheel, maar ook voor elk van de afzonderlijke gemeenten. Elke gemeente of kern heeft haar eigen kwaliteiten en weet sommige groepen heel goed te binden, maar andere weer minder. In de regionale woonvisie wordt gebruik gemaakt van de unieke kwaliteiten van elke gemeente of kern. Tegelijk wordt er ruimte geboden aan andere regio'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 Mentality-groepen. Dat heeft z'n effect op de werkgelegenheid. Veel werknemers wonen in de buurt van hun werk.

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

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

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

Toetsing provinciaal en regionaal beleid

Het plan betreft de realisatie van grondgebonden woningen. Uit paragraaf 3.1.1 en 3.2 blijkt dat het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In de regionale structuurvisie wordt Hoog Dalem specifiek genoemd als uitbreidingslocatie voor Gorinchem. Daarnaast past Hoog Dalem in de regionale woonvisie. Bestemmingsplan Hoog Dalem maakt het woongebied al mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een aanpassing van het woonprogramma en het stedenbouwkundig plan voor de noordelijke eilanden, opdat de gewenste 420 woningen kunnen worden gerealiseerd.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2015 Gemeente Gorinchem

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

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

Woonagenda 2.0

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

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

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

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

- ouderen en zorgvragers;
- starters;
- doorstromers en dan in het bijzonder jonge gezinnen en empty-nesters;
- huishoudens met een inkomen tussen € 34.229,- en € 43.000,-.

Toetsing gemeentelijk beleid

Het woonprogramma voor de noordelijke eilanden wordt met dit bestemmingsplan gewijzigd om in te kunnen spelen op de actuele kwalitatieve woningbehoefte (zie paragraaf 3.2 voor een nadere onderbouwing). De ontwikkeling van de woonwijk Hoog Dalem, waar het plangebied deel van uit maakt, is opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie en het woningbouwprogramma. De ontwikkeling geeft daarmee invulling aan de doelen van de structuurvisie en de woonvisie.

3.1.4 Conclusie

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

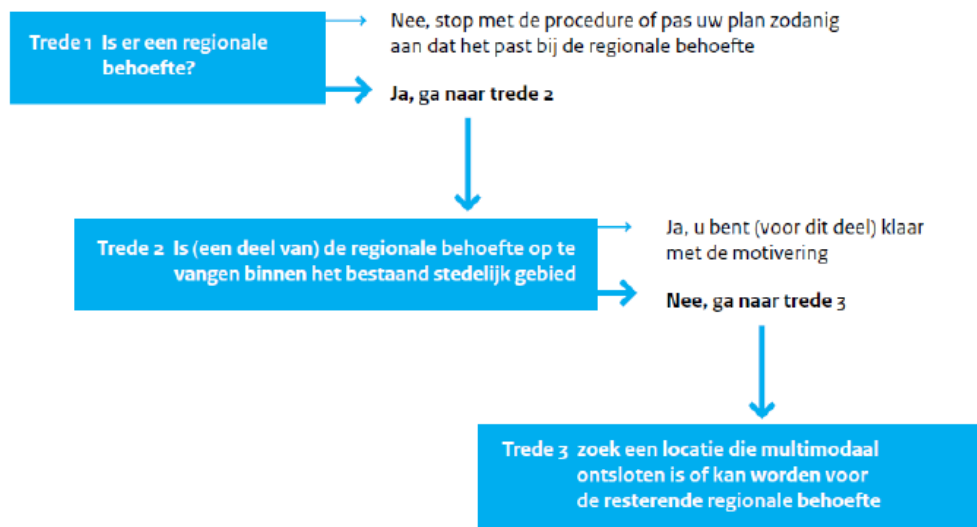
3.2 Behoeft

3.2.1 Algemeen

Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Dit bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling vanwege de realisatie van een nieuw woongebied. Voor het plangebied bestaat reeds een bouwtitel in het recent vastgestelde bestemmingsplan Hoog Dalem. Hoewel op grond van het geldende bestemmingsplan de beoogde (maximaal) 420 woningen al kunnen worden gerealiseerd, moet het plan worden onderbouwd en getoetst aan de ladder. Onder meer moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte. In het navolgende vindt deze toets plaats.

3.2.2 Onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking

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



Afbeelding met schematisch overzicht van de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.2.1 Trede 1: Is er een regionale behoefte?

In de eerste trede moet worden nagegaan of er een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte is aan de toevoeging van maximaal 420 woningen.

Kwantitatieve behoefte

In het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem was voorzien in het volgende woningbouwprogramma:

- 1.399 woningen;
- 1 nieuwe woning De Groot, Laagdalemseweg 14a;
- 4 woningen en een woonzorginstelling aan de Griendweg;
- 4 bestaande woningen;
- (84 zorgeenheden¹).

Totaal

1.408 woningen²

Deze aantallen zijn overeenkomstig afspraken, die met de provincie Zuid-Holland en op regionaal niveau zijn gemaakt over het woningbouwprogramma binnen Hoog Dalem. Het bestemmingsplan Hoog Dalem is grotendeels onherroepelijk geworden. De bestemming Centrum, waarbinnen ook woningen waren beoogd, is echter vernietigd bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor het winkeleiland is daarom een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. De navolgende tabel geeft inzicht in de woningverdeling van de deelgebieden binnen Hoog Dalem. Het totale aantal woningen van 1.400 wordt hierbij niet overschreden. De 420 woningen voor de noordelijke eilanden passen binnen het woonprogramma zoals dat in het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem was voorzien.

¹ Worden niet meegerekend bij het wooncontingent.

² Waarvan 1.400 nieuwe woningen (bij recht) in het bestemmingsplan Hoog Dalem.

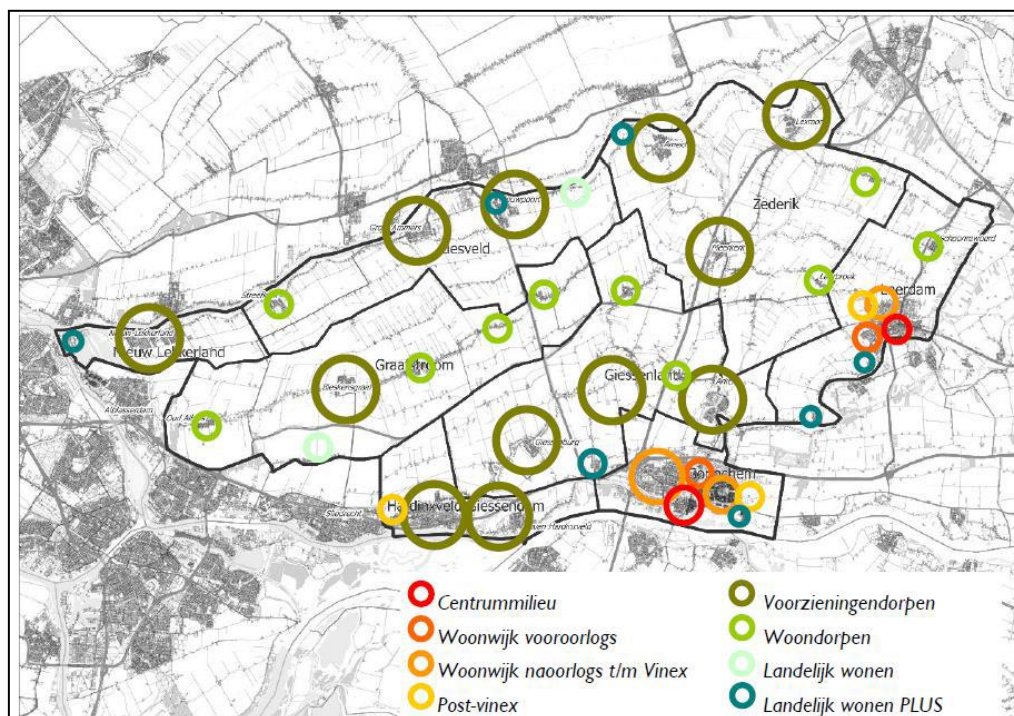
Kwalitatieve behoefte

Voorliggend bestemmingsplan voor de noordelijke eilanden ziet uitsluitend toe op een kwalitatieve herprogrammering en de daarmee gepaard gaande aanpassing van het stedenbouwkundig plan. De kwalitatieve herprogrammering is een gevolg van gewijzigde marktomstandigheden, waardoor minder behoefte bestaat aan woningen in de dure sector en juist meer vraag bestaat naar woningen in de goedkope sector.

