

Nota van Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
“Irenelaan, de bouw van een vrijstaande woning”

1.1 Algemeen

In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan “Irenelaan, de bouw van een vrijstaande woning” met bijbehorende stukken met ingang van 1 april tot en met 12 mei 2020 ter visie gelegen. Het plan was in te zien op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan op te vragen bij het team Stadsontwikkeling. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door drie personen.

In het kader van de procedure zijn *twee* schriftelijke zienswijzen ingediend door omwonenden.

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de indieners van een zienswijze in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende reacties.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve zijn ook geen planwijzigingen doorgevoerd in de verbeelding en de regels.

1.2. Verdere procedure bestemmingsplan

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Na afloop van de beroepstermijn, van 6 weken, heeft het besluit over de vaststelling rechtskracht.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om te voorkomen dat het besluit tot vaststelling in werking treedt, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter.

NB: Om als belanghebbende beroep in te kunnen stellen, moet de belanghebbende ook een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de twee zienswijzen kort samengevat en staan de overwegingen daaromtrent van de gemeente weergegeven.

Zienswijze 1

De zienswijze dateert van 5 mei 2020 en is volgens de op het document aanwezige stempel op 7 mei 2020 bij de gemeente Gorinchem ingeboekt. De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet ook verder aan de formele vereisten zoals genoemd in de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

De indiener heeft de volgende eisen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door het vaststellen van het bestemmingsplan:

- a. De woning van de indiener is niet onderheid. Dit geldt overigens ook voor de andere omwonenden. De indiener maakt zich zorgen dat de trillingen van het bouwverkeer leiden tot schade aan de woning. Ook zal door het bouwverkeer de doorstroming van de smalle weg worden belemmerd. Tot slot is de indiener van mening dat er een groot risico bestaat dat het bouwverkeer in de smalle straat schade aanbrengt aan de auto's van omwonenden. Indiener eist dat het bouwverkeer via het terrein van het sportcomplex GJS zal gaan lopen.
- b. De woning van de indiener is niet onderheid en de indiener maakt zich zorgen over schade aan zijn woning door het heien. De indiener eist dat er niet traditioneel geheid gaat worden.
- c. In het bestemmingsplan is een sfeerimpressie van de te realiseren woning weergegeven. De indiener kan leven met deze sfeerimpressie. Mocht het uiteindelijke bouwplan afwijken door meer of grotere raampartijen aan de zijde van de Irenelaan of de woning anders worden gesitueerd dan zal hij hiertegen bezwaar maken.

Overwegingen ten aanzien van de zienswijze:

Ad a

De zorgen over het beoogde bouwverkeer en het risico op schade van de woning en auto's tijdens de uitvoering heeft de gemeente kenbaar gemaakt bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is namelijk zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van het bouwplan. De initiatiefnemer begrijpt de zorgen en hij heeft aangegeven dat hij uw voorstel gaat onderzoeken met zijn aannemer te zijner tijd.

De gemeente heeft de initiatiefnemer geadviseerd om eerst de omwonenden te informeren over het uiteindelijke bouwplan, de beoogde bouwroute en de bouwplaats, voordat hij een aanvraag omgevingsvergunning gaat indienen bij ons. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

De zorgen over de niet onderheide woning heeft de gemeente in het kader van de eerdere inspraakreactie al bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt. De gemeente heeft verzocht bij de uiteindelijke bouw van de woning hiermee rekening te houden. In het kader van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kunnen en mogen gemeenten geen eisen stellen ten aanzien van heien. De initiatiefnemer dient tijdens de bouw zelf zorg te dragen voor het voorkomen van schade. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

