

Nota van inspraak en vooroverlegreacties over het voorontwerp bestemmingsplan Plantsoen 20

In deze nota worden de reacties behandeld welke bij het college van Burgemeester en wethouders zijn ingediend in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening en in het kader van de inspraakprocedure.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Plantsoen 20' heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf woensdag 20 februari tot en met dinsdag 2 april 2013 ter inzage gelegen. De bekendmaking hiervan is gepubliceerd in de Staatscourant, de Stad Gorinchem en op onze website www.gorinchem.nl.

Het voorontwerp bestemmingsplan kon geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl en het lag in de voorlichtingshoek van het stadhuis ter inzage. Op dinsdag 26 maart 2013 vond er een inloopbijeenkomst plaats in het stadhuis.

I. Inspraak.

Er zijn bij het college van Burgemeester en wethouders de volgende inspraakreacties ingediend.

1. Nederlandse Tuinenstichting

Reclamant geeft aan dat: *"de inpassing van de geplande twee woningen in de voormalige nutstuin goed lijkt te verantwoorden, toch zijn er kanttekeningen te maken. Bij een vergelijking tussen de plattegronden van het voorontwerpbestemmingsplan en het preadvies SAB bladzijde 11 valt op dat de contouren van de bestaande vijver verschillend getekend zijn. In het laatstgenoemde plan is de vijver kleiner weergegeven dan in het bestemmingsplan.*

Indien de contouren van de vijver in het voorontwerpbestemmingsplan juist zijn, moet de vijver verkleind worden omdat de bestemde ontsluiting voor de woningen hier doorheen gaat. Gelet hierop stelt reclamant dat de onderbouwing van de planvorming niet compleet is, omdat het ontbreekt aan een grondige analyse van de tuin als geheel wat leidt tot onjuiste beeldvorming".

Beoordeling van de inspraakreactie

In de reactie wordt verwezen naar het preadvies van SAB. Wij gaan er van uit dat hiermee de toelichting van het bestemmingsplan wordt bedoeld.

Op bladzijde 11 van de toelichting van het bestemmingsplan staat de vijver op een tekening aangegeven. De ligging van de vijver op bladzijde 11 komt exact overeen met de ligging van de vijver op de verbeelding van het bestemmingsplan. De twee tekeningen zijn overigens wel op een verschillende schaal getekend.

Voorts wordt door reclamant gesteld dat de ontsluiting hiermede door de vijver komt te liggen. Naar onze mening wordt hier ten onrechte bedoeld op de kadastrale grens die zowel op pagina 11 van de toelichting evenals op de verbeelding door de vijver loopt. De ontsluiting van de woningen ligt echter ten zuiden van de vijver en heeft op de verbeelding de bestemming 'verkeer - verblijfsgebied' en staat daar met de kleur grijs aangegeven.

Volledigheidshalve willen wij opmerken dat de situering en omvang van de bestaande vijver door dit bestemmingsplan niet wordt gewijzigd. Dit is namelijk een nadrukkelijke voorwaarde bij de planontwikkeling voor de twee woningen.

2. De heer Den Uijl.

De indiener woont direct ten westen van de onderhavige locatie en geeft aan dat *“hij problemen heeft met de bouwhoogte van 9 meter, de goothoogte van 6 meter, het balkon op het westen en de afstand van 5 meter van de westelijk gesitueerde woning ten opzichte van zijn erfgrens. Hij geeft aan dat de woningen grenzend aan het perceel van Plantsoen 20 in verband met privacy van de villa niet hoger gebouwd mochten worden dat één woonlaag. Voor zijn privacy is het ongelooflijk en onaanvaardbaar dat er nu drie woonlagen gebouwd kunnen worden. Wat blijft er over van de groene longen, het cultureel erfgoed van Gorinchem wordt naar zijn mening verder verkracht”*.

Beoordeling van de inspraakreactie:

De hoogte van de geplande woningen hebben we nader beoordeeld en zijn in overleg met de eigenaar van het perceel tot de conclusie gekomen dat een aanpassing hiervan op zijn plaats is. De bouwhoogte welke 9 meter bedroeg, wordt teruggebracht tot 6 meter teneinde een betere aansluiting met de omliggende woningen te krijgen. De situering van de westelijke woning is, na overleg, tevens aangepast. Het bouwvlak voor deze woning is op de verbeelding van het bestemmingsplan 5 meter naar het oosten verschoven teneinde aan de opmerking over de privacy tegemoet te komen en komt hierdoor op 10 meter van het perceel van de heer Den Uijl te liggen.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven hoe de geplande twee woningen zich verhouden tot de flora en fauna en het cultureel erfgoed. Hieruit hebben wij de conclusie getrokken dat de ontwikkeling hierbinnen past.