Positie Gorinchem en Hoog Dalem binnen regionale woningmarkt

De 'Regionale Woonvisie Alblasserwaard - Vijfheerenlanden' (2013) is in het voorjaar van 2014 door alle gemeenteraden binnen de regio vastgesteld. In de Regionale Visie wordt uitgegaan van een groei van 3.500 huishoudens in de totale periode 2011-2020, uitgaande van herstel op de woningmarkt in dit decennium. Het is echter denkbaar dat de markt trager of sneller herstelt. De ambitie is om 4.500 woningen te realiseren, waarbij er geen netto uitstroom meer is in de regio. Bij een aantrekkende woningmarkt wordt verwacht dat de trek naar voorzieningendorpen en stedelijk gebied groter is, omdat er in een goed functionerende markt meer mogelijkheden zijn om door te stromen, en omdat regionaal de trek naar deze gebieden een woonwens is.

Het dynamisch centrum in de regio is Gorinchem. Gorinchem groeit als woonstad met veel voorzieningen het sterkst. De groepen opwaarts mobilen en de gemaksgesoriënteerden blijven de regio trouw en kiezen vaak voor Gorinchem vanwege de combinatie van stedelijkheid, werk, bereikbaarheid en voorzieningen. De woonmilieus die Gorinchem biedt, zijn elders in de regio nagenoeg afwezig. De navolgende afbeelding geeft hier meer inzicht in. De regionale analyse van leefstijlen laat zo de eigenheid van Gorinchem zien: een afwijkend beeld ten opzichte van andere regiogemeenten, maar conform het landelijk gemiddelde. Hiermee biedt de stad een breed palet leefstijlen een passend woonaanbod. Gorinchem wijkt in Mentality-samenstelling en in relevante doelgroepen voor de toekomst dan ook sterk af van de andere gemeenten in de regio. Waar in andere gemeenten de focus ligt op het zo goed mogelijk bedienen van de huidige bewoners en het aantrekken van nieuwkomers die geïnteresseerd zijn in landelijk wonen, ligt de focus voor Gorinchem op het aantrekken van meer stedelijk georiënteerde doelgroepen vanuit andere gemeenten *in de regio zelf*, naast uiteraard het behouden van de woonkwaliteit voor huidige bewoners. En waar in andere gemeenten een grote uitdaging bestaat voor het bouwen voor ouderen, zijn in Gorinchem ook starters een belangrijke doelgroep, voor elk van de 3 grootste Mentality-doelgroepen onder starters liggen er kansen.



Afbeelding met woonmilieus Gorinchem. Hoog Dalem is aangeduid als Post-Vinex (bron: regionale woonvisie)

In de Regionale Woonvisie worden de wijken in de regio gekarakteriseerd volgens een bepaalde systematiek, gerelateerd aan de ABF-indeling³ voor woonmilieus. De wijk Hoog Dalem is aan te duiden als Vinex en verder. De projecten Blauwe Zoom in Harinxveld-Giessendam en Broekgraaf in Leerdam zijn de enige vergelijkbaar projecten in de regio. Gezien de afstand van deze locaties tot Hoog Dalem, kan worden gesteld dat Hoog Dalem op lokaal en bovenlokaal niveau de enige nieuwe woonlocatie met dit karakter is.

Hoog Dalem en Lingewijk worden in de Regionale Woonvisie genoemd als woningbouwlocaties voor 'opwaarts mobilen'. Deze groep maakt in Hoog Dalem een stap in hun wooncarrière, naar onderscheidende woningen op beperkte afstand tot het centrum, een goede uitvalsbasis voor het dagelijks leven. De kansen liggen vooral bij het bedienen van de lokale vraag, aangevuld met een substantiële regionale instroom. Er is ruimte voor grootschalige nieuwbouw met een groen stedelijk karakter. Hoog Dalem heeft een groen stedelijk karakter en kan deze vraag accommoderen.

Woonprogramma noordelijke eilanden

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

³ ABF research, Delft.

Appartementen

De woningvoorraad van Gorinchem kent in vergelijking met in omvang gelijke gemeenten relatief veel (sociale) huurwoningen en appartementen, en nog altijd relatief weinig duurdere koopwoningen. Het woningbehoefteonderzoek⁴ laat zien dat er weinig behoefte is aan nieuwe appartementen in Gorinchem. Deze zijn ruim aanwezig in de bestaande woningvoorraad. De appartementen uit het oorspronkelijke woonprogramma (beoogd in de zuidoostelijke hoek van het plangebied) komen niet meer terug in het gewijzigde woonprogramma.

Grondgebonden woningen

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

In lijn met de Regionale Woonvisie is in het bestemmingsplan ruimte gelaten voor marktontwikkelingen, door alleen vast te leggen waar grondgebonden woningen moeten komen. Het type grondgebonden woning is echter bewust vrijgelaten om tegemoet te kunnen komen aan de toekomstige marktvrage. Hierbij moeten wel bepaalde bandbreedtes in acht worden genomen, waarmee de verhouding duur-goedkoop tot uitdrukking komt en waarmee een kwalitatief goede verdeling van woningtypen kan worden bereikt. Deze bandbreedtes van het minimaal en maximaal aantal te realiseren woningtypes komen terug in de regels van dit bestemmingsplan. De onderstaande tabel geeft inzicht in de bandbreedtes en het woningtype. Binnen het woningtype zijn verschillende prijsklassen te onderscheiden.

categorie	type	bandbreedte bestemmingsplan		
		min	max	
gk 1	aeg	aeg	205	291
gk 2	aeg			
m1	aeg			
m2	aeg			
m3	aeg			
m4	tae (geschakeld)	tae	133	197
d1	tae			
d2	tae			
d3	vrij	vrij	38	54

afkorting	betekenis	afkorting	betekenis
Gk 1 en 2	= goedkoop segment	aeg	= aaneengebouwd
M 1 t/m 4	= middelduur segment	tae	= twee-aaneengebouwd (inclusief geschakeld)
D 1 t/m 3	= duur segment	vrij	= vrijstaand

Tabel met overzicht bandbreedte woningaantallen per prijsklasse

⁴ Companen, Woonagenda 2.0 gemeente Gorinchem, 15 oktober 2013.

Gorinchem heeft een regionale opgave voor het realiseren van een gevarieerd woonmilieu. Hoog Dalem en het plan voor de noordelijke eilanden dragen hieraan bij, omdat hoofdzakelijk wordt gebouwd in de goedkope en middeldure sector en daarmee ook voor starters en doorstromers. Het plan voorziet in een specifieke regionale en lokale behoefte.

Met de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden heeft afstemming plaatsgevonden over het woningbouwprogramma van de noordelijke eilanden van Hoog Dalem.

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

Na het bepalen van de regionale behoefte, ziet de tweede stap erop toe, dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen eerst wordt gekeken of hiervoor binnen bestaand bebouwd gebied een plek kan worden gevonden.

Hoog Dalem wordt in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid genoemd als stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling van Hoog Dalem is reeds in uitvoering. Het plangebied ligt binnen de grenzen van Hoog Dalem en daarmee dan ook binnen toekomstig stedelijk gebied. De tweede trede kan hiermee ook positief worden beantwoord.