De gemeente heeft de zienswijze ten aanzien van raamopeningen en situering van de woning kenbaar gemaakt bij de initiatiefnemer. In het ruimtelijk instrument "bestemmingsplan" worden bouwvlakken met maximale bouw- en goothoogten en het gebruik van het perceel vastgelegd. De gemeente kan in het kader van het bestemmingsplan geen nadere eisen stellen over dit soort aspecten. De gemeente heeft de initiatiefnemer geadviseerd om het uiteindelijke bouwplan eerst voor te leggen aan de omwonenden, voordat hij een aanvraag om omgevingsvergunning gaat indienen. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

De zienswijze dateert van 10 mei 2020 en is per mail ontvangen op 10 mei 2020. De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet ook verder aan de formele vereisten zoals genoemd in de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

- a. Indiener is van mening dat in de “Nota van inspraak en vooroverleg” niet is geantwoord op zijn reactie waarom het conserverende uitgangspunt van het bestemmingsplan “Dalem” moet worden losgelaten en waarom het plan bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit.
- b. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het plan zou voldoen aan ruimtelijke kwaliteit en thuis zou horen onder de noemer “inpassen”. Onder deze noemer wordt gesteld dat het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Indiener is het daar niet mee eens om de volgende redenen:
 - De bestemmingen “tuin” en “water” zijn recent vastgesteld voor het perceel;
 - De strook met vrijstaande woningen aan de Irenelaan heeft een vrij uitzicht richting het westen. De beoogde bouw detoneert juist hierin. Daarom vindt de indiener het plan niet passen binnen de gebiedsidentiteit. Ook niet vanuit stedenbouwkundig oogpunt.
 - Verder past dit plan volgens de indiener niet bij de aard en schaal van het gebied. Ten aanzien van aard verwijst hij naar voorgaand argument. Ten aanzien van schaal verwijst hij naar de goot- en nokhoogte van de woningen ten noorden van het perceel. Deze woningen hebben een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 7,0 meter.
- c. De indiener is van mening dat er geen afweging is gemaakt dat het hier om een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling gaat.
 - De indiener is van mening dat vanuit stedenbouwkundig perspectief een groenstrook beter past dan een enkele vrijstaande woning.
 - Ten aanzien van de eerder benoemde straatverhoudingen en het straatbeeld uit zijn inspraakreactie en kijkend naar de afbeeldingen 5 en 6 van pagina 5 van de toelichting, dan is de indiener van mening dat zijn argumenten daarmee visueel worden ondersteunt.
- d. Op dit moment is er nog geen definitief bouwplan voor de woning. De indiener maakt zich zorgen over het uiteindelijke bouwplan in combinatie met de benoemde afwijkingsregels in het bestemmingsplan. De indiener wil dit nu hier benoemen om in het vervolgtraject ook nog legitiem recht van spreken te houden.
- e. Tot slot vindt de indiener het jammer dat er niet is ingegaan op de laatste alinea van zijn inspraakreactie met betrekking tot de houding van de wethouder tijdens de inloopavond. Daarnaast vindt hij het een gemiste kans dat de initiatiefnemer van tevoren niet in overleg is getreden met omwonenden.

Overwegingen ten aanzien van de zienswijze:

Ad a

In de “Nota van inspraak en vooroverleg” is hierop ingegaan. De uitgangspunten voor het geldende bestemmingsplan “Dalem” waren conserverend van aard. In het plan is de toenmalige situatie vastgelegd. Dit wil niet zeggen dat het uitgangspunt was om toekomstige ontwikkelingen uit te sluiten. Ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan waren de plannen voor de vrijstaande woning echter nog niet concreet genoeg om toen al op te nemen in het bestemmingsplan “Dalem”. Dit blijkt ook uit de “Nota van beginspraak” van juni 2011 behorende bij het bestemmingsplan “Dalem”. In deze nota op pagina 7 is aangegeven wat initiatiefnemer moet doen om de bouw van een woning mogelijk te maken. Hier heeft de initiatiefnemer inmiddels aan voldaan. Zie ook hieronder voor overweging t.a.v. ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling en de toelichting van het bestemmingsplan voor toetsing aan beleidskaders betreffende ruimtelijke kwaliteit. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

De indiener verwijst naar pagina 13 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan over het “inpassen” van het plan en het passen bij de gebiedsidentiteit. In deze paragraaf 4.2.2 van de toelichting wordt het plan getoetst aan de provinciale verordening.

