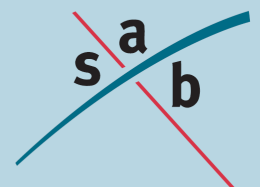


Zienswijzennota

# Ontwerpbestemmingsplan Haarwijk-Zuid

Gorinchem

Datum: 25 juni 2009  
Projectnummer: 61606.01





## **INHOUD**

|            |                                                                    |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Inleiding</b>                                                   | <b>1</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Algemeen</b>                                                    | <b>1</b>  |
| <b>1.2</b> | <b>Procedure bestemmingsplan</b>                                   | <b>1</b>  |
| <br>       |                                                                    |           |
| <b>2</b>   | <b>Zienswijzen ten aanzien van ontwerpbestemmingsplan</b>          | <b>2</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Inleiding</b>                                                   | <b>2</b>  |
| <b>2.2</b> | <b>Reclamant 1</b>                                                 | <b>2</b>  |
| <b>2.3</b> | <b>Reclamant 2</b>                                                 | <b>7</b>  |
| <b>2.4</b> | <b>Reclamant 3</b>                                                 | <b>7</b>  |
| <b>2.5</b> | <b>Reclamant 4</b>                                                 | <b>11</b> |
| <b>2.6</b> | <b>Reclamant 4</b>                                                 | <b>14</b> |
| <b>2.7</b> | <b>Reclamant 6</b>                                                 | <b>16</b> |
| <b>2.8</b> | <b>Waterschap Rivierenland</b>                                     | <b>21</b> |
| <br>       |                                                                    |           |
| <b>3</b>   | <b>Inspraakreacties ten aanzien van ontwerp-beeldkwaliteitplan</b> | <b>22</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Inspreker 1</b>                                                 | <b>22</b> |
| <br>       |                                                                    |           |
| <b>4</b>   | <b>Wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan</b>          | <b>25</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen</b>                 | <b>25</b> |
| <b>4.2</b> | <b>Ambtshalve wijzigingen</b>                                      | <b>25</b> |

## **bijlage**

Verslag hoorzitting 14 mei 2009



# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Haarwijk-Zuid” van de gemeente Gorinchem heeft met ingang van 28 januari 2009 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn zeven zienswijzen ontvangen.

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan “Den Breejen” heeft gedurende voornoemde periode ten behoeve van inspraak ter inzage gelegen. Ten aanzien van dit beeldkwaliteitplan is één inspraakreactie ontvangen.

Voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van de voorbereiding ten behoeve van het opstellen van het vast te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Het verslag bestaat uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 2 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan. Per zienswijze wordt aangegeven of deze gegrond, gedeeltelijk gegrond of ongegrond is. De ingekomen inspraakreactie ten aanzien van het beeldkwaliteitplan komt in hoofdstuk 3 aan bod. Hoofdstuk 4 bevat tot slot een overzicht van de wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Naast wijzigingen als gevolg van ingekomen zienswijzen 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 is naar aanleiding van deze inspraakronde omgezet naar een ontwerpbestemmingsplan.
- Zienswijzenronde. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie in de huis-aan-huisbladen en de Staatscourant gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad kunnen indienen. Daarnaast heeft op 14 mei 2009 een hoorzitting plaatsgevonden. Voor het verslag van deze hoorzitting wordt verwezen naar de bijlage.
- 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 Zienswijzen ten aanzien van ontwerpbestemmingsplan

### 2.1 Inleiding

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan “Haarwijk-Zuid” zijn enkele zienswijzen ingekomen. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en dus ontvankelijk. In elke paragraaf is een zienswijze samengevat en door de gemeente van een reactie voorzien. Per zienswijze is in de conclusie aangegeven of er al dan niet wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan zijn aangebracht.

### 2.2 Reclamant 1

#### *Samenvatting*

- a Reclamant is van mening dat de gemeente onfatsoenlijk en onbehoorlijk heeft gehandeld, door de burger nu een compleet bouwplan voor te leggen, terwijl bestemmingswijziging van de vigerende maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming nog niet is genomen. Dit terwijl jaren geleden is besloten tot de bouw van het nieuwe WLZ-gebouw, waarbij de gemeenteraad ook akkoord zou zijn gegaan met de bouw van woningen op het terrein van het oude gymnasium in onderhavig plangebied. Dit akkoord is onder andere genomen ten behoeve van financiering van het WLZ-gebouw. De intentie tot woningbouw is echter destijds niet uitgesproken door de raad en de bestemming is tot op heden niet gewijzigd. Dit ondanks de verouderde status van het vigerend bestemmingsplan, dat dateert uit 1980 en een vermaning van het Ministerie in 2004 ten aanzien van het niet adequaat herzien van bestemmingsplannen.
- b Het ontwerpbestemmingsplan voorziet zonder opgaaf van redenen of onderbouwing in woningen ter plaatse van een voormalige school en voorziet daarmee te gemakkelijk in een bestemmingswijziging. In 2004 hebben bewoners aangegeven dat hun voorkeur uitgaat naar het in stand houden van de huidige situatie, namelijk 30 seniorenwoningen naast een mooi stuk groen.
- c Er worden 30 woningen gesloopt en 74 woningen teruggebouwd. De huidige seniorenwoningen betreffen grotendeels 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, namelijk kleinschalig en contextueel bouwen en het erkennen en versterken van de unieke locatie, als een verstilde oase in het centrum van Gorinchem. De gemeentelijke reactie op een overeenkomstige inspraakreactie van reclamant geeft volgens reclamant een eigen invulling aan kleinschalig, namelijk een beperkt grondvlak. Kleinschalig heeft echter zeker ook betrekking op de hoogte van bebouwing.
- d 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, namelijk het minimaliseren van de toename van verkeersbewegingen en het erkennen en versterken van de unieke locatie, als verstilde oase in het centrum van Gorinchem. De gemeentelijke reactie op een overeenkomstige inspraakreactie van reclamant gaat uit van een beperkte toename van de verkeersbewegingen, op basis van de school die voorheen aanwezig was. Hierbij wordt voorbij gegaan aan het feit dat

- bewoners (in tegenstelling tot scholieren) het hele jaar door aanwezig zijn, scholieren veelal fietsen en de tegengestelde verkeersbewegingen van scholieren ('s ochtends de wijk in, in plaats van eruit).
- e Tijdens de inspraakavond is de discussie inzake verkeerscapaciteit door de wethouder afgekapt. Dit wekt bij reclamant de suggestie dat de gemeente de gevolgen niet overziet. Gevreesd wordt dat de gemeente door de nieuwe woningen is genoodzaakt de wijk op diverse plaatsen te ontsluiten. Reclamant ziet dit als het honoreren van nog niet uitgesproken plannen.
  - f 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, namelijk kleinschalig en contextueel bouwen, de nieuwe bebouwing laten aansluiten bij de wijk en een meerwaarde laten opleveren voor de buurt en het erkennen en versterken van de unieke locatie, als verstilte oase in het centrum van Gorinchem.
  - 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 verstilte oase in het centrum van Gorinchem.
  - h Weergave van het perceel kadastraal bekend als A6394 (de heemtuin) als (openbaar) groen is misleidend en dient enkel om aan de gestelde norm, namelijk aantal m2 groen per inwoner, te komen. De tuin is namelijk niet openbaar toegankelijk.
  - i Het plan heeft door haar grote omvang tot gevolg dat de wijk haar unieke aard, namelijk rustig en lommerrijk, verliest. De gemeente zal hierdoor optredende schade moeten vergoeden.
  - j Op grond van de gegeven reactie is inspreker van mening dat de gemeente eerst het bestemmingsplan moet aanpassen en daarnaast het plan zodanig moet bijstellen dat het aantal te bouwen appartementen wordt gehalveerd en de hoogte van de te bouwen appartementen maximaal twee woonlagen is.