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

Met het bevestigend beantwoorden van de vraag in trede 2 is de motivering afgerond. Immers de keuze voor een locatie buiten het stedelijk gebied is niet aan de orde. Toetsing aan trede 3 is daarmee niet aan de orde.

3.2.3 Conclusie

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Milieu

3.3.1 Inleiding

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

3.3.2 Bodem

Algemeen

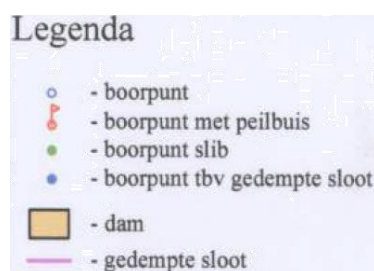
De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van een functieverandering of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Onderzoek

Voor de ontwikkeling van de woonwijk Hoog Dalem zijn ter plaatse van het plangebied verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Het meest recente onderzoek⁵ voor het hele gebied Hoog Dalem maakt onderscheid in specifieke locaties bestaande uit bebouwde percelen, agrarisch gebied, puindammen en sloten.

In het onderzoek zijn de bebouwde en onbebouwde percelen binnen Hoog Dalem onderzocht. De onderzoekslocaties in het plangebied zijn in de navolgende afbeelding aangegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende onderzoekslocaties van belang:

- Locatie 3: voormalig gemeentelijk gronddepot;
- Locatie 4: voormalig asielzoekerscentrum;
- Locatie 5: voormalige boerderij Griendweg 6/8;
- Overige gebied: het agrarisch gebied, puindammen en sloten.



Kaart met onderzoekslocaties bodemonderzoek (globale plangrens is met blauwe stippellijn aangegeven)

Locatie 3: voormalig gemeentelijk gronddepot

In de periode 1999 t/m 2004 heeft het terrein dienst gedaan als gemeentelijk gronddepot. Er is een aantal verkennende en aanvullende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het laatste onderzoek is uit 2005. Hierbij is onderzoek gedaan om de omvang en de ernst van de bodemverontreiniging met lood vast te stellen. Uit de resultaten blijkt dat in een bodemvolume van circa 22 m³ interventiewaarde aan lood wordt overschreden. Gezien deze omvang is geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging die op enige tijd gesaneerd dient te worden. Deze locatie is in voldoende mate onderzocht.

⁵ Grondslag BV, 17 augustus 2007, verkennend bodemonderzoek ontwikkelingsgebied Hoog Dalem te Gorinchem, Projectnr. 11899.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik. Er is geen aanleiding tot nader onderzoek.

Locatie 4: voormalig asielzoekerscentrum

Er zijn op de locatie geen verhogingen met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) aangetoond. Vastgesteld wordt dat de matig met PAK verontreinigde stabilisatielaag onder de voormalige parkeerplaatsen voldoende is verwijderd. Er worden voor de locatie geen aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

Locatie 5: voormalige boerderij Griendweg 6/8

Voor deze locatie zijn in het onderzoek de bevindingen uit recentere bodemonderzoeken getoetst en geëvalueerd. Daarnaast zijn gebieden binnen deze locatie onderzocht die nog niet eerder waren onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat geen sprake is van overschrijding van de streefwaarde van de aangetroffen stoffen in de bodem en het grondwater. De bodemkwaliteit is in voldoende mate vastgelegd. Er zijn geen overschrijdingen van de streefwaarden aangetoond. Er is geen aanleiding tot nader onderzoek.

Agrarisch gebied, puindammen en sloten

Op deze gronden zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling. De meeste dammen in het gebied bestaan uit grond met lichte bijmengingen aan puin en dergelijke. Een aantal lichte verontreinigingen is aangetoond. De gedempte sloten in het gebied zijn waarschijnlijk allemaal gedempt met gebiedseigen grond. Enkele lichte verontreinigingen zijn aangetoond, maar er is geen noodzaak voor aanvullend onderzoek.

Conclusie

De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik als woongebied. Vrijkomende grond uit het agrarisch buitengebied is derhalve geschikt voor hergebruik binnen alle bodemkwaliteitszones binnen de gemeente Gorinchem. Voor grond met lichte verontreiniging zoals aangetroffen op de andere locaties in het plangebied, wordt aanbevolen om de grond te keuren conform het Bouwstoffenbesluit om de hergebruiksmogelijkheden vast te stellen.

Het aspect bodem geeft geen nadere uitgangspunten voor het plan en vormt geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.3.3 Geluid

Algemeen

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

Onderzoek

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk. Om die reden is in december 2015 akoestisch onderzoek⁶ verricht naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van omliggend wegverkeer.

Geluidbelasting als gevolg van rijksweg A15 en Betuwelijn

Uit het onderzoek naar de geluidbelastingen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van alle woningen in het plangebied wordt overschreden vanwege de rijksweg A15 en / of de Betuwelijn. De maximale ontheffingswaarden worden nergens overschreden.

Voor de woningen kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

Vanuit het gemeentelijke geluidbeleid dient rekening te worden gehouden dat de woningen zullen beschikken over een geluidluwe gevel of, indien dat niet mogelijk is, er een geluidluwe buitenruimte is.

Bij het overgrote deel van de woningen wordt de cumulatieve geluidsbelasting (L_{CUM*}) veroorzaakt door de snelweg A15 en de Betuwelijn. Beide geluidsbronnen liggen ten noorden van het plangebied en zorgen voor hogere geluidsbelastingen op de noordgevels van de woningen. De overige gevels van de woningen en de zuidgevel in het bijzonder hebben lagere geluidsbelastingen. Het is dan ook aannemelijk dat het overgrote deel van de woningen minimaal één geluidsluwe gevel (gevel waarbij de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden) heeft.

Bij de woningen direct aan de wijkontsluitingswegen is er ook sprake van een hogere geluidsbelasting op de voorgevels. Door de afscherpende werking van de tussenliggende woningen is er bij alle woningen wel sprake van een buitenruimte (tuin) aan de geluidsluwe zijde van de woning.

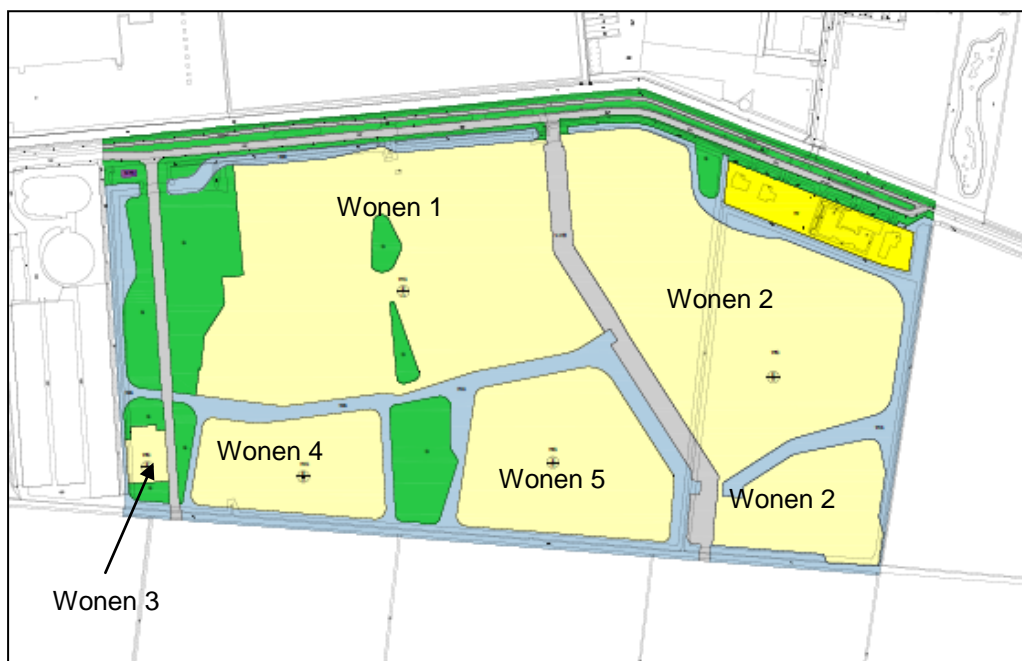
Hierdoor wordt voldaan het gemeentelijk geluidbeleid en moeten de volgende hogere waarden worden aangevraagd.

