



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Inspraak- en vooroverlegnota

Hoog Dalem, actualisatie middengebied

Gemeente Gorinchem

Datum: 3 juli 2020

Projectnummer: 170497.01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Inspraak en vooroverleg	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Vooroverlegreacties	4
2.1	Provincie Zuid-Holland	4
2.2	Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid	4
2.3	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	5
2.4	Waterschap Rivierenland	5
2.5	ProRail	7
3	Inspraakreacties	8
4	Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan	9
4.1	Wijzigingen naar aanleiding van inspraak- en overlegreacties	9
4.2	Ambtshalve wijzigingen	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Al enkele jaren wordt ten oosten van de kern Gorinchem gewerkt aan de ontwikkeling van de wijk Hoog Dalem. 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 geheel gerealiseerd. Dit geldt ook voor het wijkcentrum in de vorm van een winkeleiland, gelegen in de noordwestelijke hoek van Hoog Dalem. Momenteel worden de woningen op de noordelijke eilanden, gelegen ten oosten van de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Griendweg, gebouwd op basis van een inmiddels vastgesteld bestemmingsplan. Na realisatie van de noordelijke eilanden, zal woningbouw in het zogeheten middengebied aan de beurt zijn. Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden sinds het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Hoog Dalem' zijn er nieuwe inzichten ten aanzien van de inrichting en het programma voor het middengebied ontstaan. Voor het middengebied is dan ook een geactualiseerd stedenbouwkundig plan opgesteld. Met het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, actualisatie middengebied' wordt dit stedenbouwkundig plan juridisch-planologisch vastgelegd.

1.2 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen met ingang van woensdag 1 april 2020 tot en met dinsdag 12 mei 2020. In die periode is het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Vanwege de richtlijnen van het rijk omtrent het coronavirus is er ten behoeve van de inspraak geen inloopavond georganiseerd en is het voorontwerpbestemmingsplan niet in de informatiehoek van het stadhuis ter inzage gelegd. Wel heeft een ieder de mogelijkheid gehad om het voorontwerpbestemmingsplan per e-mail in PDF-vorm te ontvangen.

1.3 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken zijn de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties samengevat en van een beantwoording voorzien. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen vooroverlegreacties van geraadpleegde instanties en inspraakreacties van (andere) belanghebbenden. In hoofdstuk 2 worden vervolgens de vooroverlegreacties behandeld en in hoofdstuk 3 komen de inspraakreacties aan de orde. In hoofdstuk 4 is tot slot een overzicht gegeven van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

2 Vooroverlegreacties

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 5 vooroverlegreacties ingekomen. In de navolgende paragrafen worden de vooroverlegreacties behandeld.

2.1 Provincie Zuid-Holland

Inhoud reactie

De Provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Beantwoording reactie

De gemeente Gorinchem bedankt de provincie Zuid-Holland voor het doornemen van het voorontwerpbestemmingsplan en het geven van haar reactie.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2.2 Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

Inhoud reactie

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid geeft in haar reactie aan zich te kunnen vinden in paragraaf 3.3.5 (externe veiligheid). Verder geeft de Veiligheidsregio het volgende aan:

- Geadviseerd wordt om de woningen te voorzien van uitschakelbare ventilatie en dit ook op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.
- Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).
- De Veiligheidsregio wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.
- De Veiligheidsregio wil graag zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen voor woongebouwen/woningen zodat de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd mee kunnen worden genomen.

Beantwoording reactie

De gemeente bedankt de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid voor het geven een reactie. De verschillende adviespunten van de Veiligheidsregio worden ter harte genomen en gedeeld en besproken met de ontwikkelende partijen. Voor de verdere uitwerking van de plannen, zowel op woningniveau als ten aanzien van de openbare ruimte, geldt dat de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid betrokken zal worden. De gemeente kiest er niet voor om de uitschakelbare ventilatie in het bestemmingsplan op te nemen. Dit kan te zijner tijd gebeuren in het Omgevingsplan waarin dergelijke aspecten rondom de fysieke leefomgeving juridisch-planologisch op een goede wijze kunnen worden geborgd.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2.3 Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

Inhoud reactie

Rijkswaterstaat geeft aan toe te zien op een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt ter onderbouwing van deze aspecten verwezen naar een verkeersonderzoek uit 2006, die mede gebaseerd is op een onderzoek uit 2005. Rijkswaterstaat geeft aan dat het onduidelijk is hoe de conclusies uit die onderzoeken zich verhouden tot de huidige situatie en wat dit betekent voor de verkeerstructuur, de bereikbaarheid en de A15. Aanbevolen wordt het verkeersonderzoek uit 2006 te actualiseren.