### **Reactie gemeente**

- a De maatschappelijke functie, namelijk het gymnasium, is verplaatst naar een andere locatie in Gorinchem. Hiermee is de behoefte aan deze maatschappelijke functie in het plangebied vervallen en komt de locatie in aanmerking voor een functiewijziging. In de ontwikkelingsvisie Haarwijk, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 1994, is reeds aangegeven dat ter plaatse van de omgeving Plantsoen – Lindelaantje een verandering van de bebouwingsstructuur wenselijk is, waarbij potentie voor woningbouw aanwezig is. Deze (beleids)lijn wordt nu doorgetrokken ten behoeve van de herontwikkeling van de locaties van het complex seniorenwoningen en het voormalige gymnasium. Tevens is in de Woonvisie uit 2004 aangegeven dat inbreidingen en plaatsvervangende nieuwbouw moeten bijdragen aan de gewenste differentiatie van de woningvoorraad. In voorgaande beleidsdocumenten is de intentie tot realisatie van woningbouw, waaraan onderhavig ontwerpbestemmingsplan bijdraagt, reeds uitgesproken. In de gewenste differentiatie van de woningvoorraad wordt voorzien door de toevoeging van appartementen aan een wijk die voornamelijk ruimte biedt aan vrijstaande woningen. Het is overigens bij kleinschalige ontwikkelingen een gangbare en logische wijze van handelen om eerst een stedenbouwkundig plan te ontwikkelen, alvorens tot een daadwerkelijke bestemmingswijziging over te gaan. Voorgaande biedt de mogelijkheid een vrij gedetailleerd bestemmingsplan op te stellen, waarvan de haalbaarheid nauwkeurig kan worden onderzocht en op basis waarvan de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het alternatief is om in een vroegtijdig stadium een globale woonbestemming aan een plangebied toe te wijzen. Laatstgenoemde heeft tot gevolg dat ten tijde van een concreet stedenbouwkundig plan opnieuw een planologische procedure moet worden doorlopen met bijbehorende (ambtelijke) kosten. De daadwerkelijke bouwvergunning voor onderhavig bouwplan kan overigens pas worden verleend op het moment dat een onherroepelijk bestemmingsplan beschikbaar is.
- De gemeente is zich bewust van de verouderde status van het vigerende bestemmingsplan. Deze status vormt dan ook de directe aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan Haarwijk-Zuid (zie ook paragraaf 1.1 van de toelichting). Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro per 1 juli 2008 zijn nieuwe eisen gesteld aan de 'houdbaarheid' van bestemmingsplannen. Bepaald is dat, indien een geldend bestemmingsplan meer dan 5 jaar voor de inwerkingtreding van de nieuwe wetgeving (1 juli 2008) onherroepelijk is geworden, het bestemmingsplan binnen 5 jaar na deze datum worden herzien, dus voor 1 juli 2013. Aan deze termijn wordt met onderhavig plan ruimschoots voldaan.
- b Voor een reactie ten aanzien van de bestemmingswijziging wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder a. In de huidige situatie is sprake van een complex met seniorenwoningen en een braakliggend terrein, waar een maatschappelijke voorziening kan worden gerealiseerd. Het gemeentelijke beleid gaat, in lijn met het provinciale streekplan, uit van een optimale benutting van binnenstedelijke locaties. Een groenvoorziening ter plaatse van voormalige bebouwing is daarom niet gewenst; evenals het behoud van de huidige seniorenwoningen.



- c Er vindt inderdaad een toename plaats van het aantal woningen en huishoudens 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.
- De gemeente stemt in met reclamant's opmerking dat bij de beoordeling van de omvang van bebouwing het aspect hoogte eveneens moet worden betrokken. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de herinrichtingslocatie Sparta - Athene een goothoogte van 5 tot 7 m toegestaan. De bestaande woningen in de wijk hebben bouwhoogtes tot 10 meter. Onderhavig plan voorziet met de Slinger in een maximale bouwhoogte variërend tussen 8 en 11 meter in het oosten van de locatie en 14 tot 20 meter in het westen. Het lagere, oostelijk deel, sluit hiermee aan op de bestaande bebouwing in en in de omgeving van het plangebied. Met name de hogere delen van de Slinger zijn op grotere afstand van de bestaande woningen gesitueerd dan de bebouwing die op basis van het vigerende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Door het hanteren van deze grotere afstand wordt deze hoogte aanvaardbaar geacht. Bovendien is er sprake van een kleiner bouwvlak ten opzichte van de vigerende situatie, waardoor meer ruimte is voor kwalitatief hoogwaardig groen. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten goede. De uitzonderlijke vormgeving van de Slinger, in combinatie met de verbeterde kwaliteit van groene ruimte, versterkt het aanwezige unieke karakter. Het plan is dan ook niet in strijd met de geformuleerde uitgangspunten.
- d In de huidige situatie zijn 36 seniorenwoningen in het plangebied aanwezig. Voor deze woningen moet op basis van de huidige normen worden gerekend met 1,5 auto's per woning, wat neerkomt op circa 54 auto's. Dit in tegenstelling tot de slechts 20 auto's waar reclamant vanuit gaat. Voorgaande laat echter onverlet dat de ontwikkelingen in onderhavig plangebied wel degelijk een beperkte toename van de verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- In het bouwplan is voorzien in een eigen parkeervoorziening en daarnaast nog een parkeervoorziening op het maaiveld voor bezoekers. De parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan neemt hierdoor niet toe en heeft geen overlast voor omwonenden tot gevolg.
- De toekomstige bewoners zullen de wijk inrijden en verlaten via de kruising Oude Hoven-Banneweg. Zij hoeven daardoor slechts een klein deel van de wijk te doorkruisen, waarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt om de toename in verkeersbewegingen te minimaliseren. De capaciteit van de bestaande wegenstructuur in de wijk is bovendien zodanig, dat deze in staat is om de extra verkeersbewegingen in voldoende mate te op te vangen. De toename van het aantal verkeersbewegingen is overigens beperkt gezien de school die voorheen op de locatie aanwezig was en op basis van het vigerende bestemmingsplan nog steeds mogelijk is. Deze school draagt bij aan een groot aantal verkeersbewegingen in de wijk en wel in de vorm van zowel autoverkeer als een groot aantal fiets- en voetgangersbewegingen op specifieke tijdstippen. Deze bewegingen hebben een aanzienlijke menging van verkeersmodaliteiten voor de wijk tot gevolg, wat nadelig is voor de verkeersveiligheid ter plaatse. De voorziene woonfunctie zorgt voor een gelijkmatigere verdeling van de verkeersintensiteiten en een afname van de menging van modaliteiten. Het plan komt, in dit opzicht, de verkeersveiligheid en het rustige karakter in de wijk ten goede.

- e De gemeente heeft het aspect verkeer wel degelijk bij de planontwikkeling betrokken, waarvan de resultaten in paragraaf 3.7 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen. De herontwikkeling van de locatie Sparta - Athene heeft een gelijkmatigere verdeling van de verkeersintensiteiten en een afname van de menging van modaliteiten tot gevolg. De te verwachten intensiteiten kunnen in voldoende mate op het bestaande wegennet worden verwerkt. De gemeente overweegt om de wegen Sparta en Athene in de toekomstige situatie om te vormen tot eenrichtingswegen, wat de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid ten goede komt. Extra ontsluitingspunten van de wijk Haarwijk-Zuid worden niet noodzakelijk geacht. De kruising Oude Hoven - Banneweg, waarmee een directe aansluiting van de herontwikkelingslocatie op de ontsluitingsweg Banneweg is gewaarborgd, heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen.
- f De bestaande woningen in de wijk hebben bouwhoogtes tot 10 meter. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de herinrichtingslocatie Sparta - Athene een goothoogte van 5 tot 7 m toegestaan. Onderhavig plan voorziet met de Slinger in een maximale bouwhoogte variërend tussen 8 en 11 meter in het oosten van de locatie en 14 tot 20 meter in het westen. Voor een onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de maximale bouwhoogten wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder c. Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling goed past binnen de wijk en door de bijzondere vormgeving van de Slinger en de verbeterde kwaliteit van groene ruimte een meerwaarde oplevert voor de wijk. Het plan is dan ook niet in strijd met de geformuleerde uitgangspunten.
- g De herontwikkelingsplannen zijn zodanig opgesteld dat zoveel mogelijk groenelementen worden behouden, en waar mogelijk uitgebreid, waarbij kwalitatief groen wordt nagestreefd. Thans is op de locatie Sparta – Athene overigens geen openbaar groen aanwezig. In de nieuwe situatie wordt het groen voor iedereen toegankelijk, waardoor het terrein een toegevoerde waarde voor de gehele wijk krijgt. De toename met 38 woningen is in verhouding tot het bestaande aantal woningen in de wijk gering. Het huidige karakter van de wijk zal dan ook niet wezenlijk veranderen. Voor een nadere onderbouwing van de punten inzake aansluiting op de bestaande bebouwing, het bouwvolume, het aspect verkeer en behoud van het rustige karakter wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder c, d, e en f. Geconcludeerd wordt dat plan niet in strijd is met de geformuleerde uitgangspunten.
- h Het betreffende perceel is in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming “Groen”, en nader aangeduid als “tuin”. Deze bestemming komt overeen met het huidige en toekomstige gebruik van het perceel. Uit de regels en bijbehorende wijze van bestemmen (paragraaf 4.2 van de toelichting) blijkt overigens duidelijk dat deze bestemming niet enkel voorziet in openbare groenvoorzieningen, maar daarnaast in (volks)tuinen.
- i De toename van het aantal woningen is in verhouding tot het bestaande aantal woningen in de wijk gering. Bovendien is het ontwerp van de nieuwbouw en haar directe omgeving afgestemd op de bestaande bebouwing in de wijk en is ze ter plaatse van (voormalig) bebouwd gebied gesitueerd. De gemeente is dan ook niet van mening dat onderhavig plan de unieke aard van de wijk aantast. De nieuwe ontwikkelingen vinden overigens op ruime afstand van de woning van reclamant plaats. Indien er al sprake is van schade kan reclamant, zodra het plan onherroepelijk is, een verzoek indienen om planschade.

- j Voor een onderbouwing van het karakter van de doorlopen planologische procedure wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder a. Op basis van het streven naar optimaal gebruik van bestaand bebouwd gebied, de grote hoeveelheid hoogwaardig openbaar groen die in de toekomstige situatie in het plangebied is voorzien en de afstand die in acht wordt genomen tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing in de wijk, wordt het aantal woningen in en de bouwhoogte van het nieuwbouwcomplex wenselijk en ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Voor een nadere onderbouwing van deze stelling wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder b tot en met i.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en geeft daarom geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2.3 Reclamant 2**

### **Samenvatting**

Gevraagd wordt punt b van de gemeentelijke reactie op reclamant's inspraakreactie uit de Inspraaknota Voorontwerpbestemmingsplan Haarwijk-Zuid (d.d. 7 januari 2009), namelijk om goot- en nokhoogte van reclamants woning te wijzigen in 4 en 8 meter, alsnog te verwerken in het bestemmingsplan.

### **Reactie gemeente**

De in de Inspraaknota toegezegde wijziging van de goot- en nokhoogte is per abuis niet in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. De goot- en nokhoogte worden alsnog in overeenstemming gebracht met de huidige situatie en gewijzigd in 4 en 8 meter.

### **Conclusie**

De zienswijze is deels gegrond en geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan, namelijk een wijziging van de goot- en nokhoogte van het perceel Dr. Zwaanstraat 3 op de plankaart van het bestemmingsplan.

## **2.4 Reclamant 3**

### **Samenvatting**

- a Reclamant constateert dat de goede ruimtelijke ordening niet met dit plan is gediend. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de ingediende inspraakreactie, die hierbij als ingelast dient te worden beschouwd.
- b Inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt, waardoor het plan niet in procedure mag worden genomen.
- c Reclamant kondigt aan op korte termijn een nadere onderbouwing van de zienswijzen te doen toekomen, die vervolgens ruim twee weken na beëindiging van de zienswijzentermijn is ingekomen. In aanvulling op voorgaande komen de volgende aspecten aan de orde:

- 1 Reclamant constateert een strijdigheid met het basisuitgangspunt van de vigerende structuurvisie. Deze visie gaat uit van een verdunning van de bebouwing van Gorinchem West en een compensatie daarvan in Gorinchem Oost.
- 2 De sloop van bestaande seniorenwoningen wordt door de bouwkundige staat ervan niet gerechtvaardigd. Vervanging leidt enkel tot kapitaalvernietiging. Nieuwbouw resulteert in hogere huren voor toch al niet grootverdieners.
- 3 De voornaamste motivering van onderhavig plan ligt in één kaderstellende uitspraak van de raad. Ten tijde van de sloop en vervangende nieuwbouw van het gymnasium is gesteld dat de ontwikkeling van het vrijkomende gebied circa € 1.000.000,00 dient op te brengen. Het is niet in te zien waarom een goede financiële onderbouwing bij dit ontwerpbestemmingsplan ontbreekt.
- 4 Reclamant acht het mogelijk te komen tot een andersoortig plan met eenzelfde opbrengst, maar een meer passende vormgeving en uitstraling.
- 5 Reclamant verzoekt te overwegen welke bijdrage de ongewenste bebouwing op de locatie Den Breejen levert aan de financiële doelstelling van de raad en in hoeverre dit opweegt tegen de schade aan het parklandschap van dit Rijksmonument.
- 6 Verzocht wordt niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

#### **Reactie gemeente**

- a De inspraakreactie van reclamant maakt onderdeel uit van deze zienswijze en is daarmee te beschouwen als een ingekomen en ontvankelijke zienswijze. Voor de gedetailleerde gemeentelijke reactie ten aanzien van de onderdelen van reclamants zienswijze welke de inspraakreactie betreffen, wordt verwezen naar paragraaf 2.7 van de Inspraaknota Voorontwerpbestemmingsplan Haarwijk-Zuid, d.d. 7 januari 2009, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd en in een eerder stadium is toegezonden aan reclamant. Als toevoeging hierop: De gemeente is van mening dat de nieuwe bebouwing op de locaties Den Breejen en Sparta-Athene qua omvang goed past in de omgeving. De bebouwing wordt omgeven door ruim voldoende (hoogwaardige groene) ruimte en doet hiermee geen afbreuk aan het huidige karakter van de wijk Haarwijk-Zuid. De haalbaarheid van de te realiseren ontwikkelingen is bovendien voor wat betreft alle relevante milieuaspecten in voldoende mate aangetoond. De resultaten van de haalbaarheidstoetsen zijn in de toelichting van onderhavig ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
- b 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. Het feit dat de stukken waarnaar wordt verwezen niet openbaar zijn, doet hier geen afbreuk aan. Overigens is de betreffende paragraaf in het bestemmingsplan aangevuld.
- c De aanvulling op de zienswijze beschouwt de gemeente als ontvankelijk.
  - 1 Op basis van de structuurvisie wordt inderdaad gestreefd naar het verdunnen, naast kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad. Dit streven betreft echter slechts één uitgangspunt, dat naast de overige beleidsdoelen moet worden gezien. In de structuurvisie wordt namelijk eveneens belang gehecht aan het inspelen op de demografische ontwikkeling van de huidige bevolking. Voor onderhavig plangebied is bovendien vastgelegd dat herstructure-

ring van de naoorlogse woningvoorraad en herontwikkeling van de voormalige schoollocatie uitgangspunten zijn. De ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplan dragen niet direct bij aan verdunning, maar voorzien wel in een passend gebruik van de voormalige schoollocatie en herstructurering van de naoorlogse woningvoorraad. Bovendien wordt een algemene kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad bereikt en wordt ingespeeld op de demografische ontwikkeling van de huidige bevolking. De gemeente is van mening dat het plan hiermee niet in strijd is met de structuurvisie. De verdunning zal zich overigens in een ander deel van Gorinchem West afspelen.

- 2 De gemeente onderschrijft de mening van de eigenaar van de woningen dat het complex ouderenwoningen wel degelijk aan renovatie toe is. Deze renovatie is bovendien in lijn met de gemeentelijke structuurvisie, waarin herstructurering van de naoorlogse woningvoorraad centraal staat. Het laten terugkeren van de huidige bewoners is als uitgangspunt voor de herontwikkeling meegenomen. Voor de huidige bewoners zal, naar wij van de ontwikkelende partij hebben vernomen, er dan ook geen sprake zijn van een onaanvaardbare verhoging van de huur.
- 3 De voornaamste motivering van de ontwikkelingen in onderhavig plan vloeit voort uit beleidsvoornemens die zijn vastgelegd in diverse gemeentelijke beleidsnotities. Het betreft allereerst de structuurvisie, waarin herstructurering van de naoorlogse woningvoorraad en herontwikkeling van de voormalige schoollocatie reeds is aangekondigd. Daarnaast is in de Ontwikkelingsvisie Haarwijk uit 1994 aangegeven dat ter plaatse van de omgeving Plantsoen – Lindelaantje een verandering van de bebouwingsstructuur wenselijk is, waarbij potentie voor woningbouw aanwezig is. Deze (beleids)lijn wordt nu doorgetrokken ten behoeve van de herontwikkeling van de locaties van het complex seniorenwoningen en het voormalige gymnasium. Tevens is in de Woonvisie uit 2004 opgenomen dat inbreidingen en plaatsvervangende nieuwbouw moeten bijdragen aan de gewenste differentiatie van de woningvoorraad. In voorgaande beleidsdocumenten is de wenselijkheid van de realisatie van woningbouw, waaraan onderhavig ontwerpbestemmingsplan bijdraagt, uitgesproken. In de gewenste differentiatie van de woningvoorraad wordt voorzien door de toevoeging van appartementen aan een wijk die voornamelijk ruimte biedt aan vrijstaande woningen. Geconcludeerd wordt dat doelstellingen inzake volkhuysvesting, en dus geen financiële, de voornaamste motivering voor de ontwikkelingen in onderhavig plan vormen. Voor een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 3.8 van de toelichting. Overigens wordt deze paragraaf in het bestemmingsplan aangevuld.
- 4 De gemeente vindt dat de plannen voor de herontwikkelingslocaties passen binnen en aansluiten op het karakter van de wijk en bovendien een meerwaarde opleveren. Voor de gemeentelijke reactie ten aanzien van het financiële aspect wordt verwezen naar de reactie onder c3.
- 5 Voor de gemeentelijke reactie ten aanzien van het financiële aspect wordt verwezen naar de reactie onder c3. De gemeente is van mening dat de vier woningen op de locatie Den Breejen geen schade ten aanzien van het aanwezige parklandschap tot gevolg hebben. De bestaande groenstructuur wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Met een goed afgestemde beplanting, bestaande uit hagen, heesters en boombeplanting, wordt een goede landschappelijke overgang gecreëerd. De geringe uitbreiding van het aantal wo-

ningen gaat in dit geval op in het groen en daardoor niet ten koste van het parklandschap en het groene karakter van de wijk. Hierbij moet tevens in ogenschouw worden genomen dat de locatie Sparta – Athene thans geen openbaar toegankelijke groenvoorziening is. In de nieuwe situatie wordt het groen voor iedereen toegankelijk, waardoor het een toegevoegde waarde voor de wijk heeft.

- 6 De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.

### **Hoorzitting**

De bewonersbelangenvereniging heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun zienswijze mondeling toe te lichten tijdens de hoorzitting op 14 mei 2009. Het verslag van de hoorzitting is onderdeel van de zienswijzennota en is als bijlage bijgevoegd.

Reclamant gaf tijdens deze hoorzitting aan dat hij:

1. een reactie miste op het onderdeel van de inspraakreactie en de zienswijze waarin gesteld wordt dat de goede ruimtelijke ordening niet is gediend met het bestemmingsplan etc.,etc.
2. in de dossiers geen correspondentie tussen de gemeente en dhr. Den Breejen is gevonden.

### **Reactie gemeente**

1. In onze reactie zoals verwoord in het inspraakverslag d.d. 7 januari 2009 en in deze zienswijzennota is voldoende aangetoond dat het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening, passend binnen het beleid van het Rijk, provincie en onze gemeente.
2. De Bewonersvereniging heeft op grond van de Wet Openbaarheid Bestuur om inzage in verschillende stukken gevraagd. Tijdens één van de bezoeken aan het stadhuis door de vereniging heeft de gemeente eind april 2009 mondeling aangegeven dat er over de recente jaren brieven zijn maar dat de brieven thans niet openbaar zijn, lopende de onderhandelingen tussen partijen over de planontwikkeling. In de ambtelijke dossiers zitten twee brieven van de heer Den Breejen, te weten een brief van 19 september 1991 met het verzoek om 3 woningen in exploitatie te mogen nemen en een brief van 28 oktober 1994 met het verzoek 4 woningen te mogen realiseren. Beide brieven worden aan de Belangenvereniging toegezonden. Daarnaast wordt de af te sluiten overeenkomst tussen Den Breejen en de gemeente t.z.t. geanonimiseerd beschikbaar gesteld.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en de mondelinge toelichting tijdens de hoorzitting geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.5 Reclamant 4

### *Samenvatting*

- a Reclamant acht de nieuwe ontsluitingroute van de herontwikkelingslocatie Den Breejen via het Orakellaantje onaanvaardbaar. Er is geen gegronde reden om van de eerst bedachte ontsluitingsroute, namelijk via het landgoed Den Breejen, af te wijken. De belangen van de heer Den Breejen zijn ondergeschikt aan het woon- en leefklimaat van de burens. Het perceel van de heer Den Breejen is bovendien ruim genoeg om een ontsluitingsroute aan te leggen, op of nabij de reeds bestaande ontsluiting van de villa Den Breejen. Met de nieuwe ontsluitingsroute ervaart de heer Van Breejen enkel de lusten van de realisatie van vier woningen, terwijl de lasten bij de burens worden neergelegd.
- b Met de realisatie van een brug, dam of weg aan het eind van reclamants achtertuin wordt reclamant het wonen aan het water ontnomen. Hiermee worden de beloofde woorden op de voorlichtingsavond, namelijk dat de schitterende groene omgeving niet wordt aangetast en het woonfeest in deze groene weelde wordt behouden, niet nagekomen.
- c Reclamant heeft er met de koop van zijn woning bewust voor gekozen aan het water en te midden van de groene longen te gaan wonen. Onderhavig plan heeft tot gevolg dat een deel van het water wordt gedempt, waardoor het huidige woon- en leefklimaat (waaronder het prachtige uitzicht) van reclamant wordt aangetast. De voorziene ontsluitingsweg past niet in de parkachtige setting, waarin zijn tuin is gesitueerd. Op het perceel van Den Breejen is hiervoor ruimte voldoende aanwezig.
- d In paragraaf 2.3.2. van de toelichting van onderhavig ontwerpbestemmingsplan is het “handhaven, koesteren en versterken van het groene, lommerrijke karakter van de wijk” als uitgangspunt opgenomen. Reclamant is van mening dat het tegendeel voor de hele wijk en specifiek voor zijn woning van toepassing is.
- e In paragraaf 2.3.3. van de toelichting van onderhavig ontwerpbestemmingsplan staat vermeld dat het gekozen ontsluitingspunt voor de ontwikkelingslocatie Den Breejen zowel vanuit verkeerskundige optiek als vanuit het oogpunt van civiele techniek voorkeur heeft en dat op deze wijze waardevolle boomplanting en het Lindelaantje worden ontzien. Volgens reclamant heeft de gekozen ontsluiting vernieling van het woon- en leefklimaat van de wijk tot gevolg en kan niemand vanuit verkeerskundige optiek stellen dat deze ontsluiting beter is dan via een route over het perceel van de heer Den Breejen.
- f In paragraaf 3.2.5. van de toelichting van onderhavig ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat op basis van de gemeentelijke structuurvisie de aandacht tot 2015 uitgaat naar het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de huidige wijken en voor de huidige inwoners. Het woon- en leefklimaat op reclamants woonadres gaat door de voorziene ontwikkeling echter achteruit.
- g Het uitbreiden van het autoverkeer op de smalle, veel door voetgangers en fietsers gebruikte, drukste noordelijke ontsluitingsroute van het station is niet gewenst. Dit levert levensgevaarlijke situaties op.

- h In paragraaf 3.2.7 van de toelichting van onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat op basis van de welstandsnota een basisniveau van welstand geldt voor het planmatige naoorlogse gebied. Volgens reclamant wordt dit welstandsniveau voor bewoners op diverse fronten aanzienlijk aangetast.
- i Om de privacy van het landgoed op het perceel Plantsoen 20 te garanderen en het parkachtige effect van dit deel van de wijk niet te ontsieren, is in het verleden besloten geen woningen met meer dan één woonlaag te realiseren aan het Orakellaantje. Dit is in strijd met onderhavig plan, dat voorziet in vier woningen met een hoogte van 9 meter ten zuiden van het landgoed.

### **Reactie gemeente**

- a De ontsluitingsroute van de nieuwe woningen op de herontwikkelingslocatie Den Breejen is allereerst gebaseerd op het streven om de bestaande groenstructuur zo min mogelijk aan te tasten. In dit kader is een zo kort mogelijke verbinding tussen de woningen en de ontsluitingsweg essentieel. Het Orakellaantje is de dichtstbijzijnde weg, waarop in de huidige situatie autoverkeer aanwezig is. Het Lindellaantje betreft een smal geasfalteerd pad, dat hoofdzakelijk voorziet in een fiets- en voetgangersverbinding met onder andere het NS station. Het mogelijk maken van autoverkeersbewegingen op het Lindellaantje is, onder andere op basis van het smalle wegprofiel en de kwetsbaarheid van de bomen die pal naast het pad staan, uiterst ongewenst. Een ontsluitingsroute over het landgoed is in strijd met voornoemd uitgangspunt om de bestaande groenstructuur te behouden en voorts met het uitgangspunt dat de vier nieuwe woningen een aparte ontsluiting dienen te krijgen. Ten behoeve van de ontsluiting wordt een eigen weg met een breedte van circa 3 meter aangelegd, waarbij het bestaande groen zoveel mogelijk wordt behouden. Deze weg dient enkel ter ontsluiting van de vier nieuwe woningen en zal dan ook zeer extensief worden gebruikt. Eventuele overlast voor omwonenden is naar verwachting beperkt.
- b Ten behoeve van ontsluiting van de locatie Den Breejen wordt voorzien in een eigen weg met een ondergeschikte breedte van circa 3 meter. De weg zal zeer extensief worden gebruikt, aangezien er slechts vier woningen mee worden ontsloten. Bovendien wordt de bestaande groene ruimte zoveel mogelijk gerespecteerd en de waterstructuur waar mogelijk behouden. De voorgenomen ontsluitingsroute heeft overigens tot gevolg dat waardevolle groenelementen langs het Lindellaantje kunnen worden behouden. Deze groenelementen zijn van essentieel belang voor het groene karakter van de wijk. De gemeente deelt tot slot mee dat de realisatie van ontsluitingswegen en paden, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde (waaronder een brug of dam), binnen de bestemming "Groen" altijd is toegestaan.
- c Voor een onderbouwing van de voorgenomen ontsluitingsroute wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder a. De gemeente is van mening dat deze route slechts een beperkte wijziging van de groen- en waterstructuur ten zuiden van reclamants woning tot gevolg heeft en daardoor geen onaanvaardbaar negatieve gevolg heeft voor het woon- en leefklimaat van reclamant. Bovendien is een pad of weg binnen een groengebied aanvaardbaar. Mocht reclamant van mening zijn dat er sprake is van schade, dan kan een verzoek om planschade worden ingediend, zodra onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is.



- d De uitgangspunten in paragraaf 2.3.2 hebben ten grondslag gelegen aan de ontwikkeling van het terrein Sparta - Athene. Op dit terrein is de Slinger voorzien, die op grotere afstand van de bestaande woningen is gesitueerd dan de bebouwing die op basis van het vigerende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Bovendien is er sprake van een kleiner bouwvlak ten opzichte van de vigerende situatie. Er is dan ook meer ruimte is voor kwalitatief hoogwaardig groen, wat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten goede komt en een versterking van het groene, lommerrijke karakter van de wijk tot gevolg heeft. Met de bouw van de nieuwe woningen op de locatie Den Breejen is de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk gerespecteerd. Met een goed afgestemde beplanting bestaande uit hagen, heesters en boombeplanting wordt een goede landschappelijke overgang gecreëerd. De geringe uitbreiding van het aantal woningen gaat in dit geval op in het groen en daardoor niet ten koste van het groene karakter van de wijk.
- e Voor een verkeerskundige onderbouwing van de voorgenomen ontsluitingsstructuur wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder a. De gemeente is van mening dat de voorgenomen ontsluitingsstructuur geen aanzienlijke negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat in de wijk en verwijst hier toe naar de gemeentelijke reactie onder b en c.
- f De gemeente streeft inderdaad naar een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de huidige inwoners van Gorinchem, waarbij tevens moet worden ingespeeld op de demografische ontwikkeling van de huidige bevolking. In dit kader moet worden voorzien in voldoende woningen, om te voldoen aan de vraag van de huidige bevolking. Onderhavig plan draagt bij aan de noodzakelijke realisatie van woningen, waarbij de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk wordt gewaarborgd. Het plan heeft hierdoor, over de gehele wijk gezien, een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg. Eventuele overlast voor enkele inwoners is bij een grootschalige ontwikkeling veelal niet te voorkomen. Deze overlast wordt aanvaardbaar geacht indien de overlast beperkt is en de planontwikkeling bijdraagt aan het bereiken van een algemeen belang, wat met onderhavig plan aan de orde is. De gemeente is overigens van mening dat in onderhavige situatie van overlast geen sprake zal zijn.
- g De voorgestelde ontsluitingsstructuur heeft tot gevolg dat de fiets- en voetgangersverbinding naar het station via het Lindelaantje kan worden behouden. Het Orakellaantje wordt in de huidige situatie reeds (in beperkte) mate gebruikt door gemotoriseerd verkeer. Een kleinschalige uitbreiding van deze gemotoriseerde verkeersstromen, door de ontsluiting van de vier te realiseren woningen op de locatie Den Breejen, wordt aanvaardbaar geacht. Het scheiden van langzaam verkeer van motorvoertuigen komt de verkeersveiligheid ten goede.

- h Het welstandskader bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten worden getoetst. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn. Bij een basis welstandsniveau, zoals in onderhavig plangebied, is de toets vooral gericht op het gebouw als geheel in relatie tot zijn omgeving. De bestaande ruimtelijke structuur kan ter plaatse namelijk relatief veel verdragen. Afwijkingen en ingrepen hebben minder grote gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe bebouwing op de herontwikkelingslocaties sluit aan op de directe omgeving en daarmee op het welstandsbeleid. Voor bepaalde nieuwe ontwikkelingen geldt overigens dat specifieke welstandseisen worden vastgesteld. Dit is eveneens aan de orde is voor locatie Den Breejen, en wel in de vorm van een beeldkwaliteitplan. Met de vaststelling van dit beeldkwaliteitplan wordt de gemeentelijke welstandnota partieel herzien, uitsluitend ten behoeve van de locatie Den Breejen.
- i De vier nieuwe woningen op de locatie Den Breejen bevinden zich op relatief grote afstand aan de zuidzijde van het landgoed. Deze zuidelijke rand wordt in de huidige situatie gekenmerkt door opgaand groen. Met een goed afgestemde beplanting, bestaande uit hagen, heesters en boombeplanting, wordt een goede landschappelijke overgang tussen de te realiseren woningen en de tuin van het landgoed gecreëerd. De nieuwe woningen gaan hiermee op in het groen, waardoor de parkachtige uitstraling van het landgoed wordt behouden. Een hoogte van 9 meter wordt dan ook aanvaardbaar geacht. De woningen aan het Orakellaantje bevinden zich dichtbij het monumentale landgoed en de open delen van de tuin. Deze tuin maakt onderdeel uit van het rijksmonument. Woningen met meer dan één laag zouden ter plaatse, door de afwezigheid van een groene buffer en de nabijheid van het landgoed, een negatieve invloed hebben op het parkachtige karakter en de privacy van het landgoed.

### **Conclusie**

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2.6 Reclamant 4**

### **Samenvatting**

- a De gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van reclamant heeft geen verduidelijking opgeleverd.
- b Uit de plankaart blijkt dat de noordgrens van de liftschacht tegenover reclamants woning samenvalt met de noordgrens van de huidige bebouwing, terwijl de liftschacht wel 5 meter hoger wordt. Dit in tegenstelling tot de gemeentelijke reactie op reclamants inspraakreactie, waarin staat vermeld dat de grens van de nieuwe bebouwing zuidelijker ligt dan de bestaande bebouwing.
- c Reclamant ziet geen mogelijkheid tot integratie van de liftschacht. Hij vraagt zich af hoe de overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen, bijvoorbeeld door ander materiaalgebruik dan glas.
- d Reclamant verzoekt de liftschacht te verplaatsen naar het oosten, nabij het Orakellaantje. De huidige locatie van de schacht met verlichting, rijwielstalling en paden naar de weg is gevaarlijk en hinderlijk, mede door de korte afstand tot de weg.

- e Reclamant wijst op roep van velen om de overdaad aan nachtelijk kunstlicht terug te dringen. De realisatie van de liftschachten is hiermee in strijd en daarmee met het doel om aanwezige natuurwaarden in het plangebied te handhaven.
- f In de gemeentelijke reactie op reclamants inspraakreactie wordt gesteld dat appartementen zijn georiënteerd op het zuiden, om optimaal gebruik te maken van het uitzicht op het groen en de waterpartij, waardoor entreepartijen en liften aan de noordzijde zijn gerealiseerd. Reclamant is van mening dat hier sprake is van eenzijdige redenering, aangezien door de huidige bewoners aan de zuidzijde van het pand hinder wordt ondervonden van deze minder fraaie onderdelen.
- g Reclamant vraagt aandacht voor het feit dat in het hele plangebied de grens tussen de bestemmingen Tuin en Wonen langs of in het verlengde van de naar de weg gekeerde zijde van de bebouwing tuinen is gesitueerd, met uitzondering van het perceel Orakellaantje 19. Voorgaande maakt het inbouwen van en vermindering van het uitzicht vanuit de woning op Athene 2 mogelijk.

### **Reactie gemeente**

- a De gemeente betreurt dit. De gemeente is echter van mening dat zij destijds een heldere reactie heeft geformuleerd naar aanleiding van reclamants inspraakreactie en hoopt met onderstaande reactie alsnog de onduidelijkheden bij reclamant weg te nemen.
- b De noordgrens van de liftschacht tegenover reclamants woning valt inderdaad samen met de noordgrens van de huidige bebouwing. Deze liftschacht is echter de enige uitzondering op de regel dat de grens van de nieuwe bebouwing zuidelijker is gelegen dan de bestaande bebouwing, waardoor de afstand tot omliggende woningen is vergroot. Door deze zuidelijke plaatsing is er meer ruimte voor kwalitatief hoogwaardig groen, wat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten goede komt.
- c Het is een bewuste keuze de liftschachten buiten te hoofdbouwwolumes te houden. De zuidzijde van het plangebied krijgt een parkachtige inrichting. Vanuit hier is in één oogopslag het totale ensemble dat de slinger vormt te overzien. In het plan wordt dit benadrukt door hier de vloeiende doorgaande lijnen te laten spreken. Aan de noordzijde is het overzicht in één oogopslag niet gewenst, hier is juist gezocht naar een kleinschaliger karakter dat aansluit op de bestaande bebouwing. De liftschachten spelen hierin een belangrijke rol, in schaal vormen ze een tussensprong tussen de hoofdbouwwolumes van het plan en de aangrenzende bestaande bebouwing. De liftschachten krijgen overwegend glazen gevels. Het nagestreefde kleinschalige karakter aan de noordzijde krijgt hiermee extra vorm. In een ander materiaal opgetrokken zouden de liftschachten veel groter ogen. De overwegend glazen gevels van de liftschacht leiden niet tot overlast door inkijk. De liftopening op de verdiepingen is namelijk gedacht aan de zuidzijde. Enkel de bewoners of bezoekers die gebruik wensen te maken van de trap komen voorbij de noordgevel van de liftschacht.

- d De situering van de liftschacht maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundige ontwerp van het gehele complex. Het verplaatsen van de liftschacht is omwille van de totale compositie niet wenselijk. In functionele zin leidt het verplaatsen van de liftschacht tot een zeer inefficiënte en kostbare indeling van de kelder-verdieping met te lange loopafstanden voor de toekomstige bewoners. Het verplaatsen van de liftschacht is dan ook niet mogelijk. De gemeente deelt de mening inzake het aspect veiligheid niet. De afstand tot de weg vanaf de liftschacht is niet onevenredig kort. Zeker niet in vergelijking tot de huidige afstand tussen de bebouwing en de weg en overige opritlengtes in de omgeving. De liftschachten mogen geen 'lantaarns' worden. Daarom wordt een minimaal lichtniveau beoogd en geen direct licht richting de bestaande bebouwing.
- e Om te toetsen of er sprake is van negatieve effecten op aanwezige natuurwaarden is ecologisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten in paragraaf 3.5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Geconcludeerd wordt dat er geen vaste rust- en verblijfsplaatsen van beschermde soorten zijn aangetroffen, waarmee wordt voldaan aan de eisen uit de Flora- en faunawet. Nachtelijk kunstlicht zal zo min mogelijk worden toegepast.
- f Met het ontwerp van de Slinger wordt zicht en een volledige oriëntatie van elk appartement op het open park en water aan de zuidzijde van het pand nagestreefd. Dit streven is mede gebaseerd op de positieve invloed die het heeft op de privacy voor de woningen ten noorden van de Slinger. Deze privacy wordt versterkt door te voorzien in een groene buffer tussen de nieuwbouw en bestaande woningen. Deze oriëntatie heeft inderdaad tot gevolg dat entreepartijen en liften aan de noordzijde van de Slinger zijn voorzien. Deze onderdelen zijn echter zodanig in het bouwwerk geïntegreerd, dat er absoluut geen sprake is van minder fraaie onderdelen. Met het waarborgen van de privacy van huidige bewoners aan de noordzijde van de Slinger is er geen sprake van eenzijdige redenering.
- g De gemeente constateert inderdaad dat de grens tussen de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" op het perceel Orakellaantje 19 verkeerd is gesitueerd. De grens wordt zodanig verplaatst, dat ze overeenkomt met de naar de weg gekeerde zijde van de bebouwing.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan, namelijk een wijziging van de grens tussen de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" op het perceel Orakellaantje 19.

## **2.7 Reclamant 6**

### **Samenvatting**

- a Reclamant is van mening dat, ondanks de genoemde uitgangspunten "het handhaven, koesteren en versterken van het groene, lommerrijke karakter", "het erkennen van de unieke locatie, als een verstilde oase" en "kleinschalig en contextueel bouwen" een plan voor een massaal gebouwencomplex wordt voorgelegd, dat in strijd is met deze punten. Het plan voorziet in 70 in plaats van de 36 huidige wooneenheden en een hoogte van ruim 20 meter, in plaats van de bestaande 10 meter.

- b Reclamant vraagt zich af wat wordt verstaan onder kleinschalig. Dit met inachtneming van het feit dat in paragraaf 2.2.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan het huidige complex met ouderenwoningen als grootschalige bebouwing wordt gekarakteriseerd. De uitleg die volgt uit de gemeentelijke reactie in de inspraaknota, namelijk een kleiner grondvlak van de nieuwbouw ten opzichte van de te slopen bebouwing, is een misvatting en ontbeert driedimensionaal denken.
- c Reclamant heeft de volgende concrete opmerkingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:
- 1 Paragraaf 1.1. Een kader wordt niet geschept, maar geschapen.
  - 2 Paragraaf 2.2.1. Het complex ouderenwoningen wordt ten onrechte benoemd als grootschalig. Het gymnasium is inmiddels gesloopt (ook opgenomen in paragraaf 2.2.4 en paragraaf 2.3.1). Ten aanzien van de vermelding dat ter plaatse van het gymnasium en de ouderenwoningen vervangende nieuwbouw plaatsvindt in de vorm van appartementengebouwen acht reclamant de toekomstige tijd gepast.
  - 3 Paragraaf 2.3.1. Verwezen wordt naar een afbeelding op de volgende pagina, die echter ontbreekt. Met de zinsnede “dat niet officieel voor publiek toegankelijk is” wordt naar verwachting het volgende bedoeld: “dat officieel niet toegankelijk is voor publiek”.
  - 4 Paragraaf 2.3.2. De beste en fraaiste uitgangspunten blijken geen garantie voor wat betreft het eindresultaat.
  - 5 Paragraaf 2.3.3. De bewering dat wordt voldaan aan de uitgangspunten in paragraaf 2.3.2 betreft een boude en drieste uitspraak. Er is sprake van taalproblemen. De volgende zaken zijn geïntroduceerd, die niet in het voorontwerpbestemmingsplan voorkomen en niet op de plankaart zijn aangegeven, en daardoor onduidelijkheid opleveren:
    - “De nieuw toe te voegen ontsluiting wordt met een nieuwe aan te leggen constructie ontsloten op het Orakellaantje”.
    - “De nieuw te bouwen woningen worden via een “eigen” weg ontsloten op een soortgelijke wijze als dat het landgoed wordt ontsloten. Dit betekent dat het openbare gebied op onderdelen zal worden aangepast.”
    - “Voor de nieuwe toe te voegen ontsluiting wordt een deel van de waterpartij gedempt.”
    - “De weg kruist circa tweemaal een nieuw te graven sloot.”Het feit dat de woningen op het terrein Den Breejen op het Orakellaantje, in plaats van het Lindelaantje, worden ontsloten acht reclamant positief.
  - 6 Paragraaf 3.3.3, externe veiligheid. Over de Banneweg, nabij het plangebied, vindt met enige regelmaat vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ook via het spoor vindt dit vervoer incidenteel plaats. Reclamant verzoekt te beoordelen of dit vervoer een “noemenswaardig risico” vormt.
  - 7 Paragraaf 3.4, situatie plangebied. De feitelijke diepte van de watergangen (veelal enkele centimeters) moet aan de orde worden gesteld. Hierdoor is baggeren mogelijk noodzakelijk. De werkzaamheden waarvan staat vermeld dat de gemeente ze in het begin van 2008 gaat uitvoeren, zijn inmiddels gerealiseerd. Er wordt geen melding gemaakt van de gemeentelijke toezegging aan reclamant, dat het doodlopen van deze spoorsloot in het zuidwesten wordt opgelost door het water in de onfrisse eindpoel te lozen naar de watergang. In tegenstelling tot wat in de gemeentelijke reactie ten aanzien van reclamants inspraakreactie is aangegeven, is het spoorslootje niet aange-

pakt en opgeknapt. Enkel weelderige rietopslag is afgemaaid. Er is echter geen vuil uit de sloot verwijderd, er is niet gebaggerd en er is geen bodemvuil geruimd. Reclamant verzoekt deze werkzaamheden alsnog uit te voeren.

- 8 De nieuw aan te leggen watergangen voor de locatie Den Breejen zijn niet op de plankaart aangegeven. Het spoorstootje is enkel in het zuiden van het plangebied op de plankaart aangegeven en niet doorgetrokken in noordoostelijke richting.
- 9 Paragraaf 4.2, bestemming "groen". De heemtuin is op de plankaart als geïsoleerd grondstuk, zonder toegang voor bijvoorbeeld onderhoudswerkzaamheden, aangeduid. Reclamant ontvangt graag de exacte begrenzing van de ter plaatse aanwezige kadastrale percelen A6393, A6394 en A6395 gedeeltelijk en informatie over eventuele publiekrechtelijke beperkingen.

### **Reactie gemeente**

- a De gemeente staat niet achter reclamants mening inzake het massale karakter van het plan voor de herontwikkelingslocatie Sparta - Athene. Er vindt inderdaad een toename plaats van het aantal woningen in de wijk. Daarbij moet er niet aan voorbij worden gegaan dat een school uit de wijk is verdwenen. In verhouding tot het aantal bestaande huishoudens in de wijk blijft de toename ten opzichte van de huidige situatie beperkt en aanvaardbaar.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de herontwikkelingslocatie een goothoogte van 5 tot 7 m toegestaan. De bestaande woningen in de wijk hebben bouwhoogtes tot 10 meter. Onderhavig plan voorziet met de Slinger in een maximale bouwhoogte variërend tussen 8 en 11 meter in het oosten van de locatie, waarmee zoveel mogelijk aansluiting is gezocht op bestaande woningen in de omgeving en bestaande bebouwing op de herontwikkelingslocatie. In het westen van de locatie zijn grotere hoogten, namelijk tussen 14 en 20 meter, toegestaan. Met name deze hogere delen van de Slinger zijn op grotere afstand van de bestaande woningen gesitueerd dan de bebouwing die op basis van het vigerende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.

Door het hanteren van deze grotere afstand wordt deze hoogte aanvaardbaar geacht. Bovendien is er sprake van een kleiner bouwvlak ten opzichte van de vigerende situatie, waardoor meer ruimte is voor groen. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten goede. De uitzonderlijke vormgeving van de Slinger, in combinatie met de verbeterde kwaliteit van groene ruimte, versterkt het aanwezige unieke karakter. Het plan is dan ook niet in strijd met de geformuleerde uitgangspunten.

- b De gemeente stemt in met reclamants opmerking dat bij de beoordeling van de omvang van bebouwing het aspect hoogte eveneens moet worden betrokken. Het grootschalige karakter, zoals genoemd in paragraaf 2.2.1 van de toelichting van onderhavig bestemmingsplan, heeft betrekking op een combinatie van het gymnasiumgebouw en het complex ouderenwoningen. Deze bebouwing heeft gezamenlijk een dermate groot grondvlak, dat deze als grootschalig is te beschouwen. De hoogte van beide gebouwen dragen bij aan deze grootschaligheid.