	Vast te stellen hogere waarde in dB	
	Snelweg A15	Betuwelijn
Wonen 1	53	-
Wonen 2	53	56
Wonen 3	53	-
Wonen 4	52	-
Wonen 5	53	-

Tabel 1. Aan te vragen hogere grenswaarden

⁶ SAB, 28 december 2015, akoestisch onderzoek weg- en railverkeer herziening noordelijke eilanden, projectnummer 60918.26.

De genoemde gebieden corresponderen met de gebieden, zoals aangegeven op onderstaande kaart.



Het doel van de Wet geluidhinder is om geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek, raildempers, het realiseren van een afscherming tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Vanwege het feit dat voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling betreft, maar de herprogrammering van een deel van een wijk die al in ontwikkeling is, bestaan er geen mogelijkheden om aanpassingen te doen op inrichtingsniveau, zodanig dat de geluidbelastingen onder de voorkeursgrenswaarde blijven. De voorkeursgrenswaarde wordt immers in het hele plangebied overschreden. Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk om effectieve maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde.

Geluidbelasting als gevolg van 30 km-wegen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de geluidbelastingen vanwege de niet-zoneplichtige wijkontsluitingswegen en hoefijzervormige ontsluitingsweg inzichtelijk gemaakt.

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

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

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

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

Conclusie

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

3.3.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁷ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied', 'gemengd gebied' en 'functiemengingsgebied'. De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

Onderzoek

Het plangebied maakt gezien de directe omgeving deel uit van een rustige woonwijk. In het plangebied wordt een gevoelige functie gerealiseerd en komen géén hinderveroorzakende functies voor.

Milieuzonering voor functies binnen het plangebied

De ontwikkeling die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt, voorziet in een gevoelige functie in de vorm van woningen. Deze functie veroorzaakt volgens de VNG-brochure geen milieuhinder.

⁷ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Milieuzonering voor functies buiten het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied komen enkel hinderveroorzakende functies voor. Het gaat om het bedrijventerrein Oost II ten noorden van het plangebied en een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aan de Griendweg ten westen van het plangebied.

Bedrijventerrein Oost II

In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II" is bij de toegelaten milieucategorieën voor de bedrijven rekening gehouden met de ontwikkeling van Hoog Dalem. Hierbij is in het zuiden van het bedrijventerrein een zone van 50 meter tot de woonbestemming in bestemmingsplan Hoog Dalem aangehouden om bedrijven in milieucategorie 3.1 toe te kunnen staan. Deze zone wordt ook in dit bestemmingsplan voor de noordelijke eilanden gerespecteerd.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI)

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

Het waterschap heeft op verzoek van de gemeente in februari 2007 een geuronderzoek laten uitvoeren⁸, om te bepalen welke maatregelen nodig zijn om deze geurcontour terug te brengen tot minder dan 150 meter.

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

In het stedenbouwkundig plan en in dit bestemmingsplan is rekening gehouden met een geurcontour van 150 meter. De 1 ge/m³-contour is opgenomen in de regels en op de verbeelding. Binnen de contour zijn geen woningen mogelijk gemaakt. De bepalingen van de geurcontour zijn relevant bij het wijzigen van grenzen van de bestemmingen in het bestemmingsplan.

Naast de 1 ge/m³-contour moet rekening worden gehouden met de 3 ge/m³-contour als 98-percentiel. De afstand van deze contour bedraagt 80 m vanaf het geurgewogen zwaartepunt. Binnen deze contour mogen geen verblijfsgebouwen en dagrecreatiegebieden worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan bevat geen regeling die ter plaatse van de contour verblijfsgebouwen of dagrecreatie mogelijk maakt, bijvoorbeeld via wijziging of afwijking van het bestemmingsplan. Daarom is deze contour niet opgenomen in het bestemmingsplan.

⁸ Royal Haskoning, 27 februari 2007, Geuronderzoek RWZI Gorinchem-Oost, rapportnummer 9S4219.A0.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.3.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

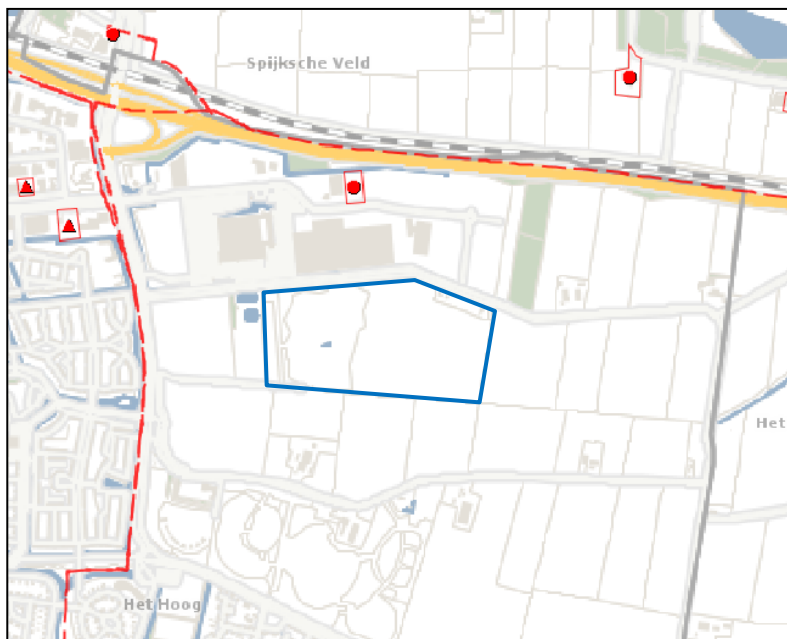
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans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

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Onderzoek

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



Fragment provinciale risicokaart met weergave ligging plangebied (blauw kader)

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

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

De buisleidingen hebben de volgende kenmerken:

Transportroute	Uitwendige diameter hogedrukaardgasleiding (inch)	Werkdruk (nar)	Invloedsgebied groepsrisico	Afstand tot plangebied (circa)
W-543-01	6,61	40	78 m	370 m
W-543-02	8,62	40	103 m	370 m
W-528-01	12,76	40	144 m	380 m

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

Geen van de invloedsgebieden van de buisleidingen W-543-01, W-543-02 en W-528-01 liggen over het plangebied. Een nadere beoordeling van deze risicobronnen is derhalve niet noodzakelijk.

Daarnaast leidt het nieuwe programma voor het plangebied niet tot een toename van het aantal (beperkt) kwetsbare objecten. Dit betekent dat het groepsrisico in geen geval zal toenemen. In het kader van het vooroverleg (3.1.1. Bro) wordt het bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. De resultaten van het vooroverleg worden te zijner tijd verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid geeft geen nadere uitgangspunten voor het plan en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in 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 NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur 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 Algemene Maatregel van Bestuur 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

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van gevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk. Om die reden is een luchtkwaliteitonderzoek⁹ uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

Resultaten NIBM-toets

Het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat kwantitatieve uitwerking voor woningen. Op basis van dit besluit is bij woningbouwplan met minder dan 1.500 woningen sprake is van een project, welke "Niet In Betekenende Mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" kan worden geconcludeerd dat door projecten die NIBM zijn, de luchtkwaliteit met maximaal 1,2 µg/m³ verslechtert.