In de verordening worden door de provincie drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen benoemd, namelijk: inpassen, aanpassen en transformeren. In de toelichting van de provinciale verordening worden deze drie soorten ontwikkelingen nader gedefinieerd. Onder inpassen wordt verstaan: “een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf of de bouw van een woning aan een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.”

Het dorp Dalem valt niet binnen de gebieden met topkwaliteit van de provincie Zuid-Holland. De beoogde ontwikkeling, de bouw van een vrijstaande woning op een perceel in een bestaand dorp dat zich voornamelijk kenmerkt door de functie wonen, valt dan ook onder een gebiedseigen ontwikkeling. In het kader van de provinciale verordening past de ontwikkeling dan ook onder de noemer “inpassen”.

Onder de noemer “aanpassen” moet worden gedacht aan het aanleggen van een nieuwe provinciale weg of het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied. Onder de noemer “transformeren” moet gedacht worden aan een weiland dat getransformeerd wordt naar een bedrijventerrein of een woonwijk. Bij dit soort ontwikkelingen is de impact voor de omgeving groter en speelt vanuit provinciaal belang de ruimtelijke kwaliteit een grotere rol. De beoogde ontwikkeling valt niet onder de noemer “aanpassen” of “transformeren”.

De gemeente is van mening dat beoogde ontwikkeling past bij de omgeving en hieronder worden de overwegingen weergegeven ten aanzien van de door indiener ingebrachte punten:

- Bij de herziening van het bestemmingsplan in 2012 is het perceel bestemd voor “Tuin” en “Water”, omdat dat aansloot bij het toenmalige gebruik van het perceel. Destijds heeft de initiatiefnemer de wens uitgesproken een woning te willen realiseren op het perceel. Deze wens is ook opgenomen in de “Nota van beginspraak” van juni 2011 behorende bij het bestemmingsplan “Dalem”. In deze nota op pagina 7 is aangegeven wat initiatiefnemer moet doen om de bouw van een woning mogelijk te maken. Hier heeft de initiatiefnemer inmiddels aan voldaan. Uitgangspunt voor dit nieuwe bestemmingsplan is dat voor de nieuwe woning dezelfde planologische regels en bouw- en goothoogte worden gehanteerd als voor vergelijkbare vrijstaande woningen in het geldende bestemmingsplan “Dalem”. Hierdoor is de gemeente van mening dat de beoogde ontwikkeling past in zijn omgeving.*
- De beoogde ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan heeft ook vrij uitzicht, maar is anders georiënteerd dan de woning van de indiener. Rekening houdend met de kavel en zijn omgeving is gekeken hoe een vrijstaande woning het beste kan worden ingepast. De gemeente vindt dat deze vrijstaande woning goed kan worden ingepast door de situering van het bouwvlak, het toekennen van een maximale goothoogte van 4 meter, een maximale bouwhoogte van 8 meter en de bestemming “Tuin” aan twee zijden van de kavel. Overigens geldt het beeld dat door de indiener wordt geschetst niet voor alle woningen aan de Irenelaan. Aan de Irenelaan zijn meerdere vrijstaande woningen anders georiënteerd en met een ander uitzicht dan de woning van de indiener. In dit opzicht is er aan de Irenelaan al sprake van diversiteit.*
- Dit punt is ook al de orde geweest in de “Nota van inspraak en vooroverleg”. Bij de herziening van het bestemmingsplan Dalem” in 2012 zijn voor de vrijstaande woningen een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter vastgelegd. De gemeente hanteert dit ook als uitgangspunt voor de nieuw te bouwen vrijstaande woning. Dat er in de praktijk woningen staan met iets lagere of iets hogere hoogtematen, is voor ons geen reden om dit nu aan te passen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

Ad c

- De vraag naar nieuwe woningen is er nog steeds. In Dalem zijn beschikbare gronden schaars. De gemeente vindt dat beoogde ontwikkeling, zoals is vertaald in het bestemmingsplan, op deze wijze goed kan worden ingepast in zijn omgeving. Hoewel de bestaande groene inrichting van het perceel past, wil dat niet zeggen dat dit de enige mogelijke en ruimtelijk verantwoorde invulling hoeft te zijn.*

Zo is het mogelijk maken van een extra woning in Dalem, waar feitelijk bijna geen inbreidingsmogelijkheden meer zijn, ook een belangrijke afweging. Uiteraard moet de initiatiefnemer bij de realisatie van zijn woonwens ook rekening houden met zijn omgeving. Hiervoor zijn dan ook randvoorwaarden meegegeven, zoals de ligging van het bouwvlak, de twee oriëntatiegevels aan de twee zijden met de bestemming "Tuin" en dezelfde maximale bouw- en goothoogte zoals deze gelden voor de andere vrijstaande woningen in de omgeving. Op deze wijze kan de beoogde ontwikkeling in zijn omgeving worden ingepast. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt vormt de beoogde ontwikkeling op dit perceel ook de ruimtelijke beëindiging van de structuur van vrijstaande woningen die zich in noordelijke richting langs de Irenelaan/Willem Alexanderlaan uitstrekt als westelijke dorpsrand van Dalem. Ook verwijst de gemeente verder naar de toelichting van het bestemmingsplan voor o.a. toetsing aan beleidskaders betreffende ruimtelijke kwaliteit (hoofdstuk 4), stedenbouwkundige onderbouwing (hoofdstuk 3) en rapporten in de bijlagen op basis waarvan de afweging is gemaakt dat het plan een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling betreft.

- *De gemeente deelt deze mening over de straatverhoudingen en het straatbeeld niet. In dit bestemmingsplan zijn dezelfde planologische uitgangspunten gehanteerd zoals voor de vrijstaande woningen in de nabije omgeving. Hierdoor zal de vrijstaande woning aansluiten bij de omgeving en zal het straatbeeld niet onevenredig worden aangetast. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

Ad d

De initiatiefnemer heeft nog geen concreet bouwplan. De initiatiefnemer wil eerst het bestemmingsplan met de juridische kaders vastgelegd hebben. Daarna zal hij het plan gaan uitwerken naar een definitief bouwplan. In alle bestemmingsplannen van de gemeente Gorinchem worden deze algemene afwijkingsregels opgenomen. Dit in het kader van flexibiliteit. De bedoelde regels zijn dan ook in dit plan opgenomen. Als er bij de uiteindelijke omgevingsvergunning blijkt dat deze afwijkingsregels moeten worden toegepast dan vindt hier opnieuw een belangenafweging plaats. Tegen het toepassen van deze afwijkingsregels in een omgevingsvergunning staat bezwaar en beroep open.

Ons advies aan de initiatiefnemer is om het uiteindelijke bouwplan eerst voor te leggen aan de omwonenden, voordat de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning bij ons gaat indienen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad e

Vervelend dat u een negatief gevoel heeft overgehouden aan de houding van de wethouder tijdens de inloopavond. Het is zeker niet de bedoeling geweest van de wethouder. Een inspraakavond en een inspraakperiode zijn juist bedoeld om te horen hoe de omgeving reageert op de beoogde ontwikkeling en het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakreacties van omwonenden is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen ook aangepast ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze over het niet vooraf informeren van omwonenden door de initiatiefnemer heeft de gemeente voor kennisgeving aangenomen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is er voor iedereen de mogelijkheid geweest tot het indienen van een inspraakreactie en een zienswijze. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.