- c De gemeente geeft de volgende reactie ten aanzien van reclamants opmerkingen:
- 1 Een kader wordt inderdaad geschapen. Paragraaf 1.1 van de toelichting wordt aangepast.
  - 2 Voor een onderbouwing van het grootschalige karakter van het complex ouderenwoningen wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder b. Het gymnasium is inderdaad gesloopt. De paragrafen 2.2.1, 2.2.4 en 2.3.1 van de toelichting worden aangepast. De toekomstige tijd zal ten aanzien van de vermelding dat nieuwbouw plaatsvindt ter plaatse van het gymnasium en de ouderenwoningen in paragraaf 2.2.1 van de toelichting worden toegepast.
  - 3 De verwijzing naar de ontbrekende afbeelding in paragraaf 2.3.1. van de toelichting wordt verwijderd. De voorgestelde wijziging inzake publieke toegankelijkheid wordt doorgevoerd.
  - 4 De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.
  - 5 De gemeente staat achter de bewering dat aan de uitgangspunten wordt voldaan. Spel- en taalfouten zullen zoveel mogelijk worden verwijderd. Ten aanzien van de geconstateerde onduidelijkheden reageert de gemeente als volgt:
    - De voorziene ontsluitingsstructuur is door middel van de aanduiding “indicatieve ontsluiting” op de plankaart opgenomen.
    - De voorziene ontsluitingsstructuur is in het openbaar gebied is door middel van voornoemde aanduiding op de plankaart opgenomen. De eigen weg kan binnen de bestemming “Tuin” worden gerealiseerd.
    - “Voor de nieuwe toe te voegen ontsluiting wordt een deel van de waterpartij gedempt.” Op de plankaart staat binnen de bestemming “Water” een aanduiding voor de indicatieve ontsluiting voor de 4 nieuwe woningen opgenomen.
    - De zin “De weg kruist circa tweemaal een nieuw te graven sloot.” komt te vervallen.
  - 6 De Banneweg is niet aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen (bestemmingsverkeer) is wel mogelijk. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert echter over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. In de risicoatlas is geen knelpunt nabij het plangebied geïnventariseerd. Het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen maakt duidelijk over welke verbindingssassen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Op basis van geïnventariseerde wegen blijkt, dat zelfs over wegen waar veel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het veiligheidsrisico gering is. Het is dan ook niet te verwachten dat de lokale wegen rondom het plangebied knelpunten opleveren.

Goederenvervoer van gevaarlijke stoffen op de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen vindt beperkt plaats en leidt eveneens 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 aandachtsgebied van 30 meter. Het vervoer zal met de ingebruikname van de Betuwelijn en het Basisnet bovendien verder worden teruggebracht. De spoorlijn Dordrecht Geldermalsen zal geen deel uit maken van het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen.

Geconcludeerd kan worden dat eventueel beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over de Banneweg of spoorweg geen veiligheidsknelpunten voor onderhavige planontwikkeling oplevert.

- 7 De noodzaak tot baggeren van bestaande wateren is reeds bepaald in het kader van het plan voor verbetering van de waterhuishouding, zoals deze enkele jaren geleden door het Waterschap is opgesteld. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een eventuele toename van verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie relevant. Deze toename moet worden gecompenseerd door de aanleg van nieuwe watergangen, waarop hemelwater wordt afgekoppeld. In paragraaf 3.4 wordt opgenomen dat de werkzaamheden uit 2008 inmiddels zijn gerealiseerd. Het gedeelte van de spoorloot, gelegen tussen de Nieuwe Haven en het Plantsoen is reeds opgeknapt. Het resterende deel van de spoorloot zal vooralsnog niet worden opgeknapt. Het onderhoud van bestaande watergangen heeft geen relevantie voor dit bestemmingsplan, er is daarom geen aanleiding deze onderhoudsmaatregelen te noemen in het bestemmingsplan.
- 8 Met deze zienswijze kan deels worden ingestemd. De plankaart wordt aangepast in die zin dat het 'spoorlootje' wordt voorzien van de bestemming 'Water'. De nieuwe waterpartijen en overige watervoorzieningen worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming Groen. Het is daarom niet nodig deze op de plankaart aan te geven.
- 9 Onderhavig bestemmingsplan voorziet, met uitzondering van de herontwikkelingslocaties, in het vastleggen van de bestaande situatie. Ten aanzien van de ontsluiting (voor onder andere onderhoud) van de heemtuin zijn geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie voorzien. Reclamant ontvangt de exacte begrenzing van kadastrale percelen A6393, A6394 en A6395 gedeeltelijk en informatie over eventuele publiekrechtelijke beperkingen. Deze gegevens zijn echter niet relevant in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

### **Hoorzitting**

Reclamant heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zijn zienswijze mondeling toe te lichten tijdens de hoorzitting op 14 mei 2009. Het verslag van de hoorzitting is onderdeel van de zienswijzennota en is als bijlage bijgevoegd.

### **Reactie gemeente**

Er zijn geen nieuwe gezichtspunten tijdens zijn toelichting naar voren gekomen.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De toelichting wordt op enkele (tekstuele) punten aangepast en verduidelijkt. De mondelinge toelichting tijdens de hoorzitting geeft verder geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



## 2.8 Waterschap Rivierenland

### **Samenvatting**

- a Verzocht wordt om aan de bestaande watergang tussen het NS-station en het Plantsoen bij het Lindelaantje de bestemming Water toe te kennen.
- b Het waterschap maakt bezwaar tegen de geboden mogelijkheid om in het water te bouwen. Deze bouw geeft een versmalling van het doorstroomprofiel van de watergang en een afname in waterberging, wat ongewenst is. Geconstateerd wordt dat het gebouw van de Slinger nog verder in het water is komen te staan dan op basis van het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap verzoekt de bestemming “Woongebied” terug te leggen tot de grens tussen de bestemmingen “Water” en “Groen”.
- c Bezwaar wordt gemaakt tegen het secundair bestemmen van de op de plankaart voor “Water” aangewezen gronden voor ontsluitingswegen. De ontsluitingsfunctie is in voldoende mate geregeld op de plankaart en niet verenigbaar met de waterhuishoudkundige doeleinden.

### **Beoordeling**

- a De plankaart wordt aangepast in die zin dat deze bestaande watergang ten westen van het NS-station wordt voorzien van de bestemming “Water”.
- b De gemeente ziet het bouwen van de Slinger 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. Een eventuele afname in waterberging wordt gecompenseerd. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van dit punt.
- c De secundaire bestemming voor onder andere ontsluitingswegen komt de flexibiliteit van onderhavig bestemmingsplan ten goede. Watergangen zijn vrij gedetailleerd op de plankaart aangeduid. Met de secundaire bestemmingen wordt voorkomen dat bij een kleinschalige en ondergeschikte wijziging van bijvoorbeeld de ontsluitingsstructuur een nieuwe planologische procedure moet worden doorlopen. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De plankaart wordt aangepast, in die zin dat een bestaande watergang wordt voorzien van de bestemming “Water”. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3 Inspraakreacties ten aanzien van ontwerp-beeldkwaliteitplan

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-beeldkwaliteitplan “Den Breejen” is één inspraakreactie ingekomen. Deze inspraakreactie is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en dus ontvankelijk. De inspraakreactie is onderstaand samengevat en door het college van burgemeester en wethouders van een reactie voorzien. In de conclusie is aangegeven of er aanpassingen in het beeldkwaliteitplan 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.

#### 3.1 Inspreker 1

##### *Samenvatting*

- a Inspreker constateert dat het gestelde in het ontwerpplan geen enkel recht doet aan de omgeving waarin de voorziene ontwikkeling is gedacht. In het ontwerpplan wordt door de gemeente bij herhaling verklaard dat er sprake is van een unieke locatie met een monumentale status. Inspreker concludeert op basis hiervan dat het monument en haar omgeving onaangetaast moeten blijven.
- b Het ontwerp-beeldkwaliteitplan wordt verworpen.
- c Inspreker kondigt aan op korte termijn een nadere onderbouwing van de zienswijzen te doen toekomen, die vervolgens ruim twee weken na beëindiging van de inspraaktermijn is ingekomen. In aanvulling op voorgaande komen de volgende aspecten aan de orde:
  - 1 Begin februari 2009 heeft volgens reclamant op de locatie Den Breejen een schandelijke, onvergunde en daarmee illegale kaalslag plaatsgevonden.
  - 2 Het Landhuis 't Zonnehuis uit 1937 is om diverse redenen als Rijksmonument aangewezen, waaronder de cultuur- en architectonische waarde, het ontwerp van Jan Rebel in Traditionalistische stijl met elementen uit het Expressionisme, de gaafheid van zowel in- als exterieur. De bijbehorende tuin is eveneens ontworpen door Rebel en maakt deel uit van het Rijksmonument. De gemeente omschrijft in paragraaf 3.2 het ontwerp van de woning, de omliggende tuin en de overgang naar de omgeving als uniek.
  - 3 In paragraaf 4.1 van het beeldkwaliteitplan wordt gesteld dat de ontwikkeling van De Slinger wordt aangemerkt als inspiratiekader voor de ontwikkeling van de locatie Den Breejen. Reclamant ziet geen samenhang tussen beide plannen.
  - 4 Reclamant is van mening dat de bouw van woningen aan het Lindelaantje ernstig afbreuk doet aan het parkachtige karakter van het gebied.
  - 5 De voorgestelde beeldkwaliteiteisen compenseren het verlies aan kwaliteit van het aanwezige parkachtige landschap niet. Er dreigt vernietiging van een Rijksmonument. Woningbouw is enkel verantwoord indien een beeldkwaliteitplan wordt gemaakt dat aan de eisen vanuit het gebied en de omgeving voldoet en recht doet aan het karakter en de kwaliteit van het Rijksmonument. Verzocht wordt geen woningbouw toe te staan op de locatie Den Breejen en het beeldkwaliteitplan niet verder in procedure te brengen.

### **Reactie gemeente**

- a De gemeente is van mening dat de realisatie van vier woningen op de locatie Den Breejen geen aantasting van het monument op het perceel Plantsoen 20 en het bijbehorende parklandschap tot gevolg heeft. De bestaande groenstructuur wordt ter plaatse zoveel mogelijk gerespecteerd. Met een goed afgestemde beplanting, bestaande uit hagen, heesters en boombeplanting, wordt een goede landschappelijke overgang tussen de te realiseren woningen en het monument gecreëerd. De geringe uitbreiding van het aantal woningen gaat in dit geval op in het groen en daardoor niet ten koste van het aanwezige parklandschap. De voorziene woningen zijn bovendien op voldoende afstand van het monumentale pand gesitueerd. Daarnaast garandeert de radiale schikking van de woningen en de ruime onderlinge afstand tussen de woningen het gevoel aan ruimte. Deze radiale schikking is afgestemd op de positie van het landhuis en bijbehorende vijver. Aangezien het primaat in architectuur bij het monumentale landhuis dient te liggen, is voor de nieuw woningen gekozen voor een afwijkende architectuur. Er is gekozen voor een eigentijds traditionele architectuur, met een verwijzing naar kwaliteiten uit de 1<sup>e</sup> helft van de vorige eeuw. Het betreft architectuur die in zijn sfeer, vorm, materiaalgebruik en kleur een relatie aangaat met de aanwezige en waardevolle natuurlijke omgeving. Om de sfeer van het wonen in het groen nog verder te versterken is tot slot in het beeldkwaliteitplan vastgelegd dat hagen als erfafscheiding worden toegepast.
- b De gemeente betreurt deze reactie en neemt deze reactie voor kennisgeving aan.
- c De aanvulling omvat de volgende punten:
  - 1 De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan. Het beeldkwaliteitplan heeft als doel te sturen op de gewenste vormgeving van de nieuw te bouwen woningen. Het zijn richtlijnen betreffende de vorm van de massa, gevelgeleding en kleurstelling. De opmerking heeft betrekking op wijzigingen in de bestaande groene ruimte en is daarmee niet relevant in het kader van het beeldkwaliteitplan.
  - 2 De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.
  - 3 De samenhang tussen beide plannen volgt uit het feit dat De Slinger, weliswaar met een minder uitgesproken karakter en afgestemd op de ter plaatse aanwezige waardevolle natuurlijke omgeving, op de locatie Den Breejen wordt voortgezet. De bouwhoogte sluit aan op het principe van De Slinger, namelijk een lagere bouwhoogte in oostelijke richting. De radiale setting van de vier woningen is in eerste instantie afgestemd op het monumentale landhuis, maar zet eveneens het concept van De Slinger voort.
  - 4 De gemeente is van mening dat de vier te realiseren woningen geen afbreuk doen aan het aanwezige parkachtige karakter. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder a. Ten aanzien van het Lindelaantje wordt gestreefd naar behoud en versterking van het huidige beeld: een groene overgang door de aanwezige bomen en opgaande boombeplantingen. Hiertoe vindt een goede groeninventarisatie plaats en wordt in nauw overleg met de groenbeheerder een goede beheersvisie ontwikkeld.

- 5 De gemeente is van mening dat het beeldkwaliteitplan recht doet aan het karakter en de kwaliteit van het Rijksmonument, waartoe wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder a. Er is dan ook geen sprake van vernietiging van het Rijksmonument. De procedure ten behoeve van vaststelling van het beeldkwaliteitplan wordt verder doorlopen.

### **Conclusie**

De inspraakreactie is ongegrond en geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

## **4 Wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan**

### **4.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen**

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan:

- op de plankaart is de goot- en nokhoogte ter plaatse van het perceel Dr. Zwaanstraat 3 aangepast naar respectievelijk 4 en 8 m;
- op de plankaart is de grens tussen de bestemmingen “Tuin” en “Wonen” ter plaatse van het perceel Orakellaantje 19 gewijzigd;
- het oostelijke deel van het ‘spoorstootje’ wordt voorzien van de bestemming “Water”;
- in de paragrafen 2.2.1, 2.2.4 en 2.3.1 van de toelichting is aangegeven dat het gymnasium reeds is gesloopt.
- in paragraaf 2.2.1 van de toelichting is de toekomstige tijd toegepast ten aanzien van de vermelding dat nieuwbouw plaatsvindt ter plaatse van het gymnasium en de ouderenwoningen;
- de verwijzing naar de ontbrekende afbeelding in paragraaf 2.3.1 van de toelichting is verwijderd, tevens is de zinsnede ‘dat niet officieel voor publiek toegankelijk is’ vervangen door ‘dat officieel niet toegankelijk is voor publiek’.
- In paragraaf 2.3.3 komt de zin “De weg kruist circa tweemaal een nieuw te graven sloot.” in de een na laatste alinea te vervallen.
- In paragraaf 3.4 is aangegeven dat enkele werkzaamheden inmiddels zijn uitgevoerd.
- De toelichting is gecontroleerd op taal- en grammaticafouten.

### **4.2 Ambtshalve wijzigingen**

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

- in de regels wordt binnen de bestemming “Tuin” de realisatie van toeritten mogelijk gemaakt.
- In de regels zijn enkele tekstuele aanpassingen verricht, waaronder de regeling van het overgangsrecht. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de regeling in de Wet ruimtelijke ordening.
- In verband met de inhoud van het overgangsrecht is in de begripsomschrijving van het begrip ‘bestaand’ gerefereerd aan het moment van inwerkingtreding in plaats van het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- In artikel 4.1 onder c is ‘aan huis verbonden bedrijven’ vervangen door ‘bedrijf aan huis’. In de begripsomschrijving is dit eveneens aangepast;
- In de begripsomschrijving van artikel 1 is het begrip ‘dienstwoning’ toegevoegd.
- De paragraaf met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid is aangevuld. Dit leidt tot de volgende aangepaste tekst:

**Sparta - Athene**

De gronden van de locatie Sparta - Athene zijn deels in eigendom van de gemeente en in deels bij de Stichting Lingeburcht. De gemeentelijke gronden worden in het kader van de herontwikkeling verkocht aan genoemde stichting.

Om inhoud te geven aan het in dit bestemmingsplan opgesloten beleid in casu de herontwikkeling van de locatie zijn een grondbalans van en kosten en opbrengsten voor de (her)ontwikkeling geraamd. In deze grondbalans is uitgegaan van kosten voor verwerving, bouw- en woonrijpmaken, plankosten, financieringskosten en overige kosten. Voor de voornaamste kosten ten behoeve van het bouw- en woonrijpmaken, is uitgegaan van kengetallen op basis van geactualiseerde ervaringscijfers uit de laatste uitleggebieden. Ten aanzien van de opbrengsten is voor de kavels één prijs afgesproken. De prijs is opgebouwd uit verschillende elementen, zoals de inbrengwaarde van de gronden, sloopkosten, planvoorbereidingskosten en een bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen, zoals dat gebruikelijk is. Het totaal van de kosten en opbrengstenramingen is gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2009, waarbij rekening is gehouden met 2% kosteninflatie en 1,5% opbrengsteninflatie. Rekening houdend met rente en kosten- en opbrengstinflatie is de exploitatieopzet sluitend.

Het verhalen van door de gemeente gemaakte kosten en de overdracht van de gronden wordt geregeld middels een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de Stichting Lingeburcht.

Het bestemmingsplan is hiermee volgens de huidige inzichten economisch uitvoerbaar.

**De Breejen**

De locatie Den Breejen is in eigendom bij een particulier en wordt ook op particulier initiatief ontwikkeld. Ten behoeve van de ontwikkeling van 4 woningen wordt met de eigenaar een exploitatieovereenkomst gesloten, waarbij de door de gemeente te maken kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Voor de gemeente zijn aan zowel de uitvoering van de bouwplannen als de planvoorbereiding dan ook geen kosten verbonden.

De initiatiefnemer verwacht dat de opbrengsten van de woningen de kosten van realisatie overtreffen, waardoor het plan economisch uitvoerbaar is.