Bij plannen die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Omdat in dit plan minder dan 1.500 woningen worden gerealiseerd, draagt dit plan "Niet In Betekenende Mate" (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Door de realisatie van de maximaal 420 woningen zal sprake zijn van een maximale verslechtering van $(1,2 * 420/1500=)$ 0,4 µg/m³ fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂).

Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aangezien het plan NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt echter wel inzichtelijk gemaakt of sprake is van een dreigende grenswaarde overschrijding, ook omdat de totale ontwikkeling van Hoog Dalem 1.400 woningen betreft.

Toets grenswaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool¹⁰ uit het NSL geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2012 en 2020. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt vol-

⁹ SAB, 29 december 2015, Luchtkwaliteitonderzoek Hoog Dalem, herziening noordelijke eilanden, projectnummer 60918.26.

¹⁰ <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>, versie 2015.

daan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2012, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In de onderstaande tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) ter hoogte van de ontsluitingswegen van de noordelijke eilanden (Griendweg en Spijksesteeg) weergegeven voor de jaren 2015, 2020 en 2030. Naast de ontwikkeling van de noordelijke eilanden wordt de Griendweg en de Spijksesteeg ook gebruikt voor de ontsluiting van het winkeleiland van de wijk Hoog Dalem. Dit winkeleiland wordt gerealiseerd op de hoek Spijksesteeg en Griendweg. Uit het luchtkwaliteitonderzoek¹¹ voor het bestemmingsplan voor het winkeleiland blijkt dat de planbijdrage van dit plan 3,2 µg/m³ stikstofdioxide (NO₂) en 0,6 µg/m³ fijn stof (PM₁₀) bedraagt. De planbijdrage van het winkelcentrum en de woningen op de noordelijke eilanden samen bedragen maximaal 3,6 µg/m³ stikstofdioxide (NO₂) en 1,0 µg/m³ fijn stof (PM₁₀).

	Concentraties langs de Griendweg en de Spijksesteeg						
	Stikstofdioxide (NO ₂), Jaargem. concentratie			fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie			fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. con- centratie
	NSL- monitoring- stool	Planbijdrage	Totaal	NSL- monitoring- stool	Planbijdrage	Totaal	
2015	24,4 µg/m ³	3,6 µg/m ³	28,0 µg/m ³	22,8 µg/m ³	1,0 µg/m ³	23,8 µg/m ³	14,5 µg/m ³
2020	19,7 µg/m ³	3,6 µg/m ³	23,3 µg/m ³	21,6 µg/m ³	1,0 µg/m ³	22,6 µg/m ³	13,2 µg/m ³
2030	15,9 µg/m ³	3,6 µg/m ³	19,5 µg/m ³	20,1 µg/m ³	1,0 µg/m ³	21,1 µg/m ³	11,9 µg/m ³
Grens waar- den			40,0 µg/m ³			40 µg/m ³	25 µg/m ³

Als bijlage bij het luchtkwaliteitonderzoek zijn de concentraties PM₁₀, PM_{2,5}, en NO₂ voor de jaren 2015, 2020 en 2030 uit de NSL monitoringstool (versie 2015) weergegeven. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen onder de grenswaarden in de drie jaren (2015, 2020 en 2030). Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

¹¹ Memo Luchtkwaliteit Hoog Dalem, herziening Winkeleiland, uitgevoerd door SAB, projectnummer 60918.25, d.d. 7 oktober 2015.

Conclusie

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

3.4 Water

3.4.1 Beleid

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan (NPW) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het NPW staan de volgende vijf 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.

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

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

De doelen voor 2021 zijn waterveiligheid, watersysteem en waterketen.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meerlaagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities wordt bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Middels de watertoets, waarvan de resultaten in paragraaf 3.4.2 worden beschreven heeft toetsing aan het beleid van het waterschap plaatsgevonden.

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. Normen daarvoor zijn nog onduidelijk. De afgeleide meetbare doelstellingen zijn dus gebaseerd op bestaand beleid, waarbij het beleid van de verschillende overheden zoveel mogelijk op elkaar is afgestemd.

Thema 3: Water en ruimte

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

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

3.4.2 Situatie plangebied

3.4.2.1 Geotechnisch en geohydrologisch onderzoek

Door Fugro Ingenieursbureau B.V. is in april 2006 een geotechnisch en geohydrologisch onderzoek verricht betreffende de toekomstige woonwijk Hoog Dalem¹². Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Het plangebied wordt in dit onderzoek als deelgebied 'NO eilanden' beschreven. Voor dit gebied is de noodzaak voor het creëren van open water erg groot. In het algemeen kan, indien de ontgraving beperkt blijft tot NAP -0,3 à -0,4 m, veilig worden ontgraven. Lokaal kan dieper worden gegraven. Binnen dit gebied komt in de deklaag de zandige stroomgeul voor. Dit betekent dat de resterende klei/veenlagen erg dun zijn en dus het gewicht tegen opbarsten zeer beperkt is. Indien voor dit gebied in permanent water moet worden voorzien wordt het volgende voorgesteld:

- verhoging polderpeil tot ten minste NAP -0,7 m. Hierbij dient nog wel de ontwatering van het terrein in het oog te worden gehouden;
- integraal aanbrengen van een zandlaag van een dikte van 0,9 tot 1,5 m, onder de plasberm. De plasberm heeft een bodemniveau van NAP -1,0 m (0,3 m waterdiepte). Dit is een theoretisch profiel dat moet blijven liggen. Rekening houdend met zetting zal waarschijnlijk een deel van de deklaag moeten worden ontgraven alvorens de ballastlaag kan worden aangebracht;
- in deze ballastlaag worden vervolgens watergangen van beperkte omvang (bodem Breedte 2 m) gegraven. In een aantal gevallen dient hiervoor het zand ter plaatse van de watergang tot grotere diepte te worden ontgraven en te worden vervangen door grind (zwaarder materiaal). Door taludwerking is het in elke gevallen niet noodzakelijk nog een ballastbed aan te brengen en kan een watergang van beperkte afmeting zonder aanvullende maatregelen worden aangebracht.

¹² Fugro Ingenieursbureau B.V., 19 april 2006, Geotechnisch en geohydrologisch onderzoek en advies betreffende toekomstig woongebied Hoog Dalem aan de Spijksesteeg te Gorinchem, Versie 7004-0242-000.R01 definitief.

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

3.4.2.2 Ontwerp waterhuishouding en riolering

Water is een belangrijk uitgangspunt voor de toekomstige inrichting van Hoog Dalem. Om die reden is het aspect water leidend geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp. Voor het stedenbouwkundige plan voor Hoog Dalem is door Tauw BV een Ontwerp waterhuishouding en riolering¹³ opgesteld voor het watersysteem en de afvoer van hemel- en afvalwater. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd en is in dit bestemmingsplan gebruikt voor een korte beschrijving van het watersysteem van geheel Hoog Dalem. Voor de noordelijke eilanden is nadien een geactualiseerd waterplan opgesteld, gebaseerd op het stedenbouwkundige plan zoals gepresenteerd in voorliggend bestemmingsplan. Dit waterplan is eveneens als bijlage toegevoegd en is ook in deze paragraaf beschreven.¹⁴

Beschrijving watersysteem Hoog Dalem

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

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

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

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

¹⁴ Tauw BV, 8 februari 2016, Actualisatie waterberging Hoog Dalem te Gorinchem, kenmerk: N001-1236271FBF-efm-V01-NL.

