

Inspraaknota

Voorontwerpbestemmingsplan Haarwijk-Zuid

Gorinchem

Datum: 7 januari 2009
Projectnummer: 61606.01



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Procedure bestemmingsplan	1
2	Inspraakreacties	2
2.1	Inleiding	2
2.2	Inspreker 1	2
2.3	Inspreker 2	5
2.4	Inspreker 3	5
2.5	Inspreker 4	6
2.6	Inspreker 5	7
2.7	Inspreker 6	7
2.8	Inspreker 7	13
2.9	Inspreker 8	14
2.10	Inspreker 9	14
2.11	Inspreker 10	15
3	Vooroverlegreacties	18
3.1	Inleiding	18
3.2	Provincie Zuid Holland	18
3.3	Waterschap Rivierenland	19
3.4	OASEN drinkwater	20
3.5	Dorp Stad en Land	20
3.6	Gasunie	21
3.7	Ministerie van Defensie	21
3.8	Kamer van Koophandel Midden-Nederland	21
3.9	NS Reizigers	22
4	Wijzigingen voor het ontwerp bestemmingsplan	23
4.1	Wijzigingen naar aanleiding van inspraak- en overlegreacties	23
4.2	Ambtshalve wijzigingen	23

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan “Haarwijk-Zuid” van de gemeente Gorinchem heeft met ingang van 10 september 2008 gedurende zes weken ter visie gelegen. Daarnaast is op 15 september 2008 een inspraakavond voor het plan gehouden. Tijdens deze periode zijn 10 inspraakreacties ingediend. Er zijn 8 reacties van instanties in het kader van vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) binnengekomen.

Voorliggend inspraakverslag maakt onderdeel uit van de voorbereiding ten behoeve van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Het verslag bestaat uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 2 bevat een overzicht van de ingekomen inspraakreacties. Per reactie wordt aangegeven of deze gegrond, gedeeltelijk gegrond of ongegrond is. Hoofdstuk 3 gaat in op de reacties die door verschillende instanties in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn ingediend ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 4 bevat tot slot een overzicht van de wijzigingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd. Naast wijzigingen als gevolg van ingekomen inspraak- en overlegreacties kunnen dit ook ambtshalve wijzigingen zijn.

1.2 Procedure bestemmingsplan

- Inspraakronde. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders indienen. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakronde omgezet naar een ontwerpbestemmingsplan.
- Zienswijzenronde. Het ontwerpbestemmingsplan ligt conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie in de huis-aan-huisbladen en de Staatscourant gedurende zes weken ter visie. Gedurende deze termijn kan iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad indienen.
- Vaststelling. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan kan hiertegen direct beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De vaststelling wordt mede bekendgemaakt in de plaatselijke huis-aan-huisbladen en het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie.

2 Inspraakreacties

2.1 Inleiding

Er zijn diverse inspraakreacties ingekomen. Alle inspraakreacties zijn binnen de daar voor gestelde termijn ingediend en dus ontvankelijk. Per paragraaf wordt de inspraakreactie samengevat en door het college van burgemeester en wethouders van een reactie voorzien. Per inspraakreactie is in de conclusie aangegeven of er aanpassingen in het ontwerpplan zijn aangebracht. Soms is een aanpassing niet nodig, omdat in de reactie duidelijkheid wordt gegeven over een voor de inspreker onduidelijk punt van het plan.

2.2 Inspreker 1

Samenvatting

- a Naar mening van inspreker wordt te gemakkelijk voorbij gegaan aan het feit dat er sprake is van een functionele wijziging. In het plan wordt de bestemming maatschappelijke voorziening zonder opgaaf van redenen of onderbouwing gewijzigd in woonbestemming. In 2004 is door de bewoners aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar het in stand houden van de huidige situatie: 30 seniorenwoningen met een mooi stuk groen ernaast.
- b Er worden 30 woningen gesloopt en er worden 74 woningen teruggebouwd. De huidige woningen zijn grotendeels in gebruik voor eenpersoonshuishoudens. De nieuwe appartementen zijn geen eenpersoonsappartementen. De toename van het aantal bewoners zal waarschijnlijk een veelvoud van 74 zijn. Dit is strijd met de uitgangspunten:
 - kleinschalig en contextueel bouwen;
 - erkennen en versterken van de unieke locatie, als een verstilde oase in het centrum van Gorinchem.
- c De huidige bewoners hebben gezamenlijk ongeveer 20 auto's. In de nieuwe situatie wordt gerekend met 1,5 auto per appartement. Het aantal auto's stijgt met 400%. Deze toename is in strijd met de uitgangspunten:
 - minimaliseren toename verkeersbewegingen;
 - erkennen en versterken van de unieke locatie, als verstilde oase in het centrum van Gorinchem.
- d De huidige woningen hebben een bouwhoogte van maximaal twee woonlagen. De bestaande woningen in de wijk hebben maximaal drie woonlagen. De voorgestelde hoogte van 6 of 7 bouwlagen staat niet in verhouding tot de woningen in de wijk. Dit is in strijd met de uitgangspunten:
 - kleinschalig en contextueel bouwen;
 - de nieuwe bebouwing moet passen en aansluiten bij de wijk en een meerwaarde opleveren voor de buurt;
 - erkennen en versterken van de unieke locatie, als verstilde oase in het centrum van Gorinchem.
- e Het parkkarakter van het Plantsoen wordt essentieel aangetast door de ontsluitingen van de woningen op het terrein van Den Breejen. Dit is in strijd met het uitgangspunt: handhaven, koesteren en versterken van het groene, lommerrijke karakter van de wijk.

- f Tijdens de voorlichtingsavond is toegezegd dat het Lindelaantje in stand zou blijven. Deze toezegging wordt met de ontsluitingsvorm onrecht aangedaan.
- g De in het plan genoemde voornemens tot het bouwen van appartementen op het terrein Sparta-Athene en Den Breejen zijn van een dusdanige omvang dat het rustige karakter van de wijk in al haar facetten wordt aangetast. Het plan is in strijd met de uitgangspunten:
 - de nieuwe bebouwing moet passen en aansluiten bij de wijk en een meerwaarde opleveren voor de buurt;
 - kleinschalig en contextueel bouwen;
 - handhaven, koesteren en versterken van het groene, lommerrijke karakter van de wijk;
 - minimaliseren toename verkeersbewegingen;
 - erkennen en versterken van de unieke locatie, als een verstilde oase in het centrum van Gorinchem.
- h De aard van de wijk zal door het voorgestelde plan haar unieke aard verliezen, waardoor er voor inspreker schade zal ontstaan.
- i In het plan is niet aangegeven hoe de woningen op het terrein Sparta-Athene aansluiten bij de bestemming “maatschappelijke voorzieningen”. Evenmin staat aangegeven welke nieuwe maatschappelijke voorzieningen zullen worden gerealiseerd.
- j De vergelijking van de hoeveelheid verharding in de bestaande en toekomstige situatie is niet reëel. De woningen op het terrein van Den Breejen en de toegangsweg naar de woningen zijn niet meegenomen.
- k Weergave van het perceel kadastraal bekend als A 6394 als openbaar groen vertroebelt het beeld. Het is onduidelijk op welke wijze het groen toegankelijk is.
- l Op grond van de ingebrachte reactie is inspreker van mening dat het plan zodanig moet worden bijgesteld dat het aantal te bouwen appartementen wordt gehalveerd en de hoogte van de te bouwen appartementen maximaal twee woonlagen is.

Reactie gemeente

- a De eigenaar van de huidige seniorenwoningen heeft te kennen gegeven dat deze woningen gelet op de bouwkundige staat toe zijn aan vervanging. De plannen passen het voornemen van de gemeente om de naoorlogse woningvoorraad te herstructureren. De bestaande woningen in de wijk bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen. Door het toevoegen van appartementen komt er meer differentiatie in het woningaanbod van de wijk. De nieuwe appartementen zijn ook geschikt voor senioren. De herstructurering van wooncomplexen en de vergroting van woningdifferentiatie past binnen het beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie.
- b Er vindt inderdaad een toename plaats van het aantal woningen in de wijk. Er verdwijnt echter ook een school uit de wijk. In verhouding tot het aantal bestaande huishoudens in de wijk blijft de toename ten opzichte van de huidige situatie beperkt en aanvaardbaar. Het aantal personen per woning zegt overigens niets over de bouwmassa. Deze bouwmassa is gelet op het geringe grondvlak van de woningen en appartementen als kleinschalig aan te merken. Door de vormgeving van de bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied versterkt. Het plan is dan ook niet in strijd met de geformuleerde uitgangspunten.

- c In het bouwplan is voorzien in een eigen parkeervoorziening en daarnaast nog een parkeervoorziening op het maaiveld. De omgeving ondervindt hiervan dus geen hinder. De bestaande wegenstructuur in de wijk is in staat om de extra verkeersbewegingen te verwerken. De toekomstige bewoners zullen de wijk inrijden en verlaten via de kruising Oude Hoven-Banneweg. Zij hoeven daarbij slechts een klein deel van de wijk te doorkruisen. De toename van verkeersbewegingen is overigens beperkt gezien de school die voorheen op de locatie aanwezig was en nog steeds mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan. Deze school droeg bij aan een groot aantal verkeersbewegingen in de wijk. Gelet op het voorgaande blijft het rustige karakter van de wijk behouden. Er is dan ook geen strijdigheid met de geformuleerde uitgangspunten.
- d De bestaande woningen in de wijk hebben bouwhoogtes tot 10 meter. Voor het nieuw op te richten appartementengebouw is hier zoveel mogelijk aansluiting op gezocht door de bouwhoogte van het oostelijk deel van de slinger laag te houden (maximaal 8 tot 11 meter). Voor het westelijk deel van de slinger wordt hogere bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar geacht, aangezien hier de afstand tot de bestaande bebouwing veel groter is. Bovendien is het grondvlak van de nieuwe bebouwing aanzienlijk kleiner dan het gecombineerde grondvlak van de reeds gesloopte school en de seniorenappartementen. De bebouwing sluit aan bij het karakter van de wijk.
- e De ontsluiting van de woningen is aan de rand van het gebied gelegen. De beschrijving in de toelichting is op dit punt aangevuld. Hierdoor blijft het parkkarakter van het middenterrein behouden.
- f Het Lindenlaantje blijft ongewijzigd.
- g Het plan is zodanig opgesteld dat zoveel mogelijk groenelementen behouden kunnen blijven. De toename van het aantal woningen is in verhouding tot het aantal woningen in de wijk gering. Het wordt niet verwacht dat het huidige karakter van de wijk hier wezenlijk door zal veranderen. Bovendien is ter plaatse van de voormalige school een aanzienlijk bouwvolume gesloopt.
- h De nieuwe ontwikkelingen vinden op redelijke afstand van de woning van inspreker plaats. De nieuwe bebouwing wordt opgericht ter vervanging van bestaande bebouwing. Er is sprake van een herontwikkeling die goed is ingepast binnen de bestaande structuur van de wijk. Indien er al sprake is van schade kan inspreker, zodra het plan onherroepelijk is, een verzoek indienen om plan-schade.
- i Op het terrein Sparta-Athene is voorzien in woningbouw. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan krijgt het gebied dan ook een woonbestemming. Deze bestemming laat geen maatschappelijke functies toe.
- j Uit een vergelijking van de huidige situatie met de toekomstige situatie is gebleken dat er op het terrein Sparta -Athene geen toename van het verhard oppervlak plaats vindt. In de vergelijking zijn ook de woningen op het terrein van Den Breejen en de toegangsweg niet meegenomen. Over de ontwikkeling van deze locatie is op 29 mei 2008 overeenstemming bereikt met het waterschap.
- k Het betreffende perceel is in het bestemmingsplan bestemd tot groen met de aanduiding tuin. Dit komt overeen met het toekomstige gebruik van de gronden. De tuinen zijn niet openbaar toegankelijk.

- I Gelet op de hoeveelheid openbaar groen die aanwezig is en de afstand die in acht wordt genomen ten opzichte van de bestaande bebouwing in de wijk wordt het aantal woningen en de hoogte van de woningen wenselijk en ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Wij gaan er vanuit dat wij een aantal voor de inspreker onduidelijke punten hebben verduidelijkt. Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt paragraaf 3.4 (water) aangevuld. Ook is in de toelichting de ontsluiting van de woningen op de locatie Den Breejen omschreven. De inspraakreactie geeft verder geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Inspreker 2

Samenvatting

Inspreker is recentelijk verteld dat er geen plannen bestonden om het scholencomplex tegenover zijn woning aan de Dr. Zwaanstraat te slopen of te verbouwen.

Reactie gemeente

Er zijn op dit moment (november 2008) geen plannen om het schoolgebouw aan de Dokter Zwaanstraat te slopen en de locatie opnieuw te ontwikkelen.

Conclusie

Wij gaan er vanuit dat wij een voor de inspreker onduidelijk punt hebben verduidelijkt. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Inspreker 3

Samenvatting

- a Insprekers geven aan dat het plan, op het gebied van mogelijke bebouwing van het terrein Sparta-Athene, in sterke mate afwijkt van de eerste presentatie in 2004 en in zijn geheel niet past bij de bestaande bebouwing. De speelse opzet heeft ernstig geleden. De bebouwing is aanzienlijk hoger dan oorspronkelijk gepland.
- b Opgemerkt wordt dat de bebouwing van de locatie Den Breejen op willekeurige wijze is weergegeven en op geen enkele wijze aansluit bij het voornemen om daar een aantal landhuizen te bouwen. Tevens is de ontsluiting onduidelijk.
- c De bebouwing recht voor de woning van insprekers wordt 11 meter hoog, waardoor het uitzicht wordt belemmerd en de zoninval wordt beperkt. Inspreker vertrouwt er op dat mogelijk is om in goed overleg over de ligging van de nieuwbouw en de hoogte ervan, tot een oplossing te komen.

Reactie gemeente

- a De nieuwe bebouwing van het terrein Sparta-Athene wijkt inderdaad af van de eerste presentatie in 2004. Het gekozen bouwplan van het terrein wordt echter passend geacht op de locatie. Doordat de bebouwing in het oostelijk deel lager is dan in het westelijk gedeelte van het terrein Sparta-Athene blijven de verschillen met de bestaande bebouwing gering. De hogere delen van het bouwplan zijn op voldoende afstand gelegen van bestaande bebouwing en gescheiden door openbaar groen. Dat de speelse opzet ernstig heeft geleden wordt niet onderschreven. Door de gebogen lijnen in het bouwplan wordt juist een speels effect gecreëerd, zeker in vergelijking met de bestaande bebouwing.
- b De plankaart moet in samenhang met de regels worden gelezen. Op grond van de regels mogen maximaal vier woningen worden opgericht. Daarnaast zijn regels opgenomen die de situering en de omvang van de nieuwe woningen regelen. Op grond van de regels bedraagt het bebouwingspercentage voor de grondgebonden woningen namelijk maximaal 50% van het perceel en dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter te bedragen. Zodoende wordt niet het gehele bouwvlak volgebouwd. De woningen worden ontsloten via het Orakellaantje. Het bestemmingsplan is mede naar aanleiding van inspraakreacties aangepast wat betreft het bouwvlak van de woningen op de locatie Den Breejen. Het bouwvlak is wat betreft de diepte met 4 m verkleind. Deze verkleining heeft plaatsgevonden aan de noordzijde van het bouwvlak.
- c De afstand tussen de nieuwe bebouwing en de woning van inspreker bedraagt meer dan de huidige afstand ten opzichte van de ouderen woningen. In de huidige situatie wordt het uitzicht, zeker vanaf de begane grond, al belemmerd door de aanwezige ouderenwoningen. Gelet op de afstand wordt geen onaanvaardbare beperking van de zoninval verwacht.

Conclusie

Wij gaan er vanuit dat wij een aantal voor de inspreker onduidelijke punten hebben verduidelijkt. De ontsluiting van de vrijstaande woningen op het terrein Den Breejen is omschreven in de toelichting en weergegeven op de plankaart. Daarnaast is het bouwvlak van de woningen op de locatie Den Breejen aangepast. De inspraakreactie geeft verder geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Inspreker 4

Samenvatting

- a Gevraagd wordt om beide vleugels van de woning van insprekers (Dr. Zwaanstraat 3) in het bouwvlak op te nemen.
- b Gevraagd wordt om de maximale goot- en bouwhoogte van de woning van insprekers te vergroten naar 6 en 10 meter. Deze hoogten zijn ook van toepassing op woningen in de omgeving. De huidige goothoogte bedraagt 3,25 meter en de huidige nokhoogte bedraagt 7,25 meter. Dit is hoger dan in het voorontwerpbestemmingsplan staat aangegeven.
- c Insprekers hebben op 4 maart 2008 een vergunning gekregen voor een uitbouw aan de oostzijde van de woning. Het gebied waar deze uitbouw is op de plankaart aangegeven als tuin. Verzocht wordt dit te wijzigen in wonen.

Reactie gemeente

- a Het bouwvlak van de woning wordt aangepast zodat beide vleugels van de woning binnen het bouwvlak vallen.
- b Ten aanzien van de bestaande woning is dit bestemmingsplan er op gericht om de bestaande situatie te bestemmen. De variatie in goot- en nokhoogtes in de wijk draagt bij aan het huidige karakter van de wijk. De goot- en nokhoogte worden daarom in overeenstemming gebracht met de huidige situatie en gewijzigd in 4 en 8 meter.
- c Het bouwvlak van de woning wordt aangepast zodat de uitbouw binnen het bouwvlak valt.

Conclusie

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt het bouwvlak voor de woning aangepast. De inspraakreactie leidt verder niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

2.6 Inspreker 5

Samenvatting

- a Verzocht wordt om, indien hiervoor geen vergunning is afgegeven, de units van de NS aan het einde van het park, binnen afzienbare tijd weg te halen.
- b Inspreker verzoekt om de ontsluiting van de woningen van Den Breejen zo dicht mogelijk bij de eigen oprit te situeren zodat het autoverkeer niet in het park komt.

Reactie gemeente

- a Deze locatie is opgenomen in het bestemmingsplan Stationsomgeving dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 1994 en goedgekeurd door Ge-deputeerde Staten op 4 oktober 1994. Binnen dit bestemmingsplan zijn de gebouwen positief bestemd en dus legaal.
- b De woningen op het terrein Den Breejen worden ontsloten via het Orakellaantje. In de toelichting is de wijze waarop de woningen worden ontsloten beter beschreven. Daarnaast is de ontsluiting op de plankaart aangegeven.

Conclusie

Wij gaan er vanuit dat wij een aantal voor de inspreker onduidelijke punten hebben verduidelijkt. De wijze waarop de woningen op het terrein Den Breejen worden ontsloten is beter beschreven. Ook is de locatie van de ontsluiting vastgelegd op de plankaart. De inspraakreactie geeft verder geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.7 Inspreker 6

Samenvatting

- a Er zijn geen argumenten voor de bouw van woningen op de locatie "Den Breejen". Indien een deel van de tuin van de villa wordt bebouwd heeft dit onherstelbare gevolgen voor het gebied als geheel en de villa met tuin in het bijzonder. Er is geen ontsluitingsmogelijkheid denkbaar die geen grof geweld doet aan de rustieke paden in de omgeving.

- b Het plangebied Sparta-Athene verdraagt de grootschalige, hoge en plumpe bebouwing niet. Ook de consequenties van het voorziene bouwplan op verkeer, milieu, geluid, wooncomfort, verblijfscomfort en de visuele uitstraling en kwaliteit van het gebied zijn onverdraaglijk. Het gebied wordt onherstelbaar beschadigd door het voorliggende plan.
- c De stedenbouwkundige structuur die in het voorziene plan wordt gehanteerd staat haaks op de bestaande stedenbouwkundige structuur in het gebied. Er is geen aanleiding om de structuur te wijzigen. De aantasting van de bestaande stedenbouwkundige structuur en het te realiseren bouwvolume wordt niet gemotiveerd.
- d De zinsnede “Deze westelijke wijken vertonen duidelijke kenmerken van de wederopbouw en de periode van de woningnood” kan door inspreker niet geplaatst worden.
- e Het gebied en de wijk zijn gediend bij of vervangende nieuwbouw of renovatie van de bestaande ouderenwoningen en een passende, kleinschalige, accentuerende invulling van de voormalige gymnasium locatie. Inspreker is van mening dat ten aanzien van het seniorencomplex renovatie is te verkiezen boven sloop en nieuwbouw. Er is voldoende ruimte aanwezig om de woningen te vergroten.
- f De conclusie dat “een beperkte samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouwkundige concept en architectuurstijl aanwezig is” wordt door inspreker verworpen. De bestaande vrijstaande bebouwing past naadloos in het stedenbouwkundig concept. De huidige structuur bestaat uit zichtlijnen noord-zuid.
- g Het gebruikte kaartmateriaal is selectief benut. Op de afbeeldingen “huidige groen- en waterstructuur” is de groene zone rondom het gesloopte schoolgebouw weggelaten. In de afbeelding waarin de waterstructuur wordt aangegeven is de nieuwe watergang tussen de woningen aan de Nieuwe Hoven en de Lijsterbeslaan niet meegenomen. Ook de recentelijk gerealiseerde waterberging is niet terug te vinden. Ten aanzien van de afbeelding “huidige verkeersstructuur” wordt opgemerkt dat de verbinding voor voetgangers en fietsers van de Vlietlaan naar het Sparta niet meer bestaat. Het parkeerterrein bij het gymnasium en de parkeerlocatie bij het eilandje bij het ouderencomplex is afgesloten door een hek.
- h Opgemerkt wordt dat, daar waar het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in het bestemmen van het bestaande gedeelte van de wijk, er zeer veel onjuistheden zitten in de plankaart.
- i De ontwikkelingen van het gymnasiumterrein en de locatie Den Breejen dienen gescheiden te worden behandeld, waarbij ten aanzien van de locatie Den Breejen de conclusie moet worden getrokken dat van het voornemen tot woningbouw in de tuin van deze locatie dient te worden afgezien.
- j Alle uitgangspunten zijn losgelaten bij de planvorming. Het bouwen van gebouwen van ruim 20 meter hoog kan niet worden gerijmd met “kleinschalig en contextueel bouwen”. Gevraagd wordt hoe de andere uitgangspunten kunnen worden gerijmd met het voorliggende plan.
- k Het pand Plantsoen 20 is een monument en de voorziene bebouwing doet deze status geweld aan.
- l De wegenstructuur is ongeschikt om het verkeer dat voortvloeit uit de voorziene ontwikkeling te verwerken en is daarvoor ook niet geschikt te maken.
- m De voorziene parkeergarage zorgt er voor dat de bewoners van de woningen die benoorden deze voorziening liggen letterlijk worden vergast.
- n Inspreker heeft er geen vertrouwen in dat het beoogde bos zorgt voor privacy.

- o Het begrip maatschappelijke uitvoerbaarheid is volledig over het hoofd gezien.
- p De economische uitvoerbaarheid wordt in het plan niet aangetoond.
- q Weersproken wordt dat de te realiseren appartementen en woningen passen binnen de bebouwingscontour.
- r Inspreker betwijfelt of het plan past binnen de Nota Regels voor ruimte aangezien er geen enkele opmerking wordt gemaakt over de afstanden waarbinnen en de voorwaarden waaronder woningen toe kunnen worden gestaan bij stations.
- s De opmerking dat er in het woongebied van inspreker behoefte is aan een evenwichtiger verdeling van het woningaanbod wordt genegeerd. Er zijn legio verkavelingen te ontwerpen die en economisch haalbaar zijn, en op het gebied van volkshuisvesting haalbaar zijn en maatschappelijk haalbaar zijn. Op grond van de Woonvisie Gorinchem heeft Gorinchem West een te eenzijdig woningaanbod. De combinatie van ouderenwoningen en grondgebonden woningen past naadloos binnen de Woonvisie. Het voorliggende plan is echter strijdig met de uitgangspunten van de visie. In de Gemeentelijke Structuur Visie is opgenomen dat in de westelijke stadsdelen de woningvoorraad grootschalig wordt aangepakt, wat moet leiden tot verdunning en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad. In het voorliggende plan wordt niet verdund en er is sprake van kwaliteitsverslechtering. Het plan is in strijd met het eigen gemeentelijk beleid.
- t De oorzaken en/of de oorsprong van de gevonden bodemverontreiniging wordt niet genoemd. Gevraagd wordt welke waarborgen er zijn dat de gemeten waarden niet toe zullen nemen of al zijn toegenomen. Gevraagd wordt nader onderzoek uit te voeren. De rapportages zijn deels zeven tot negen jaar oud en voldoen daarmee niet aan de wettelijke eisen.
- u De conclusie dat er ten aanzien van geluid voor de nieuwbouw geen bijzondere maatregelen hoeven te worden genomen lijkt inspreker gemakkelijk getrokken en feitelijk onjuist.
- v Ten aanzien luchtkwaliteit is er volgens inspreker sprake van een belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.
- w De constatering dat er ten aanzien van externe veiligheid in de nabijheid van het plangebied geen stationaire bronnen aanwezig zijn is onjuist. Er is een benzinstation aan de Stationsweg en er is een industriële onderneming actief aan de kop van de Schelluinsestraat. Daarnaast rijden er regelmatige treinen met gevaarlijke stoffen over de spoorverbinding Dordrecht - Geldermalsen. Over de Banneweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het gestelde in het plan is onvolledig en onjuist.
- x De verkeersdruk toename leidt tot een onleefbare situatie. De parkeerdruk in de wijk is recentelijk toegenomen doordat op de parkeerplaats aan de Stationsweg betaald parkeren is ingevoerd. Ook de bestaande huisartsenpraktijk en de vrije beroepsbeoefenaren met kantoor aan huis zijn niet aangehaald. Ook de reeds toenemende parkeerdruk vanwege De Uilenhof wordt genegeerd. De geschette parkeerbehoefte is onvoldoende en de aangegeven oplossingen evenzeer. De te verwachten toename in vervoersbewegingen zijn gemeten noch berekend, waardoor het voorliggende plan niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen.
- y De ingestelde klankbordgroep spreekt niet namens de wijk.
- z De vrees bestaat dat, indien er grootschalige bouwwerken worden opgericht, er grote problemen met het grondwater ontstaan. Aan de bestaande woningen in het plangebied zal grote schade ontstaan ten gevolge van bouwactiviteiten.

- aa In het plan wordt geen melding gemaakt van, wellicht aanstaande, planschade. Dit zijn kosten die de exploitatie van het plan drukken.

Reactie gemeente

- a De omvang van de totale locatie Den Breejen is aanzienlijk in verhouding tot de oppervlakte benodigd voor de nieuwe op te richten woningen. De gemeente is van oordeel dat het huidige karakter van de locatie ondanks de bouw van de woningen voldoende blijft behouden. Aan de zuidzijde van het perceel is voldoende ruimte aanwezig om de woningen op een goede manier te ontsluiten zonder dat dit afbreuk doet aan de waardevolle elementen van de villa en de tuin;
- b De nieuwe bebouwing van het plangebied Sparta-Athene past qua omvang goed in de omgeving doordat rond de bebouwing ruim is voorzien in openbaar groen en voldoende afstand in acht wordt genomen tot de bestaande bebouwing in de omgeving.
Verwacht wordt dat de verkeersbewegingen opgaan in het heersende verkeersbeeld van de wijk. Ter plaatse van het nieuw op te richten appartementsgebouw was een school aanwezig. Deze functie kan aanzienlijk meer verkeersbewegingen oproepen dan de beoogde woningbouwontwikkeling. Uit de toelichting van het bestemmingplan blijkt verder dat het plan uitvoerbaar is ten aanzien van verschillende milieuaspecten.
- c De stedenbouwkundige structuur van het plangebied wordt nagenoeg geheel in stand gelaten. De bestaande hoofdwegenstructuur blijft gehandhaafd. De omvang van de nieuwe bebouwing is in grondoppervlakte aanzienlijk kleiner dan de oorspronkelijke bebouwing in de vorm van een school en een complex zorgwoningen. Rond de nieuwe bebouwing wordt een park gerealiseerd dat openbaar toegankelijk is. In de huidige situatie is de locatie niet openbaar.
- d Met de zinsnede wordt getracht een globaal beeld te scheppen van de westelijke wijken van Gorinchem. Dit kan inhouden dat de benoemde kenmerken op verschillende locaties in de westelijke wijken lokaal minder herkenbaar zijn.
- e Renovatie van de huidige ouderenwoningen wordt niet wenselijk geacht omdat de woningen niet meer voldoen aan de eisen die hier in deze tijd aan worden gesteld. Uitbreiding van de bestaande woningen wordt niet als oplossing gezien omdat de ruimte daarvoor zeer beperkt is. De sloop van de woningen leidt tot een mogelijkheid om een nieuw en passend bouwplan te ontwikkelen dat recht doet aan de omgeving.
- f De huidige situatie bestaat niet alleen uit vrijstaande woningen maar ook uit een complex seniorenwoningen en een school. De samenhang tussen de verschillende gebouwen en functies komt niet overal goed tot uitdrukking. Met de voorliggende bouwplannen is getracht de structuur van de wijk te versterken.
- g Met het kaartmateriaal in de toelichting is getracht een objectief beeld te schetsen van de huidige situatie in het plangebied. De afbeeldingen zijn ter illustratie opgenomen en hebben verder geen juridische betekenis.
- h De regeling voor het bestaande gedeelte van de wijk is gebaseerd op een terreinverkenning. Voor zover onjuistheden in het kader van de inspraak concreet en juist zijn aangegeven wordt het plan aangepast.
- i Er bestaan geen bezwaren tegen het opnemen van verschillende nieuwe ontwikkelingen in één bestemmingsplan. Zeker niet als de ontwikkeling op korte afstand van elkaar plaatsvinden. De gemeente ziet geen reden om de beoogde

ontwikkelingen op de locatie Den Breejen niet op te nemen in dit bestemmingsplan.

- j De maximale bouwhoogte sluit in grote lijnen aan op de aanwezige bebouwing. In de zuidwestzijde van het plangebied is gekozen voor een stedenbouwkundig accent in de bebouwing met een bouwhoogte van maximaal 20 meter richting de Banneweg. Deze locatie is echter op redelijke afstand gelegen van de bestaande bebouwing in de wijk en omgeven door openbaar groen. Gelet op het beperkt grondvlak van de nieuwe bebouwing ten opzicht van het bestaande grondvlak van de reeds gesloopte school en de seniorenwoning is er sprake van een kleinschalige opzet. Het conceptuele karakter van de nieuwe bebouwing komt onder andere tot uitdrukking in de speelse opzet met gebogen gevels.
- k De tuin is onderdeel van het Rijksmonument en wordt gedeeltelijk bebouwd. De afstand van de nieuw op te richten woningen ten zuiden van het pand Plantsoen 20 is aanzienlijk meer dan de afstand ten opzichte van de woningen ten noorden van het monument en wordt dan ook voldoende geacht.
- l De bestaande wegenstructuur wordt in combinatie met de beoogde aanpassingen geschikt geacht om de verkeersbewegingen die ontstaan door de beoogde ontwikkeling te verwerken. Het verdwijnen van het gymnasium betekent een afname van het aantal verkeersbewegingen.
- m Het is niet te verwachten dat ten gevolge van de aanleg van de parkeergarage hinder zal worden ondervonden van uitlaatgassen. De parkeergarage zal voornamelijk worden gebruikt door de toekomstige bewoners van de appartementen. De parkeerbewegingen zullen verdeeld over de dag plaatsvinden waardoor er hoogstens sprake kan zijn van enkele auto's die gelijktijdig in de garage rijden.
- n Verwacht wordt dat de bestaande beplanting in combinatie met het nieuw aan te leggen groen en de afstand tussen de nieuwe appartementen en de bestaande woningen zorgt voor voldoende privacy.
- o De maatschappelijke uitvoerbaarheid komt tot uitdrukking in de procedure die wordt doorlopen en te zijner tijd wordt weergegeven in hoofdstuk 5 van de plan-toelichting.
- p Op basis van de stukken die ten grondslag liggen aan de inhoud van paragraaf 3.8 wordt voldoende aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.
- q De nieuw te bouwen woningen zijn gelegen in de bestaande bebouwingscontour van de kern Gorinchem. Het plangebied wordt aan alle zijden omsloten door bestaand stedelijk gebied.
- r De bebouwing in het plangebied is gelegen buiten de geluidscontouren van de spoorlijn Rotterdam-Geldermalsen. In de Nota Regels voor ruimte worden geen beperkingen gesteld aan het bouwen in de omgeving van stations. Om het gebruik van openbaar vervoer te stimuleren geniet het de voorkeur om in stationsomgevingen hogere dichtheden te realiseren om het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren.
- s Dat er sprake is van een verdichting wordt tegengesproken. Er is sprake van een herontwikkeling en een functieverandering. Het grondvlak van de nieuwe woningen is aanzienlijk kleiner dan dat van de oorspronkelijke bebouwing op de locatie. De toename van het aantal appartementen komt in het bijzonder doordat er naast bestaande woningen ook een schoolcomplex is gesloopt. Met het nieuwe bouwplan wordt diversiteit in het woningaanbod gerealiseerd. In de wijk ontstaat een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen.

- t De verontreinigingen zijn van dien aard dat er geen beperkingen zijn voor het beoogde gebruik. Er zijn geen nieuwe activiteiten bekend die hebben plaatsgevonden nadat de bodemonderzoeken zijn uitgevoerd die hebben kunnen leiden tot nieuwe dan wel een toename van bodemverontreinigingen.
- u Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd volgens de normen die hiervoor gesteld worden in de Wet geluidhinder. Op grond van deze wet is het mogelijk om een ontheffing te verlenen voor een hogere grenswaarde. In het kader van de bouw aanvraag wordt getoetst of aan de binnenwaarden voor geluid wordt voldaan.
- v Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn berekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat aan de normen wordt voldaan. Het is onduidelijk waarop inspreker baseert dat er een belemmering is voor een goede ruimtelijke ordening.
- w In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is vastgelegd, welke inrichtingen in bestemmingsplanprocedures moeten worden getoetst op externe veiligheidsrisico's. Beide genoemde inrichtingen zijn niet aangewezen in het BEVI en hebben geen externe veiligheidscontour die relevant is voor het plangebied. Het tankstation Argos aan de Stationsweg 21a betreft uitsluitend opslag van benzine en dieselolie en brengt geen externe veiligheidsrisico's buiten het eigen terrein met zich mee. Er is geen sprake van een BEVI - inrichting. Attema Kunststoffenindustrie heeft op de Schelluinsestraat 1 alleen kantoor- en expeditie activiteiten zonder externe veiligheidsrisico's en ook hier is geen sprake van een BEVI - inrichting.
Goederenvervoer van gevaarlijke stoffen op de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen vindt slechts incidenteel plaats en leidt bij lange niet tot een relevant plaatsgebonden- of groepsrisico binnen het plangebied. De spoorlijn ligt op ca 40 meter van de grens van het plangebied. Dit ligt buiten de voor het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen spoorvervoer verwachte plasbrand aandachtsgebied van 30 meter. Het vervoer zal met de ingebruikname van de Betuwelijn en het Basisnet verder teruggebracht worden. De spoorlijn Dordrecht Geldermalsen zal geen deel uit maken van het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen. Het wegvervoer gevaarlijke stoffen over de Bannenweg beperkt zich tot het vervoer van en naar enkele lokale bestemmingen. De hiermee samenhangende externe veiligheidsrisico's zijn verwaarloosbaar.
- x Ten aanzien van de nieuw te ontwikkelen woningen en appartementen wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen. In de bouwplannen is voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Dat in bestaande wijken sprake is van een toename van de parkeerdruk is een maatschappelijke ontwikkelingen die zich ook in andere wijken en steden voordoet. Gelet op de geringe toename van verkeersbewegingen die verwacht wordt en de staat van de bestaande infrastructuur in de wijk wordt het niet nodig geacht berekeningen dan wel metingen van de vervoersbewegingen in de wijk uit te voeren.
- y De gemeente is zich er van bewust dat een klankbordgroep geen democratisch gekozen orgaan is dat namens een gehele wijk kan spreken. Door middel van de procedure die het bestemmingsplan doorloopt worden echter alle bewoners van de wijk in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren.
- z Dit punt van de inspraakreactie heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Mogelijke schade aan de woning van inspreker door bouwwerkzaamheden in het plangebied betreft een kwestie van civielrechtelijke aard, die in de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kan komen.

Ter toelichting delen wij mee dat bij uitvoering van de werkzaamheden alle voorzorgsmaatregelen moeten worden genomen die in het maatschappelijk verkeer gelden. In veel gevallen maakt de uitvoerder voorafgaand aan de werkzaamheden een inventarisatie van de mogelijke schadeobjecten gelegen in de omgeving van het bouwgebied.

- aa Mocht sprake zijn van planschade, dan wordt deze op de gebruikelijke wijze vergoed. Met betrokken ontwikkelaars wordt een overeenkomst gesloten, waardoor deze garant staan voor eventuele planschadebedragen.

Conclusie

Wij gaan er vanuit dat wij een aantal voor de inspreker onduidelijke punten hebben verduidelijkt. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.8 Inspreker 7

Samenvatting

Inspreker vraagt aandacht voor het oostelijk deel van het plangebied Haarwijk-Zuid. De groenelementen in dit gebied zijn behoudenswaardig. Er is geen enkele reden te bedenken die het bebouwen van het genoemde oostelijk deel valideert. De bouw van een aantal villa's ten oosten van het Orakellaantje past door de massale bouw en hoogte niet bij de reeds aanwezige bebouwing. De abrupte overgang naast de woning van inspreker is onacceptabel. De overgang druist in tegen de hoofdgedachte van het voorlopig plan dat een naar het oosten toe lagere bebouwing nastreeft. Indien een toezegging die bekrachtigd is door de gemeenteraad ontbreekt dan kan het oostelijk deel van het plangebied vervallen.

Reactie gemeente

Met de bouw van de nieuwe woningen wordt de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk gerespecteerd. Dit neemt niet weg dat er ter plaatse ruimte aanwezig is voor een geringe uitbreiding van het aantal woningen zonder dat dit ten koste gaat van het groene karakter van de wijk. De gemeenteraad zal uiteindelijk het plan vaststellen. Op dit besluit wordt niet vooruitgelopen omdat de gemeenteraad de resultaten van de inspraak en het vooroverleg en de zienswijzen die mogelijk worden ingediend op het ontwerpbestemmingsplan meeweegt in haar beslissing. Een toezegging van de gemeenteraad is in het voortraject niet nodig.

Het bestemmingsplan is mede naar aanleiding van inspraakreacties aangepast wat betreft het bouwvlak van de woningen op de locatie Den Breejen. Het bouwvlak is wat betreft de diepte met 4 m verkleind. Deze verkleining heeft plaatsgevonden aan de noordzijde van het bouwvlak.

Conclusie

Wij gaan er vanuit dat wij een aantal voor de inspreker onduidelijke punten hebben verduidelijkt. Het bestemmingsplan is mede naar aanleiding van inspraakreacties aangepast wat betreft het bouwvlak van de woningen op de locatie Den Breejen. Het bouwvlak is wat betreft de diepte met 4 m verkleind. Deze verkleining heeft plaatsgevonden aan de noordzijde van het bouwvlak.

2.9 Inspreker 8

Samenvatting

- a Inspreker vindt het niet wenselijk om hoge en massieve bouw aan Sparta en Athene mogelijk te maken aangezien dit niet past in de wijk. Het in zuidelijke richting verplaatsen van het oostelijk deel van 'de Slinger' kan dit enigszins compenseren.
- b De tegenover Athene 2 voorgenomen uitbouw, een glazen liftschacht, past in geen enkel opzicht in de omgeving. Naast de liftschacht blijft een armzalig stukje groen over waarin ook nog een bijgebouw is gedacht. Inspreker pleit voor een verplaatsing van de liftschacht en de fietsenstalling.

Reactie gemeente

- a De grens van de nieuwe bebouwing is zuidelijker gelegen dan de bestaande bebouwing waardoor de afstand reeds is vergroot. Gelet op de visie achter het stedenbouwkundig ontwerp en de architectuur van de nieuwe bebouwing wordt het niet wenselijk geacht om de bebouwing in zuidelijke richting te verplaatsen. Overigens is het bouwvlak van de betreffende woningen in het ontwerp-bestemmingsplan aangepast aan het stedenbouwkundige plan, waardoor het bouwvlak iets is vergroot.
- b De appartementen zijn georiënteerd richting het zuiden om optimaal gebruik te maken van het uitzicht op het groen en de waterpartij. Hiervoor is het noodzakelijk om de entreepartijen, en dus ook de liften, aan de noordzijde te realiseren. Gelet op het aantal appartementen is het wenselijk om meerdere liften te realiseren. De liftschacht is zoveel mogelijk geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw. Rond het gebouw is voorzien in voldoende groen. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de hoeveelheid openbaar groen zelfs aanzienlijk toe. Er wordt geen reden gezien om de liftschacht dan wel de beoogde fietsenstalling te verplaatsen.

Conclusie

Wij gaan er vanuit dat wij een aantal voor de inspreker onduidelijke punten hebben verduidelijkt. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.10 Inspreker 9

Samenvatting

In het bestemmingsplan vallen de ontsluitingswegen rondom de nieuwbouw binnen de bestemming Groen. Het is daarom logisch om ook de Vlietlaan ter plaatse van de woningen Vlietlaan 1 tot en met 5 de bestemming Groen te geven. Ter plaatse is alleen sprake van bestemmingsverkeer en parkeren. Aangegeven is dat dit ook zo zou blijven.

Reactie gemeente

De verkeers- en parkeersituatie ter plaatse van de woningen Vlietlaan 1 tot en met 5 blijft ongewijzigd. Het huidige gebruik wordt mogelijk gemaakt binnen de be-

stemming Verkeer en verblijf. Er wordt geen reden gezien om aan het betreffende deel van de Vlietlaan een bestemming Groen toe te kennen.

Conclusie

Wij gaan er vanuit dat wij een aantal voor de inspreker onduidelijke punten hebben verduidelijkt. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.11 Inspreker 10

Samenvatting

- a Het bezwaar van inspreker is dat, ondanks de genoemde uitgangspunten “kleinschalig en contextueel bouwen” een absoluut tegengesteld planontwerp wordt gepresenteerd: een massaal gebouwencomplex op een unieke locatie. Daarbij dreigt het “lommerrijke” Lindenlaantje blootgesteld te blijven aan voortgezette sluipmoord en onnodige amputatie.
- b Inspreker heeft diverse tekstuele opmerkingen ten aanzien van het plan. Titelblad en inleiding vermelden ten onrechte dat er sprake zou zijn van een bestemmingsplan. De plankaart is op ettelijke punten/aspecten onduidelijk en incompleet. Waar op pagina 4 wordt gesproken van huidige situatie moet dit voormalige situatie zijn. Vindt vervangende nieuwbouw plaats moet luiden gaat in de toekomst vervangende nieuwbouw plaatsvinden.
- c De kaart waterstructuur is niet compleet. Het smalle spoorstootje langs de zuidflank van het Lindenlaantje ontbreekt.
- d Onder “Verkeersstructuur” wordt de feitelijke situatie miskend en onjuist voorgesteld.
- e Het gymnasium is niet meer aanwezig.
- f De verwoorde uitgangspunten komen niet terug in het ontwerp.
- g In de toelichting is het onduidelijk of er in het plan Den Breejen vier of vijf woningen worden gerealiseerd.
- h In het plan is het onduidelijk hoe breed de verschillende paden worden uitgevoerd. Reclamant vraagt zich af of het niet eerlijker is om enkele paden als wegen te benoemen.
- i Reclamant vraagt zich af waaruit “het bos” aan de noordzijde van de slinger bestaat.
- j Het smalle spoorstootje wordt in het plan doodgezwegen.
- k Tengevolge van het jarenlang uitblijven van onderhoud en het afgesloten houden van de mogelijkheid tot doorstroming is een zodanige verzuring van de grond in de hand gewerkt die ten koste gaat van de aanwezige lindebomen.
- l De voorgestelde plannen betekenen onvermijdelijk auto- en vrachtverkeer in het noordoostelijke deel van de Lindenlaan en het verwijderen van ettelijke bomen. Reclamant vindt dit onaanvaardbaar.
- m Het ontheffingscriterium op pagina 16 “ter plaatse gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing” kan volgens reclamant niet van toepassing zijn aangezien dat de stap van bungalow naar torenflat ook als “vervanging” kan worden beschouwd.
- n In tegenstelling tot wat in het plan is opgenomen vindt incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats via de spoorlijn.

- o Reclamant mist in het overzicht op pagina 20 een vermelding van de eerder door de gemeente toegezegde aanpak van het spoorstootje langs de Lindenlaan.
- p De kaart “ligging plangebied” sluit het Noordwestelijk segment niet uit. Verkeersproblemen worden hier ten onrechte geminimaliseerd.
- q Onder economische uitvoerbaarheid worden niet alle relevante factoren vermeld.
- r De laatste zin onder “bestemming” op pagina 27 is volgens reclamant onduidelijk.

Reactie gemeente

- a De gemeente is van oordeel dat de planopzet niet te massaal is voor de locatie. De bestaande woningen in de wijk hebben een bouwhoogte tot 10 meter. Voor het nieuw op te richten appartementengebouw is hier zoveel mogelijk aansluiting op gezocht door de bouwhoogte van het oostelijk deel van de slinger laag te houden (maximaal 8 tot 11 meter). Voor het westelijk deel van de slinger wordt hogere bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar geacht aangezien hier de afstand tot de bestaande bebouwing veel groter is. Doordat het grondvlak van de nieuwe appartementen aanzienlijk kleiner is dan het grondvlak van de gesloopte school en de seniorenappartementen is er wel degelijk sprake van een kleinschalig karakter. Het plan voldoet dan ook aan de geformuleerde uitgangspunten. Het Lindenlaantje krijgt geen nieuwe functie en wordt in de huidige vorm behouden.
- b Het document voldoet aan de eisen die worden gesteld aan een bestemmingsplan en wordt dan ook als zodanig genoemd. De plankaart geeft een duidelijk beeld van de beoogde ontwikkeling. De op pagina 4 gegeven omschrijving is van de huidige bestaande situatie. De laatste zin van alinea 2.2.1 wordt aangepast in die zin dat er wordt gesproken over de toekomstige situatie.
- c In de tekening zijn de belangrijkste waterstructuren aangegeven. Het spoorstootje is gering van omvang. Het wordt dan ook niet nodig geacht deze op de tekening weer te geven.
- d Het kaartje in paragraaf 2.2.3 geeft naar ons idee op hoofdlijnen een goede en juiste weergave van de huidige verkeersstructuur.
- e Het klopt inderdaad dat het gebouw inmiddels is gesloopt. Paragraaf 2.3.1 wordt hier op aangepast.
- f De gemeente is van oordeel dat het gepresenteerde plan voldoet aan de uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 2.3.2. De omvang van de nieuwe bebouwing is aanzienlijk kleiner dan de voormalige school en de aanwezige ouderenwoningen.
- g In het plan Den Breejen worden vier vrijstaande woningen gerealiseerd. Dit is beschreven in de toelichting en dit blijkt ook uit de bestemmingsregels.
- h In het plan zijn alle doorgaande wegen als zodanig bestemd. Het is de bedoeling dat de paden smaller worden dan de wegen. In de bestemming Groen is de aanleg van de paden mogelijk gemaakt.
- i De samenstelling van het bosplantsoen is nog niet bekend. Er zal gekozen worden voor een inrichting die aansluit op de omgeving.
- j Het smalle spoorstootje blijft in de huidige vorm behouden.
- k Dit bestemmingsplan is opgesteld om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. Het gemeentelijk groenbeheer wordt niet vastgelegd in dit plan.

- l De precieze ontsluiting van de woning is weergegeven op de plankaart. De woningen worden ontsloten op het Orakellaantje. Er worden bomen gekapt voor het plan.
- m De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor een hogere grenswaarde indien vervangende nieuwbouw wordt gepleegd. De wet maakt daarbij geen uitzondering voor het wijzigen van de woningcategorie van grondgebonden naar appartementen.
- n Goederenvervoer van gevaarlijke stoffen op de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen vindt slechts incidenteel plaats en leidt bij lange niet tot een relevant plaatsgebonden- of groepsrisico binnen het plangebied. De spoorlijn ligt op circa 40 meter van de grens van het plangebied. Dit ligt buiten de voor het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen spoorvervoer verwachte plasbrand aandachtsgedebied van 30 meter. Het vervoer zal met de ingebruikname van de Betuwelijn en het Basisnet verder teruggebracht worden. De spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen zal geen deel uit maken van het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen.
- o Het spoorlootje is inmiddels door de gemeente aangepakt en opgeknapt.
- p Gelet op de bestaande wegenstructuur worden in het noordwestelijke deel van het plangebied geen problemen met verkeer verwacht. Het meeste verkeer zal via de Oude Hoven het plangebied verlaten.
- q Voor de uitvoering van het project als geheel is een uitvoerige kostenraming uitgevoerd waarin alle relevante factoren zijn meegenomen. Het gaat te ver om deze integraal over te nemen in het bestemmingsplan. Er is volstaan met een beknopte samenvatting.
- r De betreffende paragraaf waar de zin deel van uitmaakt is herschreven aangezien deze niet overeen kwam met hetgeen dat op de plankaart is geregeld. De maximale bouwhoogten bedragen 3 respectievelijk 4 meter.

Conclusie

Wij gaan er vanuit dat wij een aantal voor de inspreker onduidelijke punten hebben verduidelijkt. De toelichting wordt op enkele punten aangepast en verduidelijkt. In de toelichting wordt opgenomen dat de vrijstaande woningen op het terrein Den Breejen worden ontsloten op het Orakellaantje. Dit wordt ook weergegeven op de plankaart. De inspraakreactie geeft verder geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Vooroverlegreacties

3.1 Inleiding

Er zijn diverse vooroverlegreacties ingekomen. Per paragraaf wordt de vooroverlegreactie samengevat en door het college van burgemeester en wethouders van een reactie voorzien. Per vooroverlegreactie is in de conclusie aangegeven of er aanpassingen in het ontwerpplan zijn aangebracht. Soms is een aanpassing niet nodig, omdat in de reactie duidelijkheid wordt gegeven over een voor de vooroverleginstantie onduidelijk punt van het plan.

3.2 Provincie Zuid Holland

Samenvatting

Het plan is op enkele punten niet conform de streekplannen en de nota Regels voor Ruimte. Verzocht wordt om het plan op de volgende punten aan te passen:

- a De besluiten ten aanzien van hogere grenswaarden voor 9 van de 47 nieuwe appartementen dienen te zijn genomen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
- b Uit de toelichting is niet op te maken in hoeverre het verharde oppervlak gelijk zal blijven. Bij een toename van het verharde oppervlak dient volgens de provinciale richtlijn uit de nota Regels voor Ruimte 10% open water te worden gereserveerd. De hoeveelheid open water dient te worden verankerd in de regels en/of de plankaart.

Reactie

- a De besluiten inzake een hogere grenswaarde worden genomen alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het ontwerpbesluit voor het verlenen van de hogere grenswaarde wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd.
- b De omvang van het huidige verharde oppervlak en het toekomstig verharde oppervlak zal in de bestemmingsplantoelichting worden opgenomen. De provinciale richtlijn uit de nota Regels voor Ruimte wordt daarbij in acht genomen. Uit de vergelijking blijkt dat sprake is van een afname van de bebouwing / verharding.

Conclusie

De toelichting wordt ten aanzien van het aspect water naar aanleiding van deze reactie aangepast.

3.3 Waterschap Rivierenland

Samenvatting

- a Verzocht wordt om op de plankaart aan de watergang aan de zuidzijde van het Lindelaantje de bestemming Water toe te kennen.
- b Het plan op landgoed Plantsoen 20 is in detail bekend. Het waterschap vraagt zich af waarom dit plan slechts globaal op de plankaart is aangegeven.
- c Verzocht wordt om de watergangen op de locatie Den Breejen te bestemmen als Water, mede omdat de bestemmingen Wonen en Tuin de aanleg en aanwezigheid van waterlopen niet mogelijk maken.
- d Verzocht wordt om op de plankaart de watergangen nabij het Plantsoen de bestemming Water toe te kennen.
- e Het waterschap is terughoudend in het toestaan van gebouwen in de watergangen en verzoekt de gemeente om hier nogmaals naar te kijken.
- f Het waterschap verzoekt onderscheid te maken tussen het primaire doel van de bestemming Water, namelijk de waterhuishouding, en ondergeschikte doelen, zoals de groenvoorzieningen nabij waterpartijen.
- g In artikel 16 en 17 is een vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het waterschap verzoekt bij gebruikmaking van deze bevoegdheden het waterschap te raadplegen bij waterbelangen.
- h Op pagina 8 is een inrichtingsschets opgenomen voor de grondgebonden woningen. Dit is volgens het waterschap niet de meest recente versie, aangezien aan de oostzijde van het plan thans een waterloop is geprojecteerd.
- i Het waterschap heeft enkele tekstuele opmerkingen ten aanzien van de toelichting.

Beoordeling

- a De plankaart wordt aangepast in die zin dat alle in het plangebied voorkomende watergangen en -partijen op de plankaart als Water wordt bestemd.
- b Om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden voor woningbouw op de locatie Den Breejen moet de plankaart in samenhang met de bestemmingsregels worden gelezen. Samen geven zij gedetailleerd de bouwmogelijkheden weer. Omdat nog niet exact bekend is waar de woningen en de bouwmogelijkheden in samenhang moeten worden gezien met het beeldkwaliteitplan zijn ruime bouwvlakken opgenomen. Overigens is om andere redenen besloten de diepte van het bouwvlak aan de achterzijde met 4 m te verkleinen.
- c De bestemmingen Wonen en Tuin worden aangepast zodat de aanleg en de aanwezigheid van watergangen mogelijk is.
- d De plankaart wordt aangepast in die zin dat alle in het plangebied voorkomende watergangen en -partijen op de plankaart als Water wordt bestemd.
- e De gemeente ziet het bouwen van het appartementengebouw in de watergang als een wezenlijk kwaliteitsverhogend onderdeel van het bouwplan. Overigens laat het bestemmingsplan de bouw in het water toe, maar dwingt het bestemmingsplan niets af. Het is dan ook nog niet zeker dat in het water wordt gebouwd. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van dit punt;
- f Binnen de bestemming Water is onderscheid gemaakt tussen het primaire en het secundaire doel van de bestemming.

- g Bij de afweging om gebruik te maken van deze bevoegdheden zal het gemeentebestuur eveneens de waterbelangen betrekken. Het afhankelijk stellen van de besluitvorming van een advies van de waterbeheerder acht zij hierbij niet nodig.
- h De inrichtingsschets voor de locatie Den Breejen is momenteel nog niet definitief. Om een indicatie te geven van de bebouwingsmogelijkheden is de betreffende schets opgenomen.
- i Deze opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Conclusie

De plankaart, regels en toelichting zijn naar aanleiding van de opmerkingen aangepast.

3.4 OASEN drinkwater

Samenvatting

- a In het plangebied liggen drinkwaterleidingen die tijdens de sloop van bestaande panden buiten bedrijf moeten worden gesteld, beschermd moeten worden dan wel vooraf verlegd moeten worden. Oasen verzoekt de gemeente om hierover tijdig contact op te nemen. Oasen verzoekt om op de hoogte te worden gehouden van de verdere planontwikkelingen
- b Oasen vraagt de gemeente om inzicht te geven in welke mate er sprake is van verontreinigingen in de bodem.

Reactie

- a Indien de belangen van Oasen in het geding komen zal de gemeente contact opnemen.
- b Ten aanzien van de mate van verontreiniging wordt verwezen naar de uitgevoerde bodemonderzoeken. Daarbij wordt opgemerkt dat de onderzoeken zijn uitgevoerd om te bepalen of de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hierbij is niet specifiek gekeken naar mogelijke consequenties voor waterleidingen die in het plangebied aanwezig zijn.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.5 Dorp Stad en Land

Samenvatting

- a Dorp Stad en Land stelt vraagtekens bij het grote verschil tussen de beoogde bebouwing aan het Lindelaantje en de mogelijkheden volgens de kaart (een woongebouw van circa 80 meter lengte in drie lagen).
- b De grotere bijgebouwen worden qua dakhelling gefixeerd op een goot van 3 meter een nok van 5 meter. Veelal is het in gebieden met voornamelijk traditionele bebouwing juist wel aardig dat het bijgebouw een kloeke kap krijgt met een overtuigende dakhelling afgestemd op het hoofdgebouw. Er dient een verschil gemaakt te worden tussen tuinhuisjes en bijvoorbeeld meer bouwkundig vormgegeven gebouwen (zoals garages en dergelijke).

Reactie

- a Ter plaatse is voorzien in een bebouwingsstrook waarbinnen op grond van de regels vier woningen mogen worden opgericht. Om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden voor woningbouw op de locatie Den Breejen moet de plankaart in samenhang met de bestemmingsregels worden gelezen. Samen geven zij gedetailleerd de bouwmogelijkheden. Het wordt dan ook niet nodig geacht om de plankaart aan te passen.
- b De gemeente streeft naar zoveel mogelijk uniformiteit in haar bestemmingsplannen. Ten aanzien van de bijgebouwenregeling is aansluiting gezocht op bestaande plannen voor woongebieden in Gorinchem. Het wordt niet wenselijk geacht om zonder meer bij elke woning een bijgebouw mogelijk te maken met een nokhoogte van meer dan 5 meter.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.6 Gasunie

Samenvatting

Het plan is getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor de aardgastransportleidingen van de Gasunie. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat de aanwezige gasleiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie en conclusie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.7 Ministerie van Defensie

Samenvatting

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Reactie en conclusie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.8 Kamer van Koophandel Midden-Nederland

Samenvatting

Gevraagd wordt de definitie van een “aan huis verbonden bedrijf” te wijzigen in die zin dat de toevoeging “niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig” wordt geschrapt. Deze toevoeging levert volgens de Kamer van Koophandel teveel beperkingen op.

Reactie en conclusie

De aanvulling wordt uit de definitie geschrapt.

3.9 NS Reizigers

Samenvatting

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft NS Reizigers geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie en conclusie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.

4 Wijzigingen voor het ontwerp bestemmingsplan

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van inspraak- en overlegreacties

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties en vooroverlegreacties worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan:

- voor zover het kaartmateriaal in de toelichting onjuistheden bevat is dit aangepast;
- in paragraaf 3.4 van de toelichting is een overzicht opgenomen van het huidige en toekomstige verharde oppervlak van de twee ontwikkelingslocaties binnen het plan;
- in paragraaf 3.4 van de toelichting zijn de afspraken weergegeven die met het waterschap zijn gemaakt over de locatie Den Breejen;
- paragraaf 3.4 van de toelichting is tekstueel aangepast op basis van de opmerkingen van het waterschap;
- paragraaf 2.3.1 van de toelichting is aangegeven dat de het gymnasium reeds is gesloopt;
- in de toelichting is in de tekst van paragraaf 4.2 de maximale bouwhoogte binnen de bestemming Verkeer - spoorweg aangepast;
- in de toelichting is de beschrijving van de ontsluiting van de woningen op het terrein Den Breejen aangevuld;
- binnen de bestemmingen Wonen en Tuin is de aanleg en de aanwezigheid van waterlopen mogelijk gemaakt;
- de definitie van een “aan huis verbonden bedrijf” is aangepast in die zin dat de toevoeging “niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig” is verwijderd;
- op de plankaart is de ontsluiting van de woningen op het terrein van Den Breejen aangegeven;
- op de plankaart is aan alle watergangen en -partijen de bestemming Water toegekend;
- In de bestemming water (voorschriften) is wat betreft de doeleindenomschrijving onderscheid gemaakt tussen het primaire en secundaire doel;
- op de plankaart is het bouwvlak van de woningen op het terrein Den Breejen met 4 m (diepte) verkleint;
- op de plankaart is de begrenzing van het bouwvlak van het perceel Dr. Zwaanstraat 3 aangepast.

4.2 Ambtshalve wijzigingen

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

- enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting en regels;
- de begrenzing van het bouwvlak, dat op de plankaart is opgenomen voor het appartementengebouw, is in overeenstemming gebracht met het bouwplan;
- op de plankaart en in de regels is binnen de bestemming Woongebied onderscheid gemaakt in gestapelde woningen en vrijstaande woningen om uit te sluiten dat op het terrein Den Breejen vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd;

- in de toelichting is een samenvatting opgenomen van de ontwikkelingsvisie Haarwijk;
- in toelichting is verduidelijkt hoe de woningen op het terrein Den Breejen worden ontsloten;
- in de toelichting is het aantal woningen waarvoor in het kader van wegverkeerslawaai een hogere grenswaarde moet worden aangevraagd aangepast aangezien het aantal niet overeen kwam met de uitkomst van de uitgevoerde berekeningen.