3. De heer Romijn.

Namens diverse buurtbewoners is (samengevat) onderstaande reactie ingediend.

- a. *“De indiener vraagt terug te komen op de eerdere besluitvorming. De “politiek” moet eerlijk zijn en niet belast worden door het verleden en vriendschap/buren. De gemeenteraad heeft in 2000 aan de minister van OCW heeft laten weten dat zij geen problemen had met het feit dat het huis Plantsoen 20 plus de tuin tot rijksmonument zou worden verklaard. Desondanks heeft de raad, met tegenstem van Groen Links, ingestemd met het bestemmingsplan waarin vier woningen stonden gepland. Aan de raad wordt gevraagd de mening van de omwonenden niet te negeren. De indiener geeft een uiteenzetting van zijn perceptie van de geschiedenis rond dit bouwplan/het perceel: de bouw van het Zonnehuis, de verkoop aan de huidige eigenaar, het bestemmingsplan Haarwijk-Zuid en de uitspraak van de Raad van State hierover. Nu is er toch weer een nieuw plan voor twee woningen.*
- b. *De gemeente is sterk in het vernietigen van het cultureel erfgoed. Een aantal voorbeelden wordt genoemd. Door de beoogde bouw van de twee woningen wordt het mooie perceel Plantsoen 20, waaraan monumentale waarde is toegekend, vernield. Huizen in de voortuin, is de financiële nood zo hoog, de eigenaar is toch geen projectontwikkelaar? Verkoop van het totale perceel is de enige oplossing omdat de huidige eigenaar kennelijk de maatschappelijke impact niet kan overzien en tegen zichzelf beschermd moet worden om in de fout te gaan met het cultureel erfgoed. De bouw van twee woningen (het was er toch eerst maar één?) is net zoiets als het bouwen van twee woningen in het gebied Buiten de Waterpoort. Men wringt zich in allerlei bochten om monumentenzorg weg te redeneren.*
- c. *In de vooraankondiging voor het bestemmingsplan Plantsoen 20 stond een bestemmingsplan voor een brede school vermeld.*
- d. *Naar de mening van de indiener moest de toezegging van de voormalige burgemeester nog voor zijn vertrek worden ingelost”*.

Beoordeling van de inspraakreactie

- a. In deze fase van het bestemmingsplan neemt het college van Burgmeester en wethouders een besluit over hoe om te gaan met de ingekomen inspraakreacties. Het is ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan aan de gemeenteraad om te besluiten over deze bouwplanontwikkeling.

Nogmaals willen wij aangeven dat wij aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed uitleg hebben gevraagd over de status van de tuin die bij het rijksmonument 't Zonnehuis hoort. De Rijksdienst heeft ons geïnformeerd dat deze tuin geen deel uitmaakt van het rijksmonument.

Wij zijn van mening dat de bouw van de twee woningen planologisch goed mogelijk is. In de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij beargumenteerd waarom. Hierin staat onder meer dat SB4 (een ontwerp- en onderzoeksbureau specifiek gericht op historische tuinen, parken en landschappen) op verzoek van de eigenaar van het perceel een cultuurhistorisch onderzoek naar het pand en de tuin heeft uitgevoerd. In het onderzoek wordt geconstateerd dat al in aanvang sprake was van een tweedeling van het perceel. Het ene perceel behoorde tot de zogenaamde gecomponeerde aanleg. Het andere perceel was in gebruik als nutstuin. Er is dus altijd al sprake is geweest van twee afzonderlijke percelen. Om die reden kan de nutstuin, als afzonderlijk te onderscheiden onderdeel, worden aangewend voor de invulling als extensieve woonlocatie. Er is en was nooit een harde scheidslijn tussen deze twee percelen. Het idee om ter plekke van de nutstuin enkele woningen te bouwen kan in de huidige tijd een goede invulling zijn. Van belang is wel dat de historische tuinaanleg leidend is voor de bepaling van aantal, situering, omvang en architectuur van de nieuwbouw. De ruimtelijkheid van de rondom het landhuis gecomponeerde tuin (inclusief zichtlijnen) dient gerespecteerd te worden. Een eigen ontsluiting van de voormalige nutstuin is gewenst, zodat de aanleg rondom het bestaande huis ongewijzigd kan blijven. De nieuwe bebouwing moet in uitstraling en architectuur ondergeschikt zijn aan het landhuis. Deze hierboven genoemde randvoorwaarden zijn leidend geweest voor de verdere uitwerking van de verkaveling van het perceel. Het nu voorliggende plan, waarbij de historische tuinaanleg leidend is geweest, voorziet in de bouw van twee vrijstaande woningen waarbij de verkaveling wordt gekenmerkt door een open en ruime opzet. De twee woningen zullen qua massa en vormgeving ondergeschikt aan het landhuis zijn. Van belang is dat de te realiseren woningen ondergeschikt zijn aan het landhuis en daardoor het monumentale karakter van het landhuis niet beïnvloeden. Door een situering van de woningen ten zuiden van de omzoomde vijver in een passende architectuur, wordt voorzien in een goede nieuwe invulling van het plangebied.

Tevens is gezorgd voor de aanbevolen eigen ontsluiting, welke via het Plantsoen zal geschieden. De initiatiefnemer zal, in overleg met ons, een nieuwe aansluiting realiseren. De benodigde nutsvoorzieningen lopen via het Orakellaantje. Voor deze optie is gekozen omdat dit via het Plantsoen vanwege de aanwezige bomen en wortels niet mogelijk is. *De geschiedschrijving van de reclamant nemen wij voor kennisgeving aan. Voor wat betreft de uitspraak van de Raad van State over de plantontwikkeling van Plantsoen 20 als opgenomen in bestemmingsplan Haarwijk-Zuid verwijzen wij naar de toelichting van het bestemmingsplan Plantsoen 20.*

- b. De waarde van het perceel Plantsoen 20 wordt door deze ontwikkeling in stand gelaten. Door de situering en het aantal woningen wordt met respect omgegaan met de bestaande waarde van 't Zonnehuis en de bijhorende tuin. De huidige eigenaar is naar ons weten niet voornemens om het hele perceel te verkopen. Voorts is hij zich bewust van de waarde van het perceel, hetgeen onder meer blijkt uit de aangepaste

bouwplanontwikkeling. Het bouwen van twee woningen Buiten de Waterpoort is wat ons betreft niet vergelijkbaar met deze bouwplanontwikkeling.

- c. In de vooraankondiging stond inderdaad één omissie, maar dat doet niets af aan het feit dat wel duidelijk was dat het het bestemmingsplan voor Plantsoen 20 betrof. Hierdoor is de inspreker niet in zijn belangen geschaad.
- d. Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan. Wij willen overigens opmerken dat de aankoop van de Kolfbaan waaraan de reclamant refereert, speelde in de tijd dat de heer P. IJssels nog geen burgemeester van Gorinchem was.

4. Bewonersbelangenvereniging Haarwijk-Zuid.

- a. *“Voor wat betreft de locatie Den Breejen is de vereniging van mening dat er geen enkel ruimtelijke ordening argument valt te bedenken op grond waarvan een aantal woningen zou mogen worden gerealiseerd op een zeer fraaie locatie. De villa met de bijbehorende tuin en bijgebouwen vormt één onverbreekbaar geheel. De ligging van de villa met bijgebouw en terrassen op de bestaande kavel is immers niet voor niets zo uitgevoerd. Een deel van deze tuin volbouwen heeft onherstelbare gevolgen voor het gebied als geheel en de villa met tuin in het bijzonder. Het naakte feit alleen al dat dit perceel via een eigen oprijlaan is ontsloten en er geen enkele andere ontsluitingsmogelijkheid denkbaar is die grof geweld doet aan de rustieke paden in de omgeving maken een ingreep als de voorziene tot een regelrechte catastrofe.*
- b. *De consequenties van het voorziene bouwplan op verkeer, milieu, geluid, wooncomfort, verblijfscomfort en de visuele uitstraling en kwaliteit van het gebied zijn onverdraaglijk. Een fraai woon-, leef- en verblijfsgebied wordt onherstelbaar beschadigd door het voorliggende plan.*
- c. *In de buurt werden na de uitspraak van de Raad van State van 20 oktober 2010 al weddenschappen afgesloten over de termijn waarbinnen en de wijze waarop de gemeente met een nieuw plan zou komen. Het bestuur van de vereniging dacht dat een herhaling van zetten op grond van deze uitspraak niet voor de hand lag.*
- d. *Voor wat betreft de rapportages in het voorontwerpbestemmingsplan verwijst de vereniging naar een aantal opmerkingen die zij over de onderwerpen geluid, flora en fauna, verkeer en waterhuishouding hebben gemaakt in de zienswijze van 2008, de diverse reacties hierop, de ingebrachte bezwaren bij de commissie voor de bezwaarschriften als behandeld op 31-11-2010 en de in het kader van de beroepsprocedure ingediende stukken bij de Raad van State.*
- e. *Er staan in het bestemmingsplan en de bijlagen feitelijke onjuistheden en onjuiste aannames. De terminologie die wordt gebruikt zoals ‘voormalige tuin’ terwijl er nog steeds een, weliswaar deels opzettelijke verwaarloosbare tuin bestaat, ‘grasland’ waar het een gazon betreft. Een ‘vrij lage verkeersintensiteit’ terwijl er dagelijks over de Oude Hoven, de zijstraten en het Plantsoen honderden fietsbewegingen zijn. Er zullen vele tientallen autobewegingen extra voortkomen uit de verfoeide bebouwing van het Sparta/Athene. De vage term ‘natuurlijke, eerlijke materialen in gedekte kleuren’, ‘introvert en ingetogen’. Feitelijk worden in een monument van een tuin, in en bij een prachtige groene oase, met schitterende bomen, twee steenklompen gedonderd, waarvan iedereen nog vele tientallen jaren kan ‘genieten’. En waarom? Is er in onze (nog fraaie) stad geen ruimte voor vrije sector woningbouw? Is er een volkshuisvestelijk belang gediend met dit plan? Is er sprake van goede ruimtelijke ordening door een dergelijke bestemming op zo’n locatie serieus in overweging te nemen”?*

Beoordeling van de inspraakreactie

- a. In het voorontwerpbestemmingsplan staat aangegeven waarom wij van mening zijn dat het bouwen van twee woningen op de betreffende locatie uit een oogpunt van ruimtelijke ordening mogelijk is.
De gekozen ontsluiting van de twee woningen op het Plantsoen doet naar onze mening geen afbreuk aan de bestaande waarde van het Plantsoen en omgeving.
Een wijziging van de inrichting van de weg het Plantsoen is in het kader van deze planontwikkeling niet aan de orde.
Voor het overige verwijzen wij naar onze beoordeling onder 3.
- b. In het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan zijn de consequenties van het bouwplan op het gebied van verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, welstand etc. onderzocht. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dit beschreven; hier verwijzen wij dan ook naar.
- c. Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.
- d. De destijds gemaakte opmerkingen hadden betrekking op een ander bestemmingsplan namelijk het bestemmingsplan Haarwijk-Zuid. Deze bezwaren/zienswijzen aan de orde zijn gekomen bij de behandeling bij en in de uitspraak van de Raad van State. Volledigheidshalve verwijzen wij hier dan ook naar. Ten behoeve van het bestemmingsplan voor de twee woningen is er extra onderzoek uitgevoerd en zijn onderzoeken ook (deels) geactualiseerd. Het bezwaarschrift dat bij de commissie voor de Bezwaarschriften is behandeld, had naar onze mening betrekking op de verleende bouwvergunning voor het appartementencomplex voor Sparta/Athene en niet op het bouwplan voor Plantsoen 20. Het bouwplan Sparta/Athene is hier echter niet aan de orde.
- e. Wij zijn in het bestemmingsplan en de bijlagen geen feitelijke onjuistheden of foute aannames tegengekomen. Voorts verwijzen wij naar de hierboven gegeven beoordeling onder 4 a en b en tevens naar onze beoordeling onder 3.

II. Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan de instanties toegezonden. De onderstaande reacties zijn bij het college binnengekomen.

1. Gasunie:

De Gasunie heeft het plan getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen en komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtstbijgelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

2. Waterschap Rivierenland.

Het waterschap Rivierenland heeft geen opmerkingen en kan instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap heeft voor de bouwplanontwikkeling een watervergunning aan de aanvrager verleend.

3. De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.

De Veiligheidsregio heeft geen opmerkingen op dit bestemmingsplan.