Beschrijving watersysteem plangebied

Het plangebied heeft een belangrijke waterbergende functie voor Hoog Dalem. Voor de planontwikkeling is een nieuw waterplan opgesteld. In het stedenbouwkundig ontwerp is reeds rekening gehouden met de ruimtelijke opgave voor de waterberging. Het nieuwe waterplan geeft aan de er in het plangebied ruim voldoende waterberging zit om het de verharding van dit gebied te compenseren. Er is zelfs nog wat extra capaciteit die later kan worden ingezet bij de ontwikkeling van De Linten. Hoeveel water er in De Linten gerealiseerd moet worden is afhankelijk van het ontwerp van dit gebied en zal te zijner tijd door middel van een hydrodynamische berekening moeten worden berekend.

Inrichting en onderhoud.

Watergangen die grenzen aan de openbare ruimte worden zoveel mogelijk natuurvriendelijk ingericht. Watergangen die grenzen aan particuliere percelen worden voorzien van een beschoeiing die eigendom is van de aanwonende grondeigenaar en die tevens de erfscheiding is. De exacte profielen worden vastgesteld in de nog op te stellen watervergunning.

In Gorinchem is de afspraak dat het waterschap het onderhoud van al het water doet terwijl de gemeente (of de aanliggende eigenaar) het talud tot aan de waterlijn onderhoud. Voor Hoog Dalem is er voor gekozen om het water maximaal varend te onderhouden. Hiervoor moeten de watergangen minimaal vijf meter breed zijn en een minimale diepte hebben van één meter. Om het vuil uit het water te kunnen halen en de onderhoudsboot in het water te laten moeten er te-water-laai plaatsen worden gemaakt. Als de verkaveling en inrichting van het gebied definitief zijn zullen deze plaatsen in overleg met het waterschap worden aangewezen. Indien mogelijk wordt gebruik gemaakt van de al aanwezige verharding, indien nodig worden er plaatsen geschikt gemaakt. Daarnaast moeten de watergangen met een natuurlijke oever ook vanaf de kant toegankelijk zijn voor het uitvoeren van periodiek (eens per 5 jaar) onderhoud. Om deze reden moet er langs deze watergangen een strook van vier meter beschikbaar blijven voor onderhoud. Hier mag zo nu en dan wel eens een obstakel staan, maar dit is meer incidenteel dan structureel.

Actualisatie waterberging

De notitie met de actualisatie van de waterbergingsopgave (zie bijlage) is uitgevoerd in verband met de ontwerpwijziging in het plangebied. Deze wijziging leidt, samen met de reeds gerealiseerde deelgebieden binnen Hoog Dalem, tot een wijziging van de totaalhoeveelheden verhard oppervlak en wateroppervlak. Mede onder invloed van de actuele totaalhoeveelheden wordt het deelgebied 'Het Lint' (het middengebied) herontwikkeld. De notitie vormt een aanvulling op het rapport 'Ontwerp waterhuishouding en riolering Hoog Dalem uit 2009.

In de notitie wordt geconstateerd dat, in vergelijking met de berekening van 2009, er in het huidige gerealiseerde gebied (zuidelijk deel) en het ontwerp (noordelijk deel) een overmaat aan waterberging aanwezig is. De planontwikkeling voldoet aan de eigen waterbergingsopgave en past binnen de waterbergingsopgave voor geheel Hoog Dalem.

3.4.2.3 Doorstroming bij deïndunatie

In juni 2001 heeft Rijkswaterstaat verzocht voldoende ruimte vrij te houden ten einde een adequate drainage van een overstroomde Tieler- en Culemborgerwaarden (TCW) te garanderen. Hiertoe zijn hydraulische berekeningen uitgevoerd door Deltares. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat Hoog Dalem wat dit aspect betreft haalbaar is en dat er geen problemen te verwachten zijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een wijziging van de hoofdstructuur (met daaronder begrepen de infrastructuur) van het stedenbouwkundig plan. Actualisatie van dit onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

3.4.2.4 Waterveiligheid

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

Het adviesbureau Falck AVD heeft in opdracht van de gemeente Gorinchem, en in samenwerking met een ambtelijke begeleidingsgroep, onderzoek¹⁵ gedaan naar:

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

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

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

De hierboven weergegeven conclusie is als hoofdconclusie opgenomen in het onderzoeksrapport. Deze hoofdconclusie volgt uit onderstaande deelconclusies ten aanzien

¹⁵ Falck-AVD, 4 oktober 2010, mogelijkheden tot evacuatie in Gorinchem bij dreigende overstroming, kenmerk: 10.00315.

van de aanwezige en te realiseren infrastructuur bij het toepassen van verkeersmanagement:

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

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

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

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een wijziging van de hoofdstructuur (met daaronder begrepen de infrastructuur) van het stedenbouwkundig plan. Actualisatie van dit onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het aspect waterveiligheid vormt dus geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

3.4.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.5 Flora en fauna

3.5.1 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.

3.5.2 Onderzoek

3.5.2.1 Gebiedsbescherming

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

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

3.5.2.2 Soortenbescherming

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

In het kader van het bestemmingsplan Hoog Dalem is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermende flora en fauna in het plangebied. Op basis van dit onderzoek is op 5 oktober 2006 voor de duur van 5 jaar een ontheffing (ex artikel 75) van de Flora- en faunawet verleend voor onder andere het verstoren van de soort kleine modderkruiper. Voor de overige binnen de ontwikkellocatie Hoog Dalem (mogelijk) voorkomende soorten worden maatregelen genomen om overtreding op de Flora- en faunawet te voorkomen.

De woonwijk Hoog Dalem is sindsdien gefaseerd ontwikkeld. Het zuidelijk deel is grotendeels gerealiseerd. Ook in het plangebied van de noordelijke eilanden hebben grondwerkzaamheden plaatsgevonden in verband met het bouwrijp maken van de gronden. Dit is goed te zien op de navolgende luchtfoto uit 2015.



Luchtfoto plangebied, plangrens is met rode stippellijn aangegeven (Bing Maps 2015)

Op 12 september 2012 is opnieuw een ontheffing verleend voor de periode tot en met 16 oktober 2016.¹⁶ Naast een ontheffing voor de kleine modderkruiper is ook ontheffing verleend voor onder andere het verstoren van de strikt beschermde soorten bittervoorn, grote modderkruiper en heikikker. De ontheffing is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De uitvoering van het bestemmingsplan zal ook na 16 oktober 2016 plaatsvinden. Daarom moet voor de uitvoering van het bestemmingsplan de ontheffing voor een nieuw tijdvak zijn verleend. Gezien de reeds verleende ontheffingen, de reeds uitgevoerde mitigerende maatregelen binnen Hoog Dalem en gezien de werkzaamheden in het plangebied zelf is het aannemelijk dat deze ontheffing zal worden verleend.

3.5.3 Conclusie

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

¹⁶ Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en innovatie, 12 september 2012, Toekening ontheffing ruimtelijke ingrepen, aanvraagnr. FF/75c/2011/0349/toek.js.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

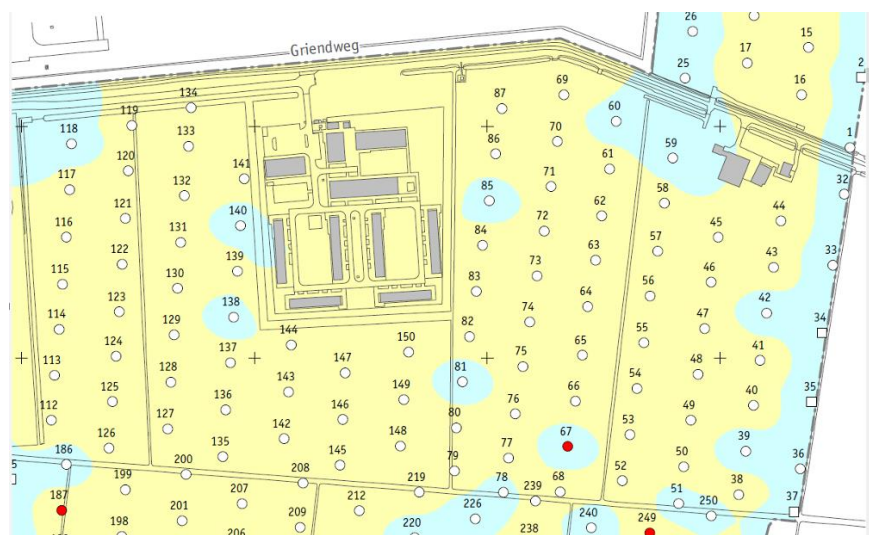
3.6.1 Archeologie

3.6.1.1 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.