Beantwoording reactie

In 2010 is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling in Gorinchem-Oost. Abusievelijk is dit verkeersonderzoek niet bij het voorontwerpbestemmingsplan gevoegd. Dit verkeersonderzoek is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Oost II' en 'Hoog Dalem'. Doel van het onderzoek was om te komen tot uitgewerkte lange termijnmaatregelen op de aansluiting Spijksesteeg – A15 en de 2 kruispunten direct ten zuiden van de aansluiting, met bijbehorende verkeerstechnisch ontwerp en kostenraming. Rijkswaterstaat heeft aan dit traject deelgenomen en heeft met de uitkomsten hiervan ingestemd. De uitkomsten zijn uitgebracht, waarin een verkeerskundig ontwerp met een kostenraming als onderdeel zijn meegenomen. Het ontwerp is zowel in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost II' als in 'Hoog Dalem' planologisch gemaakt, met de onderzoeksresultaten en kostenraming als onderlegger. De beschreven maatregelen uit het verkeersonderzoek zijn inmiddels gerealiseerd.

Met de getroffen maatregelen en het feit dat de (programmatische) uitgangspunten sindsdien niet substantieel zijn gewijzigd, wordt het uitvoeren van een nieuw verkeersonderzoek niet noodzakelijk geacht en worden er ook geen belemmeringen verwacht rondom de verkeersafwikkeling en het functioneren van de A15.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie:

- In het ontwerpbestemmingsplan is bijlage 13 (Verkeersonderzoek) van de toelichting vervangen door het genoemde verkeersonderzoek. Als gevolg van deze wijziging is paragraaf 3.7 (verkeer en parkeren) van de toelichting hierop aangepast.

2.4 Waterschap Rivierenland

Inhoud reactie

De reactie van het Waterschap is tevens aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. Het advies richt zich op de verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan:

- Het waterschap heeft digitale bestanden aangeleverd van de rioolwatertransportleidingen richting de RWZI Gorinchem-Oost. De leidingen hebben een (minimale)

beschermingszone van 10 meter en bevinden zich in het plangebied. Het waterschap wil deze zone graag op de verbeelding opgenomen hebben, evenals zien terug komen in de regels middels een dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Tevens wil het waterschap graag dat de leidingen in de toelichting worden genoemd en beschreven.

- Het groen buiten de woonvelden is primair bedoeld voor de waterbergingsopgave van Hoog Dalem. Het waterschap zou ter plaatse van dit groen graag aanvullende regels willen stellen in vergelijking tot het reguliere groen, zodat de waterbergingsfunctie juridisch goed is geborgd in het plan.
- Het waterschap geeft aan te twijfelen of in de regels ook de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Tuin' zouden zijn opgenomen. Indien dit het geval is, wil het waterschap weten waar de bestemming 'Tuin' zich binnen het plangebied bevindt.
- Tot slot wijst het waterschap op een volgens hen aanwezige schrijffout in de waterparagraaf van de toelichting: "Doordat bij de maatgevende afvoer er geen water over de noordelijke ~~duiker~~ **stuw** afstroomt moet al het water van het bedrijventerrein en het boven-stroomse gebied via deze duiker stromen." Volgens het waterschap moet het woord 'duiker' vervangen worden door 'stuw'.

Beantwoording reactie

De gemeente Gorinchem bedankt Waterschap Rivierenland voor haar wateradvies en reageert puntsgewijs op het advies:

- Op basis van de ontvangen digitale bestanden zijn de rioolwatertransportleidingen met bijbehorende beschermingszone van 10 meter op de verbeelding opgenomen met een dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor aanvullend artikel 7 toegevoegd. Voor de gekozen regeling is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de regeling uit het bestemmingsplan 'Hoog Dalem'. Tot slot is ook in de waterparagraaf en wijze van bestemmen aandacht besteed aan de leidingen en de dubbelbestemming.
- De gemeente onderschrijft dat het groen buiten de woonvelden primair bedoeld is voor de waterbergingsopgave van Hoog Dalem. Binnen het groen zal een waterbergingscapaciteit van 6.500 m³ (tussen NAP-0,80 m en NAP-0,20 m) gerealiseerd worden. Dit is binnen de groenbestemming (artikel 3.1.1 onder b) van het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd.
- De gemeente wil via deze weg benadrukken dat er in het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, actualisatie middengebiet' geen bestemmingen 'Agrarisch' en/of 'Tuin' zijn opgenomen.
- Deze schrijffout klopt en zal worden hersteld in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie:

- Op de verbeelding en in de regels (artikel 7) van het ontwerpbestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen. Tevens is de toelichting hierop aangevuld (paragraaf 3.4.2.3 en 4.3).
- In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is binnen de bestemming Groen artikel 3.1.1. onder b als volgt aangevuld: "met dien verstande dat er tussen NAP-0,80m en NAP-0,20m een minimale waterbergingscapaciteit van 6.500 m³ gerealiseerd moet worden".
- In de waterparagraaf van de toelichting (paragraaf 3.4.2.1) is de geconstateerde schrijffout hersteld door het woord 'duiker' te vervangen door 'stuw'.

2.5 ProRail

Inhoud reactie

ProRail heeft aangegeven op dit moment geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen op het bestemmingsplan.

Beantwoording reactie

De gemeente Gorinchem bedankt de ProRail voor het doornemen van het voorontwerpbestemmingsplan en het geven van haar reactie.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3 Inspraakreacties

Gedurende de inspraakperiode zijn er geen inspraakreacties binnengekomen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoog Dalem, actualisatie middengebied'.

4 Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen die voort zijn gekomen uit inspraak- en overlegreacties, en ambtshalve wijzigingen.

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van inspraak- en overlegreacties

Als gevolg van ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting

- In het ontwerpbestemmingsplan is bijlage 13 (Verkeersonderzoek) van de toelichting vervangen door een recenter verkeersonderzoek. Als gevolg van deze wijziging is paragraaf 3.7 (verkeer en parkeren) van de toelichting hierop aangepast.
- In de waterparagraaf van de toelichting (paragraaf 3.4.2.1) is een geconstateerde schrijffout hersteld door het woord 'duiker' te vervangen door 'stuw'.
- In de waterparagraaf van de toelichting (paragraaf 3.4.2.3) is aandacht besteed aan de leidingenstrook richting de RWZI.
- In paragraaf 4.3 is aandacht besteed aan de toegevoegde dubbelbestemming 'Leiding - Riool'.

Regels

- In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' (artikel 7) toegevoegd.
- In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is binnen de bestemming Groen artikel 3.1.1. onder b als volgt aangevuld: "met dien verstande dat er tussen NAP-0,80m en NAP-0,20m een minimale waterbergingscapaciteit van 6.500 m³ gerealiseerd moet worden".

Verbeelding

- Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is van een deel van de gronden aan de westzijde van het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen.

4.2 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting

- Op pagina 14 zijn beide afbeeldingen met betrekking tot de inrichting van het plangebied en de indeling in sfeergebieden vervangen door de meest recente afbeeldingen.
- Op pagina 15 is toegevoegd dat er tegenover het adres Laag Dalemseweg 70 één blok rijwoningen parallel aan deze weg wordt gerealiseerd. Op pagina 54 is deze situatie eveneens beschreven.

- Op pagina 15 en 16 zijn de omschrijvingen ten aanzien van de beoogde architectuur in het plangebied aangepast in lijn met het beeldkwaliteitplan.
- Op pagina 15 is het maximaal aantal gestapelde woningen van 49 gewijzigd naar 54.
- Op pagina 15, 16 en 54 is de terminologie ‘dubbele woning’ vervangen door ‘twee-aaneengebouwde woning’.
- Op pagina 50 is de afbeelding met betrekking tot parkeren vervangen door de meest recente afbeelding.
- Bijlage 2 van de toelichting (nader bodemonderzoek) is vervangen door de meest recente versie van het onderzoek.

Regels

- In artikel 6.1 onder b is het maximum aantal gestapelde woningen van 49 gewijzigd naar 54.
- In artikel 6.3.1 is aanvullend (onder d) een afwijkmogelijkheid opgenomen om de maximum bouwhoogte van gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2’ te verhogen naar 19 meter.

Verbeelding

- Conform het meest recente stedenbouwkundig plan wordt de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - lint’ verwijderd ter plaatse van de gronden tegenover het adres Laag Dalemseweg 70.
- Conform het meest recente stedenbouwkundig plan is de begrenzing en vormgeving van verschillende woonvelden beperkt aangepast.
- De begrenzing en vormgeving van de aanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding - gestapeld 1’ en ‘specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2’ is aangepast.
- Conform het meest recente beeldkwaliteitplan is de opgenomen maximum goothoogte in het noorden van het plangebied niet langer noodzakelijk vanwege de vernieuwde indeling in sfeergebieden. Daarom is de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’ hier verwijderd van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.