3.6.1.2 Toetsing

Voor de ontwikkeling van Hoog Dalem is in 2005 een bureauonderzoek en inventariserend (karterend) veldonderzoek uitgevoerd.¹⁷ Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. In de komgebieden is geboord met een intensiteit van circa 3 boringen per hectare, in de gebieden met stroomgordelafzettingen is geboord met een intensiteit van 6 boringen per hectare. De verdeling van deze gebieden en de boorpunten zijn weergegeven op de navolgende afbeelding.



legenda

boringen

- boring tot maximaal 2 m beneden Mv
- boring dieper dan 2 m beneden Mv
- boring met puin en grind onder de bouwvoor

102 boornummer

geologie

- stroomgordelafzettingen
- komafzettingen

¹⁷ RAAP, december 2005, Plangebied Hoog Dalem, gemeente Gorinchem: archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek. RAAP-rapport 1161.

Op één vindplaats na, is in het gehele gebied van Hoog Dalem geen aanwijzing gevonden van archeologische vindplaatsen. Hiervoor is dan ook geen vervolgonderzoek noodzakelijk. De vindplaats in Hoog Dalem ligt deels in het plangebied van dit bestemmingsplan, ongeveer ter hoogte van de boring 67 (met rood aangegeven) zoals weergegeven op de afbeelding in deze paragraaf. Het betreft een concentratie laat-middeleeuws aardewerk en grind, aangetroffen tijdens de oppervlaktekartering. Geconcludeerd werd dat het vermoedelijk zou gaan om resten van een middeleeuws nederzettingsterrein met bijbehorende sporen als gebouwplattegronden, waterputten, erfafscheidingen etc. De vondsten aan de oppervlakte wezen op een ondiep liggende, verstoorte vindplaats. Dit was aanleiding voor het uitvoeren van een vervolgonderzoek.¹⁸ Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Het vervolgonderzoek is uitgevoerd als inventariserend veldonderzoek door middel van het graven van proefsleuven. Bij het proefsleuvenonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van resten van een middeleeuwse - of oudere - vindplaats ter plekke of in de nabijheid van het onderzochte terrein. De vindplaats zou geheel verstoord kunnen zijn. Mogelijk is ook de top van de stroomgordel - met de resten van een nederzetting - in de loop der tijd geëgaliseerd door landbouwwerkzaamheden en over een ander deel van het terrein verspreid geraakt. De vondsten kunnen ook van elders zijn aangevoerd in het kader van een grondverbetering/ bemesting. Er is geen complextype of datering van toepassing. De vindplaats wordt laag gewaardeerd. Er zijn geen behoudenswaardige archeologische resten aangetroffen. Vervolgonderzoek is daarom niet nodig.

3.6.1.3 Conclusie

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

3.6.2 **Cultuurhistorie**

3.6.2.1 Algemeen

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

3.6.2.2 Onderzoek

In het stedenbouwkundig ontwerp voor Hoog Dalem is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de locatie en omgeving. Het landschap heeft als onderlegger voor het stedenbouwkundig ontwerp gediend. De oost-west gerichte oriëntatie van het landschap (watergangen, laanbeplanting, verkaveling) is hierbij kenmerkend geweest. De historische functie van Hoog Dalem als inundatievlakte van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is terug te vinden in elementen als de eilandstructuur van het noordelijk deel van Hoog Dalem. Paragraaf 2.3 bevat een nadere beschrijving van de relatie tussen Hoog Dalem en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Het gewijzigde stedenbouwkundig ontwerp voor de noordelijke eilanden sluit aan bij de keuzes die reeds in het overkoepelende stedenbouwkundige ontwerp voor Hoog Dalem zijn gemaakt. De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

¹⁸ Hollandia, oktober, Inventariserend Veldonderzoek plangebied Hoog Dalem, gemeente Gorinchem. Hollandia reeksnummer 121.

3.6.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie geeft geen nadere uitgangpunten voor het plan en vormt geen belemmering voor de uitvoering.

3.7 Verkeer en parkeren

3.7.1 Algemeen

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

3.7.2 Verkeer

Ten behoeve van het bestemmingsplan Hoog Dalem is verkeersonderzoek verricht. Uitkomst van dit onderzoek is de gekozen externe en interne ontsluitingsstructuur van Hoog Dalem. Voorliggend bestemmingsplan wijzigt deze ontsluitingsstructuur niet. Omdat voorliggend bestemmingsplan uitgaat van hetzelfde programma als waarmee in bestemmingsplan Hoog Dalem rekening was gehouden, is er geen aanleiding om de gekozen verkeersstructuur te wijzigen.

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

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

Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde ontsloten voor autoverkeer. Aan de noordzijde wordt het plangebied voor autoverkeer op twee punten ontsloten op de Griendweg. Daarnaast zijn er voor langzaam verkeer nog twee extra aansluitingen op de Griendweg beoogd. Aan de zuidzijde wordt het plangebied via twee ontsluitingswegen voor autoverkeer ontsloten op de centrale ontsluiting (hoefijzer) van Hoog Dalem. Ook bij de zuidelijke ontsluiting is voorzien in twee extra aansluitingen voor het langzaam verkeer. De in het plangebied gelegen wegen worden vormgegeven als 30 km/uur-regime.

3.7.3 Parkeren

Stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan Hoog Dalem

In het stedenbouwkundige plan en bestemmingsplan voor Hoog Dalem is voor woningen rekening gehouden met een parkeernorm van ten minste 1,8 parkeerplaatsen per woning. Daarbij is uitgegaan van 1 parkeerplaats op eigen erf en 0,8 parkeerplaatsen per woning in openbaar gebied, daar waar het gaat om vrijstaande woningen en dub-

bele woningen. Bij de rijwoningen wordt uitgegaan van 1,8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Herzien stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan noordelijke eilanden

In totaal worden maximaal 420 grondgebonden woningen gerealiseerd. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

De parkeerbehoefte van de woningen op noordelijke eilanden moet binnen de bestemmingsplangrenzen worden opgevangen. Het parkeren is binnen alle bestemmingen in het plangebied toegestaan, met uitzondering van Groen en Water. Binnen de bestemming Wonen is sprake van een bestaande situatie, waarbij reeds in het parkeren is voorzien. De parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen in het plangebied moet dus binnen de bestemmingen Verkeer – Verblijfsgebied en Woongebied worden opgevangen. Binnen deze bestemmingen moet voldoende ruimte beschikbaar zijn om het woonprogramma met bijbehorend verblijfsgebied (met parkeren) en groenstructuur te kunnen realiseren. Het woonprogramma is flexibel wat betreft het kwalitatieve programma (bandbreedte per woningtype) en stringent wat betreft het maximumaantal woningen (niet meer dan 420).

Voor de planontwikkeling zijn twee stedenbouwkundige inrichtingsvarianten opgesteld waarbij de parkeerbalans gering positief is. De navolgende afbeelding geeft een indruk van de wijze waarop in het stedenbouwkundige plan wordt voldaan aan de parkeernorm, waarbij deels is voorzien in parkeren in het openbaar gebied.



Parkeervoorzieningen

Gehandicaptenparkeerplaatsen

De gemeente Gorinchem hanteert als stelregel dat 2% van het totale aantal te realiseren parkeerplaatsen als gehandicaptenparkeerplaats wordt uitgevoerd. Dat is ook in het geval van Hoog Dalem aan de orde. In de praktijk wordt hierbij uitgegaan van een flexibele, organische ontwikkeling van het aantal gehandicaptenparkeerplaatsen. Hierbij worden vanaf het begin voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen aangelegd en wordt in de praktijk gemonitord of dit er voldoende zijn of juist teveel. Indien één van beide situaties zich in de praktijk voordoet, kan alsnog worden besloten tot aanpassing van de inrichting opdat meer of minder gehandicaptenplaatsen worden aangelegd.

Parkeernorm in de regels van het bestemmingsplan

In de regels van dit bestemmingsplan zijn de parkeernormen vastgelegd. Hiermee is gewaarborgd dat voor elk programma, waarvoor omgevingsvergunning wordt aangevraagd, voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij gefaseerde uitvoering van het plan, moet bij iedere aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst aan de parkeernorm. Een tekort aan parkeerplaatsen binnen één deelgebied kan dan niet worden afgewenteld op andere deelgebieden. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen om onder andere op dit punt in maatwerk te kunnen voorzien. Voorwaarde blijft dat een goede parkeerbalans gegarandeerd moet zijn.

3.7.4 Conclusie

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

3.8 Economische uitvoerbaarheid

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

Het bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

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

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

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

4.2 Methodiek

4.2.1 Verbeelding

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

4.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

regels in verband met de bestemmingen

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

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

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

inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

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

4.3 Bestemmingen

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

4.3.1 Bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande nutsvoorziening in het noordwesten van het plangebied. De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, pompgemaal, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, paden, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

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

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

Bij de vormgeving van de verbeelding is als uitgangspunt gekozen dat alleen grotere groen- en watereenheden als zodanig worden bestemd en dat kleinere elementen

worden geschaard onder een aanpalende bestemming 'Groen', 'Water' of 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook hiervoor is gekozen in verband met de beoogde flexibiliteit. Binnen de andere voorkomende bestemmingen zijn dan ook voorzieningen voor groen, water en infrastructuur toegestaan.

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

4.3.3 Bestemming 'Wonen'

De bestemming Wonen is toegekend aan alle gronden waarop zich één of meer bestaande (zorg)woningen bevinden. Op de verbeelding is hierbij middels de aanduiding 'vrijstaand' aangegeven waar het gaat om vrijstaande woningen. Ter plaatse van de zorgappartementen is de aanduiding 'gestapeld' opgenomen. Wat betreft het aantal woningen is in de regels aangesloten bij het feitelijk aanwezige aantal woningen.

Binnen de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moeten worden gerealiseerd. Deze bepaling is van belang bij bijvoorbeeld herbouw. Wat betreft hoogten gelden de hoogten zoals deze op de verbeelding zijn aangegeven. Hierbij is aangesloten bij de mogelijkheden die de omliggende nieuwbouwwoningen krijgen.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gerealiseerd tot een maximale gezamenlijke oppervlakte die, afhankelijk van de oppervlakte van het bouwperceel, varieert van 40 m² tot 70 m². Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. In de regels zijn maxima opgenomen ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. Hierbij is deze hoogte voor nieuwe bijgebouwen aangegeven in meters.

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

4.3.4 Bestemming 'Woongebied'

Algemeen

Deze bestemming is toegekend aan het te ontwikkelen woongebied van het plangebied. Het maximum aantal woningen bedraagt 420. De bestemmingsregeling is zodanig dat op deze gronden uitsluitend grondgebonden woningen (rijwoningen, dubbele woningen en vrijstaande woningen) mogen worden gerealiseerd. Voor elk type woning is in de regels een kwantitatieve bandbreedte opgenomen. Het doel van deze regeling is enerzijds dat flexibiliteit wordt verkregen bij de stedenbouwkundige uitwerking en bij de gefaseerde uitgifte rekening kan worden gehouden met de actuele marktvraag.

Binnen de planperiode kan worden ingespeeld op de actuele woningbehoefte. Anderzijds wordt met een bandbreedte voorkomen dat teveel woningen van hetzelfde type wordt gerealiseerd, hetgeen geen recht doet aan de stedenbouwkundige opzet en de gewenste verdeling van woningtypen in Hoog Dalem.

Voor de verbeelding is gekozen voor een globale opzet, om binnen de bestemming nog enige ruimte en flexibiliteit te houden om nog met de woningen te kunnen 'schuiven'. Immers wordt het stedenbouwkundige plan nu verder uitgewerkt in architectonische bouwplannen, waardoor het stedenbouwkundige plan er in de praktijk anders uit kan komen te zien. Op de verbeelding heeft daarom niet elke woning afzonderlijk een eigen bestemmingsvlak gekregen, noch zijn bouwvlakken opgenomen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die een heel woonblok omvatten en waarbij ook nog ruimte is voor het naar voren, achteren en zijwaarts schuiven van een woning en het incidenteel toelaten van een extra woning ten opzichte van het stedenbouwkundige plan.

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 bouwwerken, 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.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - achtertuin waterkant' (bouwen met de achtergevel gericht naar het water)

Vanwege de in het stedenbouwkundig plan beoogde ruimtelijke kwaliteit langs de waterkant, moeten woningen waarvan de bouwpercelen aan het water grenzen met de achtergevel naar het water worden gericht. Dit geldt voor zowel aaneengesloten woningen, dubbele woningen als vrijstaande woningen. Als uitzondering geldt dat indien een woning met de zijgevel grenst aan water, deze verplichting niet geldt. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van deze verplichting voor de oriëntatie van de achtergevel.

Functieaanduiding 'waterberging' (minimaal oppervlakte aan waterberging)

In het zuidoostelijke deel van het plangebied wordt een alternatieve inrichting overwogen, zoals geschetst in paragraaf 2.5. De alternatieve inrichting heeft gevolgen voor de waterstructuur. Om er toch voor te zorgen dat voldoende waterberging wordt gerealiseerd, is ter plaatse van dit deelgebied de aanduiding 'waterberging' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding moet in verband met de waterbergingsopgave van het gehele plangebied een waterbergingsvoorziening met een minimale oppervlakte worden gerealiseerd.

Parkeren

Het parkeren moet voldoen aan de parkeerregels zoals opgenomen in de regels. Per aanvraag omgevingsvergunning wordt aan deze parkeerregels getoetst. Bij de gefaseerde uitvoering kan het nodig zijn dat de parkeerbehoefte van een woonveld gedeeltelijk wordt opgevangen in een ander woonveld. Om hierin flexibiliteit te bieden, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Bedrijf aan huis

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

4.3.5 Gebiedsaanduiding milieuzone - geurzone

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

Rond de rioolwaterzuiveringsinstallatie is sprake van een hindercirkel met een straal van 150 m. Dit betreft de 1 ge/m³-contour (98-percentielswaarde), gerekend vanaf het geurgewogen zwaartepunt (gzp). Daarnaast moet rekening worden gehouden met de 3 ge/m³-contour (98-percentielswaarde). Binnen de 1 ge/m³-contour mogen geen woningen worden opgericht. Binnen de 3 ge/m³-contour mogen geen verblijfsgebouwen en dagrecreatiegebieden worden gerealiseerd. De afstand van deze contour bedraagt 80 m vanaf het geurgewogen zwaartepunt.

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

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

5 Procedure

5.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van 23 maart tot en met 19 april 2016. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de verschillende overleginstanties. Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan zijn één inspraakreactie en drie vooroverlegreacties ingekomen. De reacties zijn in de separate Inspraak- en vooroverlegnota van een gemeentelijke reactie voorzien.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen, in de periode van 25 mei tot en met 5 juli 2016. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht.