

# **Nota van inspraak en vooroverleg**

Bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion'

Mei 2010

## **Algemeen**

In het kader van de inspraakverordening heeft het bestemmingsplan 7<sup>e</sup> Bastion met bijbehorende stukken met ingang van 14 oktober 2009 ter visie gelegen in de informatiehoek van stadhuis, Stadhuisplein 1, voor de duur van zes weken. Ook heeft dit bestemmingsplan op de gemeentelijke website gestaan gedurende deze periode. Op 15 oktober 2009 is er een inspraakavond gehouden. Het verslag van deze avond is in de bijlage (bijlage 1) bijgevoegd. De tijdens de inspraakavond gegeven reacties worden aangemerkt als mondelinge inspraakreacties.

In het kader van de inspraakprocedure zijn twee schriftelijke inspraakreacties ingediend.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er vooroverleg plaatsgevonden met o.a. diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het betrokken waterschapbestuur en aan de besturen van bij het bestemmingsplan belang hebbende gemeentebesturen.

In het kader van het vooroverleg zijn er acht reacties ingediend.

Op basis van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties is het bouwplan op onderdelen aangepast. Deze aanpassingen zullen – voor zover mogelijk – in het ontwerp-bestemmingsplan worden verwerkt. Daarnaast geven de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Uit deze notitie komt naar voren op welke onderdelen dit zal zijn.

## Inspraakreacties

De volgende personen en instanties hebben bij het college van b en w een inspraakreactie ingediend:

1. Inspreker 1;
2. Inspreker 2, raadsman namens cliënten.

In dit hoofdstuk zijn de inspraakreacties samengevat en staan de overwegingen daaromtrent van de gemeente weergegeven. Verder staat per inspraakreactie aangegeven, of deze al dan niet leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### 1) Inspreker 1

- a) Inspreker is van mening dat aan de bestemmingswijziging van “Maatschappelijke doeleinden” naar “Woongebied” alleen een commerciële motivatie ten grondslag ligt. Er worden slechts woningen in het topsegment gerealiseerd, niet toegankelijk voor de doelgroep waarvoor de oorspronkelijke bestemming bedoeld is. Inspreker vraagt zich af op welke gronden de gemeente Gorinchem bereid is de combinatie Rivas/Hurks op deze wijze te faciliteren.
- b) Inspreker vraagt zich af of ooit is onderzocht of sloop noodzakelijk is en of is aangetoond dat het gebouw niet meer geschikt is voor de huidige doelgroep. Inspreker is van mening dat er geen enkel beletsel is om het gebouw te ‘strippen’, opnieuw in te richten, aangepast aan de huidige eisen, en, in overleg met omwonenden, te voorzien van een nieuwe gevel. Volgens inspreker zitten daar een groot aantal voordelen aan.
- c) Inspreker vraagt zich af wiens belangen met deze gang van zaken gediend zijn?
- d) Inspreker vraagt zich af op welke termijn er nieuwbouw tot stand zal komen?
- e) Inspreker is van mening dat met de ontwikkeling slechts commerciële belangen gediend worden en niet de sociale doelstellingen worden gehandhaafd, zoals bepaald in het geldende bestemmingsplan. Inspreker vindt deze gang van zaken onacceptabel en niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

### Overwegingen ten aanzien van deze inspraakreactie:

- a) Al sinds 1995 wordt gesproken over herontwikkeling van de locatie ‘7e Bastion’ omdat duidelijk was dat de huidige gebouwen op termijn leeg zouden komen ten gevolge van de bundeling van de zorgvoorzieningen in de gemeente. De bewoners van verpleeghuis Het Nieuwe Gasthuis zijn verhuisd naar het nieuwe centrum voor verpleeghuiszorg bij het Beatrixziekenhuis aan de Banneweg en de nieuwbouw aan de Rosmolensteeg. Om deze nieuwe – inmiddels gerealiseerde – voorzieningen te kunnen bekostigen, zijn de herbestemmingsmogelijkheden en waarde van de locatie van Het Nieuwe Gasthuis al in een vroegtijdig stadium verkend. De ontwikkeling van de onderhavige locatie kan dan ook niet los worden gezien van de eerder gerealiseerde ontwikkelingen aan de Banneweg en de Rosmolensteeg. Uit de verkenning van de herbestemmingsmogelijkheden is destijds al naar voren gekomen dat de locatie zich qua functie bijzonder goed leent voor wonen, al of niet in combinatie met praktijkruimten en kleinschalige kantoren. In de in het geldende bestemmingsplan ‘Binnenstad binnen de Wal’ opgenomen wijzigingsbevoegdheid zijn deze herbestemmingsmogelijkheden reeds opgenomen.

Eind jaren ‘90 zijn voor de locatie van Het Nieuwe Gasthuis een zevental plannen ingediend bij de gemeente. Het bouwplan van Scala Architecten is daarbij als beste beoordeeld. Echter vanwege strijd met de molenbeschermingszone kon dit plan uiteindelijk niet worden gerealiseerd. Inmiddels is door de eigenaar van het perceel (Rivas Zorggroep) in samenwerking met Hurks vastgoed midden een nieuw bouwplan ontwikkeld.

Het ontwerp gaat uit van 56 woningen, 1 kleine commerciële ruimte en 81 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op de locatie zullen 4 stadswoningen en 52 appartementen worden gerealiseerd. De stadswoningen worden door Hurks vastgoed midden verkocht en zijn niet bestemd voor een specifieke doelgroep. De appartementen daarentegen zijn met name bestemd voor medioren (50+) en senioren. De appartementen zijn levensloopbestendig en geschikt voor zorg aan huis. De woningen zijn zo gemaaktvoerd en gesitueerd dat ze geschikt zijn voor het verlenen van zorg. Een deel van de appartementen (ca. 24 stuks) wordt door

Rivas Zorggroep verhuurd aan mensen met een zorgbehoefte (tot en met 24-uurs verpleging). De overige appartementen (ca. 28 stuks) zullen door Hurks vastgoed midden verkocht gaan worden. Zorg wordt te allen tijde in de eigen woning geleverd. Dit concept maakt het mogelijk om huishoudens bijeen te houden, ook indien één van de partners vergaande zorg nodig heeft.

Gelet op het feit dat het hier gaat om een uniek concept waarin zorg en wonen optimaal worden gecombineerd in een kwalitatief hoogwaardig plan, dat kansen biedt om dit deel van de binnenstad een nieuwe impuls te geven, wil de gemeente hieraan graag haar medewerking verlenen.

- b) Al in 1997, maar ook in 2003, zijn de mogelijkheden van hergebruik van de bestaande panden onderzocht. Beide keren is geconcludeerd dat er een voorkeur bestaat voor sloop en nieuwbouw. De belangrijkste redenen daarvoor zijn dat:
- de bebouwing sterk bepalend is voor zowel het stadsbeeld ter plaatse van het Nonneveld en de Kalkhaven als voor het aanzicht van het 7e Bastion vanaf de rivier. De huidige bebouwing wordt als detonerend beschouwd binnen het beschermd stadsgezicht;
  - om een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu te kunnen realiseren met woningen die voldoen aan de hedendaagse kwaliteitseisen voldoen de verdiepingshoogten binnen de bestaande panden niet;
  - de parkeerbehoefte vanuit de locatie momenteel volledig wordt afgewenteld op het openbare gebied van het Nonneveld. Hierdoor staan de parkeervoorzieningen in het gebied onder druk. Sloop en nieuwbouw geeft de mogelijkheid om de parkeerbehoefte vanuit de locatie op eigen erf te realiseren.

Ook in deze tijd worden deze redenen nog altijd onderschreven.

De door inspreker genoemde voordelen van hergebruik van de bestaande panden liggen een stuk genuanceerder dan door hem aangegeven. Enkele genoemde voordelen zijn zelfs helemaal niet waar. Het is niet zondermeer aan te nemen dat sloop en herbouw meer kost dan hergebruik van de bestaande panden. Daarnaast is ook in het geval van hergebruik voor wonen, een bestemmingswijziging noodzakelijk. In het huidige plan blijft Rivas zijn kerntaak (zorg) uitvoeren, maar op een nieuwe, eigentijdse wijze. Door de realisatie van 56 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen zal het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de situatie waarbij de locatie in gebruik was als verpleeghuis en zusterflat niet zodanig veranderen, dat overlast wordt veroorzaakt. Al sinds 1997 wordt gewerkt aan een plan voor herontwikkeling van de locatie '7<sup>e</sup> Bastion'. Het geprognosticeerde saldo van ca. € 325.000,00 negatief is dan ook voornamelijk opgebouwd uit historische plankosten en is niet gekoppeld aan de keuzes die gemaakt zijn in dit plan. Door met Rivas/Hurks gemaakte afspraken over diverse kosten, zal dit bedrag in beginsel niet verder oplopen en wordt het financiële risico voor de gemeente beperkt. Indien het onderhavige plan niet in uitvoering wordt gebracht, zal het geprognosticeerde saldo niet afnemen. Sterker nog, het saldo zal verder oplopen omdat er door de gemeente kosten gemaakt blijven worden voor de ontwikkeling van deze locatie tot het moment waarop de locatie daadwerkelijk is (her)ontwikkeld. Van een bezuinigingsmogelijkheid is dan ook geen sprake.

- c) Met de herontwikkeling van de locatie '7e Bastion' zijn primair de belangen van de stad Gorinchem (vertegenwoordigd door de gemeente), Rivas Zorggroep en Hurks vastgoed midden gediend.
- d) De huidige planning gaat uit van start sloop in januari 2011 met aansluitend realisatie nieuwbouw.
- e) Gelet op bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet slechts commerciële belangen dient en dat al jaren wordt gewerkt aan een bestemmingswijziging naar wonen. In het onderhavige plan worden wonen en zorg optimaal gecombineerd op een nieuwe, eigentijdse wijze. Reden dat de te realiseren woningen in het nieuwe bestemmingsplan zuiver worden aangemerkt als 'Woongebied' ligt in het feit dat alle woningen zelfstandige wooneenheden zijn waarin naar behoefte 24-uurs verpleeghuiszorg kan worden

geleverd. De te realiseren woningen maken geen onderdeel uit van een maatschappelijke (zorg)voorziening. De mening van inspreker wordt dan ook niet gedeeld.

### Conclusie

De inspraakreactie van inspreker 1 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **2) Inspreker 2, raadsman optredend namens cliënten**

- a) Cliënten hebben bezwaar tegen de massa van het gebouw, blok I. Daarbij moeten hoogte, diepte, breedte en de gehanteerde rooilijn aan de dijkzijde in samenhang worden beoordeeld. De massa van blok I sluit naar mening van cliënten niet, althans in onvoldoende mate, aan bij de bestaande, te handhaven bebouwing, te weten het appartementencomplex van cliënten en de bebouwing ten westen van dat appartementencomplex. De bebouwing is overwegend kleinschalig van aard. Het volume van het beoogde blok I wijkt daar sterk van af. Naar mening van cliënten is dat niet aanvaardbaar. Harmonie tussen de bestaande bebouwing en de beoogde ontwikkeling ontbreekt. Door de massaliteit van de beoogde nieuwbouw waarbij het dan met name om blok I gaat, gaat de bestaande bebouwing langs de dijk, die van groot belang is voor het aanzicht van Gorinchem vanaf de rivier, grotendeels verloren. De massaliteit van Blok I brengt met zich mee dat dat blok binnen het relatief kleine gebied waarbinnen de nieuwbouw wordt gerealiseerd, veel te dominant wordt. Het beoogde blok I is "niet in verhouding". Hierbij moet ook in aanmerking worden genomen dat het in stedenbouwkundig opzicht om een gevoelig gebied gaat. Ter plaatse raken de historische binnenstad van Gorinchem, de rivier de Merwede en de uiterwaarden (het gebied buiten de Dalempoort) elkaar. Met die drie, te beschermen, elementen is de realisering ter plaatse van een zo massief gebouw als blok I onverenigbaar.

Een visualisering van de massaliteit van blok I is bijgevoegd. Daarbij moet de aantekening worden gemaakt dat dit aanzicht ervan uit gaat dat blok I niet naar voren wordt gebouwd (zie hierna). Volgens de ter visie gelegde stukken zal dat wel het geval zijn waardoor de effecten van de massaliteit op de naastgelegen bebouwing nog veel sterker zullen zijn.

- b) Cliënten hebben er voorts overwegende bezwaren tegen dat blok I, vergeleken met de thans bestaande bebouwing (het Zusterhuis), meer "naar voren" wordt gebouwd, dus meer richting de dijk, richting de rivier. Cliënten menen dat er geen goede gronden zijn om af te wijken van de bestaande voorgevelrooilijnen. De gevelrooilijn van blok I aan de dijkzijde behoort niet af te wijken van de gevelrooilijn van het appartementencomplex van cliënten. Niet alleen vanwege de eerder genoemde massaliteit, maar ook door een andere gevelrooilijn te hanteren worden naastgelegen panden, dus ook het appartementencomplex van cliënten "weggedrukt". Zeker vanuit het oosten bezien wordt de bestaande bebouwing aan het zicht onttrokken wanneer blok I inderdaad, zoals nu het plan is, naar voren gebouwd wordt. Voor cliënten brengt dit voorts als nadeel met zich mee dat hun uitzicht in oostelijke richting wordt verminderd. Daarvoor is geen goede reden. Het handhaven van de bestaande gevelrooilijnen is geboden.
- c) De zijgevel – westzijde van blok I wordt gebouwd op de erfgrens. In die westgevel komt een groot aantal ramen. Die ramen zullen zich dus op de erfgrens bevinden, althans in elk geval binnen twee meter van de erfgrens en uitzien op het perceel van cliënten. Dat is in strijd met het burennrecht. Cliënten verzetten zich daartegen. Datzelfde geldt voor de beoogde balkons aan de westzijde van blok I. Die balkons zijn aan de westzijde open en geven dus, gelegen op de erfgrens, althans op minder dan 2 meter van de erfgrens, direct zicht op het perceel van cliënten respectievelijk op de balkons van cliënten. Door de ramen en de balkons, strijdig met het geldende burennrecht, zal inbreuk worden gemaakt op de privacy van cliënten. Dat is voor hen niet aanvaardbaar.

### **Overwegingen ten aanzien van de vooroverlegreactie:**

- a) De stelling van cliënten, dat de massa van Blok I zich niet voegt in zijn omgeving, wordt niet gedeeld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient te worden voorkomen dat de op de locatie

van het 7<sup>e</sup> Bastion te realiseren bebouwing en de daarbij behorende bouwhoogten zich op één hoogte gaan uitvlakken. Gelet op de omvang van de openbare ruimte Vismarkt-Kalkhaven-Nonnenveld leent het 7<sup>e</sup> Bastion zich uitstekend voor de realisatie van een hoogteaccent als beëindiging van dit gebied. Met inachtneming van de invloed die de molenbintoop heeft op een dergelijke mogelijkheid, komt de plek van de huidige zusterflat het meest in aanmerking voor een hoogteaccent. Daar komt bij dat de stad al jaren gewend is aan een hoogteaccent op die plek en het geldende bestemmingsplan Binnenstad binnen de Wal dat ook mogelijk maakt. Het bouwplan blijft dan ook uitgaan van een hoogteaccent ter plaatse van Blok I.

Ten opzichte van het Definitief Ontwerp van mei 2009, waarop het voorontwerp-bestemmingsplan was geënt, is het bouwplan inmiddels - op basis van de in overleggen en in stukken gemaakte opmerkingen - verder aangepast en uitgewerkt. Eén van de daarbij doorgevoerde aanpassingen heeft heel nadrukkelijk betrekking op Blok I. Voor de massa-opbouw en gevels van Blok I is een andere opzet uitgewerkt, waarbij de achtergevel in de achtergevelrooilijn van de bestaande Zusterflat is gelegd. Aan deze achtergevel zijn uitstekende balkons gesitueerd. Het hoofdgebouw is hierdoor minder diep, maar breder geworden. Het gebouw toont zich vanaf de rivier als robuust accent, vanaf de zijde van het Nonnenveld als een meer gelede massa.

De doorgevoerde wijzigingen in het bouwplan worden, voor zover relevant voor het bestemmingsplan, in het ontwerp-bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion' verwerkt.

- b) Anders dan cliënten denken is er ter plaatse van de locatie 7<sup>e</sup> Bastion sprake van maar één "harde" voorgevelrooilijn. Deze voorgevelrooilijn is opgenomen op de plankaart van het geldende bestemmingsplan Binnenstad binnen de Wal en bevindt zich aan de zijde van het Nonnenveld. Deze voorgevelrooilijn wordt in het bouwplan gerespecteerd en in het bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion' opgenomen. Aan de zijde van de wal is geen sprake van een "harde" voorgevelrooilijn. Wel is aan de zijde van de wal sprake van een gebied, dat wordt beschermd omdat het deel uitmaakt van het monumentale vestingwerk. Ten behoeve van het bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion' is de begrenzing van dit rijksmonument in relatie tot het bouwplan tussentijds nader in beeld gebracht. Hieruit bleek dat de bebouwing van Blok I - zoals opgenomen in het bouwplan van mei 2009 - door de begrenzing van het rijksmonument heen stak, zonder dat daaraan goede argumenten ten grondslag lagen die recht doen aan het beschermd monument. Het bouwplan is hierop inmiddels aangepast in die zin dat de achtergevel van Blok I in de achtergevelrooilijn van de bestaande Zusterflat, die tevens de begrenzing van het rijksmonument vormt, is gelegd. Aan deze gevel zijn uitstekende balkons voorzien, die volledig boven het rijksmonument hangen.

De doorgevoerde wijzigingen in het bouwplan worden, voor zover relevant voor het bestemmingsplan, in het ontwerp-bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion' verwerkt.

- c) Het bouwplan is naar aanleiding van de opmerkingen zodanig aangepast, dat er geen strijdigheid meer is met het burencrecht. De zijgevel van Blok I – gelegen op de erfgrans met het perceel van cliënten – wordt uitgevoerd als blinde gevel (een gevel zonder ramen).

#### Conclusie

De inspraakreactie van inspreker 2, raadsman namens cliënten, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## Vooroverlegreacties

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion' toegestuurd aan de volgende instanties:

1. Provincie Zuid-Holland
2. VROM-Inspectie
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
4. Waterschap Rivierenland
5. N.V. Nederlandse Gasunie
6. Eneco
7. Kamer van Koophandel Midden
8. Rijkswaterstaat Zuid-Holland
9. Oasen N.V.
10. Zuid-Holland Milieufederatie
11. Gemeente Werkendam
12. Gemeente Woudrichem
13. Monumentencommissie, Stichting Dorp, Stad en Land
14. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
15. Ministerie van Economische zaken
16. Ministerie van Defensie
17. Brandweer Gorinchem
18. Brandweer Zuid-Holland Zuid
19. Welstandscommissie, Stichting Dorp Stad en Land

De volgende instanties hebben bij het college van burgemeester en wethouders een vooroverlegreactie ingediend:

1. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen
2. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed defensie, MPC 55A, Postbus 8002, 3503 RA Utrecht
3. Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit, Afdeling Ruimte en Wonen, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag
4. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
5. Oasen N.V., Postbus 122, 2800 AC Gouda
6. Brandweer Zuid-Holland Zuid, Postbus 350, 3300 AJ Dordrecht
7. VROM – Inspectie, directie uitvoering, Regioafdeling Zuid-West, Postbus 29036 GA Rotterdam
8. Welstand- en Monumentencommissie, Stichting Dorp, Stad en Land, Postbus 29129, 3001 GC Rotterdam

In dit hoofdstuk zijn de overlegreacties samengevat en staan de overwegingen daaromtrent van de gemeente weergegeven. Verder staat per reactie aangegeven, of deze al dan niet leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### 1) N.V. Nederlandse Gasunie

Het plan is getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984' zal dan komen te vervallen.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding van de Nederlandse Gasunie valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

### Overwegingen ten aanzien van de vooroverlegreactie:

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

### Conclusie

De vooroverlegreactie van N.V. Nederlandse Gasunie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## 2) Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed defensie

Het Ministerie van Defensie geeft aan dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

### Overwegingen ten aanzien van de vooroverlegreactie:

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

#### Conclusie

De vooroverlegreactie van het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed defensie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## 3) Provincie Zuid-Holland

- a) De provincie heeft kennisgenomen van het bestemmingsplan. Het provinciale beoordelingskader is per 1 juli 2008 vormgegeven in het interim-beleid, bestaande uit de streekplannen en de nota Regels voor Ruimte. Het plan is conform dit beleid.
- b) Naderhand heeft de provincie wel nog een opmerking gemaakt per mail d.d. 7 dec. 2009 m.b.t. de molenbiotoop.
- c) De provincie geeft aan dat de molen is gelegen in het landelijk gebied en het bouwplan ligt binnen de bebouwingscontour (in stedelijk gebied). Dat betekent dat bij de berekening van de toegestane hoogte zowel de 1 op 100 als de 1 op 30 regel (gedeeltelijk) van toepassing zijn. Aanbevolen wordt in de toelichting met een enkele tekening de biotoopgrens 'landelijk' versus 'stedelijk' aan te geven, alsmede in een profieltekening de toelaatbare hoogtematen op te nemen.
- d) In de toelichting staat dat voor de overschrijding van de bouwhoogten inmiddels een ontheffing is aangevraagd bij de provincie. Dit is niet het geval.
- e) Artikel 9.2 sub c gaat nu uit van het feit dat de molen in het stedelijk gebied staat. Feitelijk staat de molen, zoals gezegd, in het landelijk gebied. Dat betekent dat de provincie niet kan instemmen met de huidige tekst. Een voorstel voor dit artikel is: "....., waartoe de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan resp. 1/100 (gerekend vanuit het middelpunt van de molen tot aan de grens met het stedelijk gebied, ofwel afgerond op circa 200 meter). Binnen het stedelijk gebied bedraagt de maximum bouwhoogte 1/30 (gerekend vanuit de grens waarop het landelijk gebied overgaat in stedelijk gebied). Als uitgangspunt voor deze berekening wordt gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek."
- f) De illustratie op blz. 42 is onleesbaar. De gevolgen van de molenbiotoop zijn op zich daaruit niet af te lezen. Als uitgangspunt voor de beoordeling is de bestemmingsplankaart gebruikt. Ter voorkoming van misverstanden dient in de legenda opgenomen te worden "maximale bouwhoogte (m) **ten opzichte van NAP**". Dezelfde toevoeging is noodzakelijk voor de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)".

### Overwegingen ten aanzien van de vooroverlegreactie:

- a) De reactie is voor kennisgeving aangenomen.
- b) De vooroverlegreactie van de provincie is eigenlijk te laat verstuurd, maar inhoudelijk wordt wel gereageerd op de vooroverlegreactie.
- c) In de toelichting worden tekeningen opgenomen. De eerste tekening zal de biotoopgrens 'landelijk' versus 'stedelijk' aangegeven. Tevens zal in de toelichting een duidelijkere kaart worden toegevoegd met de toelaatbare hoogtematen.
- d) De opmerking van de provincie – dat er geen ontheffing is aangevraagd – is juist. Het bouwplan is inmiddels zodanig aangepast, dat strikt formeel niet voor de volle 100% aan de



molenbiotoop wordt voldaan, maar dat overeenkomstig bestaande rechten wel binnen de grenzen van de bestaande overschrijding van de molenbiotoop wordt gebleven. De situatie verslechtert hierdoor niet en is daarmee acceptabel voor de provincie. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

- e) Het tekstvoorstel voor artikel 9.2 sub c wordt overgenomen.
- f) De illustratie op blz. 42 wordt verwijderd. In de ministeriële regeling 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008' zijn vier RO standaarden verankerd, waaronder de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP). In het SVBP is bepaald dat de goot- en bouwhoogte moeten worden gemeten vanaf het peil. Het peil is in dit geval niet gelijk met NAP, dus de hoogten op de verbeelding komen niet overeen met de maximale bouwhoogten met betrekking tot de molenbiotoop. In de toelichting wordt wel een tekening opgenomen waarop de maximale bouwhoogten, gerekend vanaf NAP, staan weergegeven.

#### Conclusie

De vooroverlegreactie van Provincie Zuid-Holland geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### **4) Waterschap Rivierenland**

- a) Op de verbeelding is de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Het Waterschap verzoekt om hier een dubbelbestemming van te maken in de legenda van de verbeelding als ook in het bijbehorende artikel 5. Het waterschap gaat er vanuit dat de dubbelbestemming primair is ten opzichte van de andere daar voorkomende bestemmingen.
- b) Het waterschap ziet graag dat in lid 5.3 en 5.4.2. van artikel 5 komt te staan dat er schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. De dubbelbestemming geldt echter niet voor het gehele plangebied, het waterschap zal digitale bestanden hiervoor aanleveren.
- c) Verder heeft het waterschap tekstuele opmerkingen op de 'toelichting':
  - Blz 26, bodem; de gehele onderzoekslocatie heeft volgens de informatie een oppervlakte van circa 4.655 m<sup>2</sup>, waarvan circa 2.500 m<sup>2</sup> in de huidige situatie is bebouwd. Deze getallen komen niet overeen met de situatietekeningen die in de bijlage zitten voor de watertoets. De getallen graag op elkaar afstemmen.
  - Blz 32, Waterschap Rivierenland (par 3.3.3); hierin staat het beleid van het waterschap verwoord. Het Waterschap ziet graag dat dit wordt aangevuld met informatie over de Keur. *'Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffende die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.'*
  - Blz 33, situatie plangebied; hiervan graag een nieuwe paragraaf maken (par. 3.3.5), want nu staat het onder Waterplan Gorinchem en daar hoort het niet bij. In de tekst hierbij graag de laatste zin aanpassen in 'Dit profiel van vrije ruimte moet in nader overleg met het Waterschap Rivierenland worden bepaald.'
  - Blz 46, Waterstaat – Waterkering; hier graag opnemen dat bij werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming ook een keurontheffing aangevraagd dient te worden bij Waterschap Rivierenland, bijvoorbeeld voor het aanbrengen van beplanting en bouwwerken. Bouwwerken moeten buiten het profiel van vrije ruimte blijven om de stabiliteit van de waterkering nu en in de toekomst te kunnen garanderen.

### **Overwegingen ten aanzien van de vooroverlegreactie:**

- a) In de ministeriële regeling 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008' zijn de RO standaarden verankerd, waaronder de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). In het SVBP 2008 is bepaald dat de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' een dubbelbestemming is. Er is sprake van een dubbelbestemming, indien op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming. Een dubbelbestemming wordt als volgt in de bijbehorende bestemmingsomschrijving in de planregels opgenomen: "de voor 'naam dubbelbestemming' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor....."

In de regels van de dubbelbestemming is bepaald dat de beoogde woningen, appartementen en groenvoorzieningen na ontheffing mogen worden gerealiseerd. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen, mits schriftelijk advies is verkregen van de beheerder van de waterkering. Daarnaast is geregeld dat een aanlegvergunning niet eerder wordt verleend dan nadat schriftelijk advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

De regels van de dubbelbestemming waarborgen de bescherming van de waterkering.

- b) Het tekstvoorstel 'schriftelijk advies' voor lid 5.3 en 5.4.2 van artikel 5 wordt overgenomen. De dubbelbestemming wordt qua omvang aangepast aan de door Waterschap Rivierenland geleverde digitale bestanden.
- c) De tekstuele opmerkingen op de toelichting:
- Blz 26, betreft de toelichting van het bodemonderzoek. Het bodemonderzoek gaat uit van een globale schatting van het perceel en een globale schatting van de bestaande bebouwing. Bij de berekeningen ten behoeve van de watertoets is het perceel exact uitgemeten en is er gekeken naar de totale verharding van het perceel. Het bebouwde oppervlak bestaat uit de bestaande bebouwing, verharding niet zijnde gebouw en tuin (verharding ca. 84%). Dit is de reden dat de genoemde oppervlaktes van het bodemonderzoek niet overeenkomen met de oppervlaktes van de watertoets-tekeningen. Om verwarring te voorkomen zullen de genoemde oppervlaktes op blz. 26 van de toelichting worden weggehaald.
  - Het tekstvoorstel voor blz. 32 van de toelichting wordt overgenomen.
  - Blz 33, situatie plangebied: hiervan wordt een nieuwe paragraaf gemaakt (par. 3.3.5). In overleg met het Waterschap is besloten om niet alleen de laatste zin, maar de twee laatste zinnen van blz. 33 'Situatie plangebied' te vervangen door het tekstvoorstel.
  - Het tekstvoorstel voor blz. 46 wordt overgenomen.

#### Conclusie

De vooroverlegreactie van Waterschap Rivierenland geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **5) Oasen N.V.**

Oasen N.V. geeft aan dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

### **Overwegingen ten aanzien van de vooroverlegreactie:**

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

#### Conclusie

De vooroverlegreactie van Oasen N.V. geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **6) Brandweer Zuid-Holland Zuid**

Op basis van de aangeleverde informatie blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes aanwezig zijn. Knelpunten op het gebied van externe veiligheid zijn niet te verwachten. De regionale brandweer adviseert bij de ontwikkeling van het plangebied in contact te treden met de lokale brandweer voor wat betreft de advisering over de brandveiligheid van de gebouwen, de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening van het gebied.

### **Overwegingen ten aanzien van de vooroverlegreactie:**

De reactie is voor kennisgeving aangenomen. In het kader van de bouwvergunningprocedure wordt het bouwplan aan de lokale brandweer voorgelegd.

### Conclusie

De vooroverlegreactie van Brandweer Zuid-Holland Zuid geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **7) VROM-Inspectie (inhoudelijk betreft het de reactie van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed)**

- a) De herontwikkeling betreft de vervanging van een bestaand verpleeghuis en de bijbehorende zusterflat door nieuwe bebouwing. Over dit ontwerp is door de RCE reeds vanaf 2006 verschillende keren overleg gevoerd met de gemeente, de opdrachtgever en de architect. In de diverse overleggen is door RCE bezwaar gemaakt tegen de onderdelen van het plan, en tegen het ontbreken van voldoende op de locatie en de omgeving afgestemde stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plan. Op een aantal punten is aan deze opmerkingen tegemoet gekomen, echter voor de RCE onvoldoende om met het ontwerp te kunnen instemmen. Bovendien is het ontwerp gewijzigd waardoor weer andere opmerkingen naar voren komen. De RCE betreurt het dat de verschillende besprekingen niet hebben geleid tot een bevredigend resultaat.
- b) Het plan voorziet niet in een bebouwing die passend is voor een vestiging. Zowel wat betreft ruimtelijke compositie, massavorming als architectonische expressie. Een vestiging onderscheidt zich van de stad als een rand, een begrenzing met een eigen stedenbouwkundig karakter. Een bouwplan op deze locatie moet de cultuurhistorische identiteit en de herkenbaarheid van de vestiging ondersteunen. De ruimtelijke opbouw van de gevels en van het daklandschap is te veelvormig. Niet duidelijk is waar deze diverse verschijningsvormen op zijn gebaseerd. De architectonische expressie is zowel ruimtelijk, als wat betreft materialisering en detaillering te fragiel voor de locatie en past niet bij het karakter van een bastion. Het volume van blok 1 zou meer moeten worden geleed, zodat het beeld ontstaat van een klein aantal slanke bouwdelen.
- c) In paragraaf 2.4 wordt gesteld dat de huidige bebouwing strijdig is met het waardevolle cultuurhistorische karakter van de vesting Gorinchem en dat om een passende invulling te geven aan de herontwikkelingslocatie is gekozen voor een ontwerp dat aansluit bij het cultuurhistorische karakter van de vesting Gorinchem. De RCE bestrijdt dat het definitief ontwerp hieraan voldoet.
- d) In paragraaf 2.5.1 worden de (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor het plan genoemd. Deze uitgangspunten worden echter inhoudelijk niet onderbouwd, zijn zeer globaal en vormen bovendien geen waarborg voor een zorgvuldige ruimtelijke ontwikkeling die is afgestemd op de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de relatie met de omgeving. In het voorliggende bestemmingsplan ontbreekt een cultuurhistorische analyse van het gebied, die als basis zou moeten dienen voor het opstellen van stedenbouwkundige uitgangspunten voor het ontwerp. Deze stedenbouwkundige uitgangspunten zouden moeten bestaan uit zorgvuldig op de cultuurhistorische identiteit van het gebied afgestemde randvoorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke relatie van het plangebied met de vestigingwal en met het centrum van de stad, het zicht op de stad vanaf de rivier, massavorming, ruimtelijke compositie, architectonische expressie, typologie, inrichting van de openbare ruimte, materiaalgebruik en detaillering.
- e) In paragraaf 2.5.2 is sprake van twee uitgangspunten, een ruimtelijke en een functionele. De ruimtelijke component betreft slechts: "De versterking van de ruimtelijke en architectonische

samenhang met het cultuurhistorisch waardevolle centrum van Gorinchem.” Hierna volgt een beschrijving van het ontwerp. Het hiervoor genoemde is inhoudelijke veel te mager om een kwalitatief evenwichtig plan te generen dat recht doet aan de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de relatie met de omgeving.

- f) De bewering dat het plan een passende architectuur en omvang heeft die aansluit op het cultuurhistorisch waardevolle centrum van Gorinchem wordt slechts beargumenteerd met “in lijn met de bebouwing in de kern is voorzien in realisatie van individuele bouwblokken met wisselende bouwhoogten, grotendeels afgedekt met een kap, en passende parcellering en architectuur. Bovendien voorziet het plan in hofjes en steegjes”. Niet duidelijk is op basis van welk stedenbouwkundig argument hier hofjes en steegjes worden geïntroduceerd.
- g) Uit het bestemmingsplan komt niet duidelijk naar voren of en in hoeverre het plan is gelegen binnen de grenzen van de rijksbeschermd vesting. Eventuele bebouwing binnen deze grenzen is niet wenselijk. De RCE verzoekt om de grenzen van de beschermd vestiging op de verbeelding aan te geven.
- h) De RCE verzoekt om in de regels op te nemen dat er eerst advies moet worden ingewonnen van de monumentencommissie, voordat het college van burgemeester en wethouders gebruik maken van bevoegdheden die hen in het kader van dit plan worden gegeven, zoals het verlenen van een vergunning of een ontheffing.
- i) Bouwplanontwikkeling in een rijksbeschermd gezicht, op een bastion binnen een rijksbeschermd vesting is zeker mogelijk, maar vereist van alle partijen inhoudelijk een zware inzet op het bereiken van ruimtelijke kwaliteit die recht doet aan de cultuurhistorische identiteit van de locatie en de relatie met de omgeving. Dat resultaat wordt volgens de RCE met het huidige bouwplan niet bereikt.

#### **Overwegingen ten aanzien van de vooroverlegreacties:**

- a) Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Ook de gemeente betreurt het dat de verschillende besprekingen niet hebben geleid tot een bevredigend resultaat voor alle partijen. De stelling dat het zou ontbreken aan voldoende op de locatie en de omgeving afgestemde stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plan, wordt niet gedeeld. Al sinds 1995 wordt gesproken over herontwikkeling van de locatie ‘7e Bastion’ omdat duidelijk was dat de huidige gebouwen op termijn leeg zouden komen ten gevolge van de bundeling van de zorgvoorzieningen in de gemeente. In het kader van deze herontwikkeling zijn diverse (stedenbouwkundige) uitgangspunten geformuleerd en vastgelegd. Ter opfrissing van het collectieve geheugen is de notitie ‘Achtergronden en context van de planontwikkeling ‘7<sup>e</sup> Bastion’ vanuit (cultuur)historisch en stedenbouwkundig perspectief’ opgesteld. Deze notitie – waarnaar hier wordt verwezen – is in de bijlage (bijlage 2) bijgevoegd. Daarnaast wordt deze bijlage ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- b) Het bouwplan is ontwikkeld binnen de in bijlage 2 beschreven randvoorwaarden, uitgangspunten en gestelde kaders. Op basis van de reacties in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan is het bouwplan op onderdelen aangepast. De hoofdopzet is daarbij overeind gebleven.

Ten opzichte van het Definitief Ontwerp van mei 2009, waarop het voorontwerp-bestemmingsplan is geënt, is het bouwplan inmiddels verder aangepast en uitgewerkt. De volgende aanpassingen zijn daarbij doorgevoerd:

1. De verschillende delen van het complex zijn door een sterk motief op elkaar betrokken zonder het eigen karakter op het 7e bastion te hebben verloren. Met name worden hier genoemd de wijze waarop het opgaand metselwerk met horizontale witte banden is geleed en cordonlijsten orde brengen in de verticale venstercomposities.
2. Voor het metselwerk is een beperkt scala bakstenen gekozen waarmee de variatie wordt gemaakt.
3. Voor de massa-opbouw en gevels van Blok I (Bouwblok Zuidwest) is een andere

opzet uitgewerkt, waarbij de achtergevel in de achtergevelrooilijn van de bestaande Zusterflat is gelegd. Aan deze achtergevel zijn uitstekende balkons gesitueerd. Het hoofdgebouw is hierdoor minder diep, maar breder geworden. Het gebouw toont zich vanaf de rivier als robuust accent, vanaf de zijde van het Nonnenveld als een meer gelede massa.

4. Voor de Blokken 2 en 3 (Bouwblokken Zuidoost) is een robuuster uitwerking van de geveltrappen en zijgevels uitgewerkt met een scherper detail. De uitwerking aan de Hofzijde is vereenvoudigd en versterkt.
5. De kop van Blokken 4 en 5 (Bouwblok Noord) is aan de rivierzijde forser aangezet en de sprong richting steeg en Nonnenveld is versterkt.
6. Frivoliteiten zijn beperkt tot waar ze direct het beeld versterken.

De doorgevoerde wijzigingen worden, voor zover relevant voor het bestemmingsplan, in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt.

De gegeven molenbiotoop en de wens om te komen tot een financieel- en maatschappelijk haalbaar plan, is debet aan het gegeven dat de ambitie welke zowel de gemeente als de plannenmakers van het eerste uur koesterden, inmiddels is teruggebracht tot een realistisch en haalbaar planconcept. De voorganger van de huidige planontwikkeling (zijnde het Nieuwe Gasthuis, bestaande uit het verpleeghuis en de zusterflat) is daarbij - geredeneerd vanuit bestaande rechten - min of meer leidraad geworden.

Het is duidelijk dat stedenbouwkundige wensconcepten die nog meer dan het onderhavig plan herstel van monumentale- en cultuurhistorische waarden nastreefden het om die zelfde redenen niet zijn geworden. Wat overblijft, is een plan wat op een groot aantal punten scoort, financieel haalbaar is en voor een flink aantal mensen een aantrekkelijke nieuwe woonlocatie betekent. Daar komt bij dat in deze tijd van economische recessie de bereidheid van een derde partij om te investeren in een kwalitatief hoogwaardig plan in de binnenstad van Gorinchem, zeer gewaardeerd wordt.

Door de geschiedenis heen heeft de stad Gorinchem zich meerdere malen en vaak tegen wil en dank onderscheiden van vergelijkbare andere steden. Dit heeft geresulteerd in een sterke samenhang in grote verscheidenheid. Gorinchem biedt binnen zijn vesting vanuit elk tijdsvak afleesbare sporen van goede en slechte oplossingen. Dit komt onder andere tot uiting in de architectuur. Uit elke periode heeft Gorinchem wel iets te bieden. De wijze waarop met de verschillende bastions is en wordt omgegaan vormt daarbij geen uitzondering. Zoveel bastions zoveel verschillende invullingen, echter wel binnen de sterke basis van de gegroeide vesting. Op deze wijze is een sterke en dynamische stad ontstaan met de wortels in een kleurrijk verleden, maar met beide benen midden in de huidige tijd. Ook de nu voorgesteld invulling van het 7<sup>e</sup> Bastion past in deze traditie waarbij straks de geschiedenis gaat uitwijzen of dit een ware stelling is.

- c) Verwezen wordt naar de overwegingen onder a) en b). Daarnaast wordt opgemerkt dat het huidige bouwplan een groot aantal verbeteringen in zich heeft voor de stad ten opzichte van de huidige bebouwing. Zonder uitpuittend te willen zijn, worden de volgende verbeteringen genoemd:
  1. het beeld aan de zijde van het Nonnenveld wordt verbeterd door de realisatie van 4 ééngesinswoningen;
  2. de relatie tussen stad en wal (doorzicht) wordt versterkt door de realisatie van een nieuwe verbinding; tussen het wandelpad op de wal via een trap direct op het Nonnenveld;
  3. door het genoemde onder de punten 1 en 2 wordt het algehele beeld vanaf de Kalkhaven verbeterd;
  4. er zal sprake zijn van een meer gedifferentieerde bebouwingsopzet die het stadssilhouet ten goede komt;
  5. door de functie en gekozen uitstraling wordt het gevoel van sociale veiligheid op de wal verbeterd;
  6. de beleving van de stad vanaf de wal is transparanter (door nieuwe doorzichten);
  7. het binnenterrein wordt in beginsel voor een ieder toegankelijk;
  8. de massa is meer verticaal geleed dan in de bestaande situatie;

9. de locatie als geheel gaat weer een rol spelen voor de stad. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie, waarbij het verpleeghuis en de zusterflat de doorgang naar en het zicht op het achterliggende gebied ontnemt;
  10. het opgetilde nieuwe maaiveld (dek van de parkeergarage op de begane grondlaag) refereert aan een vol bastion;
  11. de te realiseren verzameling van gebouwen (gekenmerkt door het principe éénheid in verscheidenheid) sluit beter aan bij de historische stad dan het bestaande complex;
  12. het bijbehorende parkeren wordt op eigen erf gerealiseerd.
- d) Het is een misvatting dat er voor de herontwikkeling van de locatie een cultuurhistorische analyse van het gebied ontbreekt, die de basis vormt voor stedenbouwkundige uitgangspunten voor het ontwerp. Echter om dat te beseffen, moet een behoorlijk eind in de tijd worden teruggegaan. De gemeente Gorinchem heeft namelijk al zeer lange tijd de herontwikkeling van de locatie '7<sup>e</sup> Bastion' op de agenda. Verwezen wordt in dat kader naar de in bijlage 2 opgenomen notitie 'Achtergronden en context van de planontwikkeling '7<sup>e</sup> Bastion' vanuit (cultuur)historisch en stedenbouwkundig perspectief'.

De voormalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg is in de periode 1998/1999/2000 direct betrokken geweest bij de beoordeling van de 7 ontwikkelingsvoorstellen voor de locatie van het '7<sup>e</sup> Bastion' en de totstandkoming van het bestemmingsplan Binnenstad binnen de Wal. Er zijn géén nieuwe feiten op basis waarvan in alle redelijkheid moet worden aangenomen dat alle gemaakte stappen in de aanloop hier naar toe, nu tien jaar later allemaal moeten worden overgedaan.

Tot slot wordt opgemerkt dat de in paragraaf 2.5.1 opgenomen (stedenbouwkundige) uitgangspunten, de door de gemeenteraad in 2009 van belang geachte uitgangspunten op hoofdlijnen (zogenaamde raadsaders) zijn voor het ten behoeve van de ontwikkeling van het '7<sup>e</sup> Bastion' op te stellen bestemmingsplan. Een en ander laat onverlet de al bestaande gemeentelijke beleidskaders zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan 'Binnenstad binnen de Wal, het beeldkwaliteitplan Binnenstad Gorinchem en de welstandsnota Gemeente Gorinchem. Ook deze bestaande gemeentelijke beleidskaders zijn in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen en toegelicht in relatie tot de ontwikkeling van het '7<sup>e</sup> Bastion'. Zij zijn immers onderdeel van het toetsingskader voor de ontwikkeling.

- e) De in paragraaf 2.5.2. opgenomen visie, betreft de visie op het ontwerp dat als basis dient voor het onderhavige bestemmingsplan. Voor het overige wordt verwezen naar de overwegingen onder d)
- f) Uit de in bijlage 2 opgenomen notitie 'Achtergronden en context van de planontwikkeling '7<sup>e</sup> Bastion' vanuit (cultuur)historisch en stedenbouwkundig perspectief' valt af te leiden dat er in de periode 1850-1960 sprake was van enige vorm van bebouwing op de locatie van het '7<sup>e</sup> Bastion'. Aan het Nonneveld enige woonpanden en het bastion was verkaveld met twee woonstraten met enige kleine woningen en wat marginale pakhuizen. Het bastion maakte in die tijd al onderdeel uit van de burgerlijke stad. Bij een dergelijke typologie passen ook hofjes en steegjes.
- g) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een kaartje opgenomen waaruit de begrenzing van het beschermde monument in relatie tot het bouwplan is af te lezen. Een monument is immers reeds anderszins beschermd, waardoor het opnemen van een regeling in het bestemmingsplan geen toegevoegde waarde heeft.
- h) Alhoewel het betreffende verzoek inhoudelijk eigenlijk wel erg ver gaat, wordt de voorgestelde advisering door de monumentencommissie overgenomen voor wat betreft de collegebevoegdheid ten aanzien van een aanlegvergunning in artikel 6.4, de algemene ontheffingsregels in artikel 9 en de algemene wijzigingsregels in artikel 10.
- i) Gelet op alle bovenstaande overwegingen en gelet op de totstandkoming van het huidige – recentelijk nog wat aangepaste – bouwplan, wordt geconcludeerd dat initiatiefnemer en gemeente blijk hebben gegeven van een zeer zorgvuldig proces. Het resultaat van dit proces is een voor de gemeente Gorinchem acceptabel bouwplan.

### Conclusie

De vooroverlegreactie van de VROM-Inspectie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### **8) Stichting Dorp, Stad & Land**

De reactie van Stichting Dorp, stad & land (DSL) kan in 5 onderdelen worden gesplitst. Het betreft algemene opmerkingen, tekstuele opmerkingen, procedurele opmerkingen, monumentenreactie en welstandsreactie.

- a) In algemene zin wordt opgemerkt dat:
  - het vreemd is dat het bestemmingsplan bestaat uit een exacte beschrijving van een voorgesteld bouwplan. Met het bestemmingsplan wordt zo niet ingespeeld op of rekening gehouden met eventuele toekomstige wijzigingen of veranderingen.
  - het bestemmingsplan is gebaseerd op een schetsplan waarop nog geen advies van de welstands- of monumentencommissie is uitgebracht.
- b) Tekstueel wordt opgemerkt dat op pagina 42, 2<sup>e</sup> regel – overduidelijk in strijd met de verdere inhoud van het bestemmingsplan – staat dat het bouwplan niet in strijd zou zijn met de regels rond de molenbiotoop.
- c) In procedurele zin wordt opgemerkt dat:
  - het onderhavige bouwplan in het kader van een vooroverleg reeds aan DSL is voorgelegd. De reactie van DSL daarop had ook een (verkennende) status;
  - hetzelfde plan aan de monumentencommissie is voorgelegd als te wijzigen bestemmingsplan. De eerdere gemaakte opmerkingen van de commissie zijn genegeerd;
  - de vertaalslag van bouwkundige schets naar bestemmingsplan zonder enig overleg of inlichting is verlopen;
  - ondanks uitgesproken verzoek van de Monumentencommissie en de Welstandscommissie geen informatie is verstrekt over de reacties van de RCE. De RCE uitte hetzelfde commentaar over de achtergebleven verstrekking van de reacties van de monumentencommissie en de Welstandscommissie (zie verslag DSL d.d. 03-06-2009 en zie verslag per mail RCE 25-11-2009);
  - DSL constateert dat de gemeenteraad op basis van een architectonisch ontwerp een concrete stedenbouwkundige beslissing heeft genomen (58 woningen) zonder dat daaraan stedenbouwkundige onderzoek ten grondslag lijkt te liggen. Opgemerkt wordt dat essentiële stedenbouwkundige informatie als profielen etc. mogelijk niet beoordeeld is.
- d) Door de monumentencommissie worden de volgende opmerkingen gemaakt:
  - Het voorgelegde bestemmingsplan mist een inhoudelijke stedenbouwkundige onderbouwing. Het is een legalisatie van een architectonisch ontwerp
  - Het voorgelegde bestemmingsplan wordt niet geschraagd door cultuurhistorisch onderzoek naar het rijksmonument en het Bastion.
  - Conclusie van dat onderzoek zou kunnen zijn dat de inhoud van de bebouwing op het Bastion af zou moeten nemen. Ondergronds niet buiten de huidige rooilijn treden zou een goed uitgangspunt kunnen zijn.
  - Een rijksmonument is niet de meest geschikte plaats om (landelijk) gepropageerde verdichting in stedelijk weefsel te realiseren. Het Rijksmonument stelt haar autonome eisen.
  - De monumentencommissie wenst de exacte demarcaties van het rijksmonument te verkrijgen.
  - Mocht het Bastion geen onderdeel zijn van het Rijksmonument, dan ligt het zo nadrukkelijk binnen de invloedssfeer hiervan, dat het Beeldkwaliteitplan en Beschermd stadsgezicht ten volle moeten worden nageleefd.
  - Het is niet acceptabel dat er aan het Rijksmonument en Bastion grond ontnomen wordt, zonder daarvan de cultuurhistorische effecten te analyseren.
  - Bouwblok Noord is te groot en te hoog en heeft een omsamenhangend volume. Bouwblok Noord heeft duidelijk te veel programma in zich waardoor het beoogde beeld / uitgangspunt van 'huizen naast elkaar' niet meer waargemaakt kan worden.

- Bouwblok Zuid- West is te hoog en te breed, grootschalig, en heeft een ongewenst plat dak. Tevens wordt het bouwblok te groot / massaal gevonden, een 'stadsvilla' zou hier wel passen.
  - De gewenste extra verbinding binnenstad – wallen wordt minimaal uitgewerkt.
  - Na een degelijke onderbouwde stedenbouwkundige plan kan de architectonische schets aanvragen. Niet andersom. Het overleg over architectuur, expressie en beeldreferenties bevond zich tijdens het overleg van 3/6/2009 in een prematuur en verkennend stadium. De commissie verzoekt om onderbouwing van het ontwerp zodra het bestemmingsplan verder uitgewerkt is.
  - Bewering (p.37) dat het bouwplan voldoet aan bepalingen Beschermd stadsgezicht wordt niet inhoudelijk onderbouwd.
  - Er wordt (uitgezonderd Molenbiotoop) niet ingegaan op enige relatie met historische stadsomgeving (c.q. beeldbepalende objecten / monumenten), noch met de beleving vanuit het water (onderdeel VHD BSG).
  - Visualisering (profielen, perspectieven etc.) vanuit stad en water ontbreekt.
  - Bouwhoogte is in strijd met
    - Beeldkwaliteitplan.
    - Uitgangspunten raad (massale wand ipv. accent).
    - Het 'in acht nemen' van de molenbiotoop.
    - Twijfel over historisch aanvaardbaar profiel directe belendingen en Nonnenveld.
    - Qua bouwhoogte geen sprake van 'Stadreparatur', waar de plek (vesting), de stad en het waterfront recht op heeft.
- e) Door de welstandscommissie worden de volgende opmerkingen gemaakt:
- De commissie verwijst naar haar verslag nav. de presentatie van de schetsplannen d.d. 03 juni 2009 o.a.:
  - Ontwikkelingen buurplan ('de Bie') kunnen niet los gezien worden van de huidige voorstellen.
  - Het plan welstandshalve beoordeeld zal dienen te worden aan het huidige Beeldkwaliteitplan Binnenstad (onderdeel van de welstandsnota).
  - Tijdens het gesprek is aangegeven dat de gemeente slechts nieuwsgierig was naar de eerste reactie van de commissie en het verslag derhalve nog geen 'advies' betrof.
  - De architect gaf aan dat hoewel de plannen ver uitgewerkt waren het slechts vooroverleg betrof.
  - De rijksdienst geen officiële reactie zou hebben gegeven.
  - Het betreft een ontwikkelingsgebied, tot er nieuw beleid is vastgesteld zal er uitgegaan moeten worden van de huidige criteria.
  - Onduidelijk is hoe het huidige profiel en het nieuwe profiel van de wal worden. De commissie vraagt om dit in ieder geval duidelijk in beeld te brengen.
  - Waardering bestaat er voor de planopzet in het algemeen, echter:
    - Bouwblok Zuid-West wordt 2 lagen te hoog gevonden, en oogt nog niet geloofwaardig. Dit o.a. vanwege de grotere, enigszins plumpe massaopzet in relatie tot het huidige/bestaande volume.
    - Bouwblok Noord (aan de naamloze steeg) wordt muv. de hoek, tenminste 1 laag te hoog gevonden, bovendien bevreemdt de verhouding van gevelhoogte ten opzichte van de kaphoogte.
    - Bouwblok Noord (oostelijk deel) zou eigenlijk 'afgemaakt' moeten worden (toont zich als 1 gebouw).
    - Tussenelementen bij Bouwblokken Zuid-Oost (verbindingen tussen kappen zijn aan de hofzijde onvoldoende ondergeschikt).
    - Balkons bij Bouwblokken Zuid-Oost komen erg prominent over.

Uitgaande van intuïtieve reactie op het getoonde (geen officiële toetsing aan criteria/ Beeldkwaliteitplan of bestemmingsplan) staat de commissie in grote lijnen positief tegenover de uitgangspunten van het plan. Op onderdelen worden de plannen nog te grootschalig geacht. Ondanks de bestaande situatie wordt veel waarde gehecht aan het toepassen van volwaardige kapvormen en afzonderlijke herkenbare volumes / woningen. Vroegtijdig overleg in de verdere voortgang van het project wordt bepleit.



### Overwegingen ten aanzien van de vooroverlegreacties:

- a) Op zichzelf is het niet zo vreemd dat voor een concreet bouwplan een bestemmingsplan wordt gemaakt. Tot voor kort werd regelmatig een vrijstellingsprocedure gevoerd om een concreet bouwplan ook daadwerkelijk mogelijk te maken. Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn de mogelijkheden op dat vlak gewijzigd. Een en ander leidt ertoe dat voor projecten als het onderhavige een nieuw postzegelbestemmingsplan moet worden gemaakt om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Gelet op alle randvoorwaarden (waterschap, molenbiotop, etc.) die van toepassing zijn op de locatie, is het in de praktijk niet echt mogelijk om een flexibel bestemmingsplan te maken dat ruimte laat voor toekomstige wijzigingen of veranderingen.

In het kader van de vergunningprocedure(s) wordt het - inmiddels aangepaste - bouwplan nog om advies voorgelegd aan zowel de monumenten- als de welstandscommissie.

- b) Ten onrechte staat er het woord "niet" in de toelichting op pagina 42, 2<sup>e</sup> regel aangegeven. Overigens wordt de tekst in de toelichting op dit punt helemaal wat aangepast. Het bouwplan is inmiddels namelijk zodanig aangepast, dat strikt formeel niet voor de volle 100% aan de molenbiotop wordt voldaan, maar dat overeenkomstig bestaande rechten wel binnen de grenzen van de bestaande overschrijding van de molenbiotop wordt gebleven. De situatie verslechtert hierdoor niet en is daarmee acceptabel voor de provincie.
- c) Van het moedwillig niet verstrekken van reacties is geen sprake. Ondanks vele overleggen over het bouwplan, is de mening van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed pas sinds kort (namelijk in het kader van het vooroverleg over het voorontwerp-bestemmingsplan) op papier aan de gemeente verstrekt. Deze reactie lijkt – gelet op uw verwijzing naar een overigens bij de gemeente onbekende email d.d. 25/11/2009 – bij u bekend. De wens van de RCE om eventuele reacties van de monumenten- en de welstandscommissie te ontvangen was niet eerder bekend.

Ten opzichte van het Definitief Ontwerp van mei 2009, waarop het voorontwerp-bestemmingsplan is geënt, is het bouwplan inmiddels verder aangepast en uitgewerkt. Voor wat betreft de daarbij doorgevoerde wijzigingen wordt verwezen naar de overwegingen ten aanzien van de vooroverlegreactie van de VROM-inspectie (inhoudelijk de reactie van de RCE) onder b).

Het raadsbesluit bevat de door de gemeenteraad in 2009 van belang geachte uitgangspunten op hoofdlijnen (zogenaamde raadskaders) voor het ten behoeve van de ontwikkeling van het '7<sup>e</sup> Bastion' op te stellen bestemmingsplan. Dit laat onverlet de reeds bestaande gemeentelijke beleidskaders zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan 'Binnenstad binnen de Wal, het beeldkwaliteitplan Binnenstad Gorinchem en de welstandsnota Gemeente Gorinchem. Deze bestaande gemeentelijke beleidskaders zijn in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen en toegelicht in relatie tot de ontwikkeling van het '7<sup>e</sup> Bastion'. Zij zijn immers onderdeel van het toetsingskader voor de ontwikkeling. De door de raad benoemde uitgangspunten, zijn hiermee niet in strijd.

Een aantal opmerkingen is voor kennisgeving aangenomen.

- d) De monumentenreactie is voor kennisgeving aangenomen. Inhoudelijk wordt verwezen naar de overwegingen ten aanzien van de door de VROM-Inspectie ingediende reactie. Verder wordt nog eens opgemerkt dat het bouwplan inmiddels op een aantal punten in aangepast. In het kader van de reguliere vergunningsprocedure(s) wordt het bouwplan om advies aan onder andere de monumentencommissie van DSL voorgelegd.
- e) De welstandsreactie is voor kennisgeving aangenomen. Inhoudelijk wordt verwezen naar de overwegingen ten aanzien van de door de VROM-Inspectie ingediende reactie. Ook hier wordt nog eens opgemerkt dat het bouwplan inmiddels op een aantal punten in aangepast. In het kader van de reguliere vergunningsprocedure(s) wordt het bouwplan om advies aan onder andere de welstandscommissie van DSL voorgelegd.

Conclusie

De vooroverlegreactie van Stichting Dorp, Stad & Land geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Bijlagen behorende bij de nota van inspraak en vooroverleg**

- 1) Verslag inspraakavond d.d. 15 oktober 2009
- 2) Achtergronden en context van de planontwikkeling '7<sup>e</sup> Bastion'

# **Bijlage 1**

Verslag inspraakavond d.d. 15 oktober 2009

## Verslag van de inspraakavond d.d. 15 oktober 2009 in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion'.

### Aanwezigen

namens de gemeente:	de heer H. van Santen (wethouder), voorzitter; mevrouw W. van Hulten; mevrouw M. van Zanten;
namens Scala architecten:	mevrouw M. Bosse;
namens Hurks vastgoedontwikkeling:	mevrouw E. Brinkman-Snijder;
namens Rivas Zorggroep:	de heer R. Mud.

### 1. Opening

De heer Van Santen opent de inspraakavond en heet de aanwezigen van harte welkom.

### 2. Voorstelronde

De heer Van Santen stelt de volgende personen voor: mevrouw Bosse van Scala architecten, mevrouw E. Brinkman van Hurks vastgoedontwikkeling, de heer R. Mud van Rivas Zorggroep, mevrouw W. van Hulten en mevrouw M. van Zanten van de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling van de gemeente Gorinchem.

### 3. Doel van de avond

Het doel van de avond is om iedereen de gelegenheid te geven mondeling te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. Voorafgaand hieraan worden het bouwplan en het bestemmingsplan nader toegelicht.

De agenda voor de avond ziet er als volgt uit:

- een inhoudelijke toelichting door mevrouw M. Bosse op het bouwplan;
- een inhoudelijke toelichting door mevrouw W. van Hulten op het voorontwerp-bestemmingsplan;
- de mogelijkheid voor de aanwezigen tot het stellen van vragen c.q. het geven van een (inspraak)reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Aangegeven wordt dat het voorontwerp-bestemmingsplan vanaf 14 oktober gedurende zes weken, in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening, ter inzage ligt. Binnen de termijn van terinzagelegging kan mondeling en/of schriftelijk een inspraakreactie worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

### 4. Toelichting op het bouwplan

Mevrouw Bosse krijgt het woord. Zij stelt haar aanwezige collega voor, de heer J.P van Alten. Zij geeft aan dat door de eigenaar van het perceel (Rivas Zorggroep) in samenwerking met Hurks vastgoedontwikkeling een nieuw bouwplan wordt ontwikkeld voor het 7<sup>e</sup> Bastion. Allereerst wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. Het plangebied betreft de percelen Nonnenveld 50 en 52. Op deze locatie, het 7<sup>e</sup> Bastion, staan het verpleeghuis 'Nieuwe Gasthuis' en een zusterflat. De ontwikkeling beoogt de realisatie van 58 woningen (54 appartementen en 4 stadswoningen), een kleine commerciële ruimte en bijbehorende parkeervoorzieningen. De appartementen zijn bestemd voor medioren (50+) en senioren. Alle appartementen zijn geschikt voor 24-uurs verpleeghuiszorg aan huis. Een deel van de appartementen wordt door Rivas verhuurd aan mensen met een zorgindicatie. De overige appartementen worden verkocht. Alle appartementen zijn levensloopbestendig en huishoudens, waarvan één van de partners vergaande zorg nodig heeft, kunnen bijeen blijven wonen. De vier stadswoningen zijn niet bestemd voor een specifieke doelgroep en kunnen door iedereen worden gekocht. Zowel de koop- als de huurwoningen zullen in het duurdere prijssegment vallen. Het bouwplan toont zijn gezicht naar zowel het Nonnenveld als naar de wal/rivier zijde. Stedenbouwkundig is ervoor gekozen om de relatie tussen de stad en de wal te versterken door een nieuwe verbinding naar de Altenawal te maken tussen het huidige verpleeghuis 'Nieuwe Gasthuis' en de zusterflat.

Met voorliggend bouwplan is aansluiting gezocht bij de karakteristieke binnenstad van Gorinchem (architectonisch en stedenbouwkundig bezien). Het plan voorziet in hofjes en steegjes en enkele

voorgevels worden uitgevoerd met een trapgevel.

Daarnaast is voorzien in parkeren op eigen terrein. De parkeervoorzieningen zijn gesitueerd op de begane grondlaag (op stadsniveau). De bestaande boom blijft behouden.

## 5. Toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan

Mevrouw Van Hulten, van de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, krijgt het woord.

De aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion' is de wens van eigenaar Rivas Zorggroep om het bestaande verpleeghuis en de zusterflat te slopen en om op deze locatie een nieuwe ontwikkeling tot stand te brengen. De gemeente is in beginsel bereid om mee te werken aan voorliggend bouwplan. Aangezien dit bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad binnen de Wal' dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Een bestemmingsplan is een juridische vertaling van een bouwplan of stedenbouwkundige visie. Een bestemmingsplan bevat gebruiksregels, regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van werken (aanlegvergunning). Een bestemmingsplan is opgebouwd uit een verbeelding (voorheen plankaart), regels (voorheen voorschriften) en een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting is niet juridisch bindend, maar is van belang voor de juiste interpretatie van het bestemmingsplan.

Voorliggend bouwplan is gepresenteerd aan de gemeenteraad. De raad heeft een aantal punten benoemd die als uitgangspunt dienen voor de planontwikkeling en het bestemmingsplan. Voorbeelden hiervan zijn het aantal woningen exact opnemen met een maximum van 60, de woningen bestemmen voor 'Woondoeleinden', een kleine commerciële ruimte van maximaal 100 m<sup>2</sup> niet zijnde detailhandel, parkeren op eigen erf, een nieuwe verbinding naar de wal, een mogelijk hoogteaccent in de as van de Kalkhaven, gedifferentieerde opzet van het bouwplan en rekening houden met de molenbiotoop.

In het kader van het bestemmingsplan zijn een aantal planologische aspecten onderzocht. Het verkennende bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de bodem nader onderzocht dient te worden na sloop van de bestaande opstallen. Het aspect geluid is onderzocht en vormt geen belemmering. Ook het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering aangezien de ontwikkeling niet binnen de hindercirkel van omliggende bedrijven valt en de beoogde bebouwing ook geen belemmering vormt voor reeds bestaande functies. Het aspect externe veiligheid (risico op ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is) vormt geen belemmering. De milieukwaliteitseisen voor luchtkwaliteit worden niet overschreden waardoor luchtkwaliteit geen belemmering vormt. Het aspect water vormt geen belemmering. De Keur is op het plangebied van toepassen, ontgravingsniveaus worden nader bepaald. Daarnaast vindt er geen toename plaats van verhard oppervlak met meer dan 500m<sup>2</sup>, waardoor watercompensatie niet noodzakelijk is. Met betrekking tot het aspect flora en fauna zal een gericht vervolgonderzoek naar vleermuizen moeten uitwijzen of er vleermuizen aanwezig zijn en of er eventueel een ontheffing noodzakelijk is. In het kader van archeologie zullen geen vervolgonderzoeken meer plaatsvinden, aangezien uit onderzoek is gebleken dat de ondergrond reeds volledig is verstoord bij de bouw van het bestaande complex

## 6. Streefplanning op hoofdlijnen

<b>13 oktober 2009</b>	publicatie voorontwerp-bestemmingsplan
<b>14 oktober t/m 24 november 2009</b>	tervisielegging voorontwerp-bestemmingsplan + indienen inspraakreacties. Parallel aan inspraak loopt het wettelijk vooroverleg
<b>nov – dec 2009</b>	verwerken inspraak- en vooroverlegreacties
<b>jan – feb 2010</b>	opstellen ontwerp-bestemmingsplan
<b>mrt – apr 2010</b>	tervisielegging ontwerp-bestemmingsplan + indienen zienswijzen (termijn 6 weken)
<b>mei 2010</b>	verwerken zienswijzen in nota van zienswijzen
<b>jun 2010</b>	vaststellen nota van zienswijzen + bestemmingsplan door gemeenteraad
<b>jul – aug 2010</b>	tervisielegging vastgesteld bestemmingsplan + indienen beroepschrift bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (termijn 6 weken)
<b>aug 2010</b>	inwerkingtreding bestemmingsplan

## 7. Vragen / Inspraakreacties

- 1. Inspreker a:** heeft een vraag met betrekking tot de 'zorgappartementen'. Hij vraagt zich af hoeveel zorgappartementen er worden gerealiseerd.  
Antwoord R. Mud: er zullen circa 25 appartementen worden verhuurd aan mensen met een zorgindicatie tot en met 24-uurs verpleging. De overige appartementen zijn levensloopbestendig, inhoudende dat ze geschikt zijn voor het leveren van zorg zodra daar behoefte aan is.
- 2. Inspreker a:** heeft een vervolgvraag. Hij geeft aan dat tijdens voorgaande voorlichtingsavonden is gesproken over 'zorgappartementen' en nu wordt gesproken over gewone appartementen waarin 24-uurs verpleging mogelijk is. Dit verschil is van belang voor het aantal parkeerplaatsen.  
Antwoord W. van Hulst: er is geen sprake van een gewijzigd woningbouwprogramma. Er is echter ook geen sprake van 'traditionele' zorgwoningen. Qua bestemming hebben we in deze situatie te maken met woningen waarin 24-uurs verpleeghuiszorg kan worden geleverd en niet met een maatschappelijke functie (zoals bijvoorbeeld zorgeenheden in een verpleeghuis). De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de standaardnormen van de CROW. Per soort woning en gebied gelden verschillende normen. In dit geval geldt een norm van 1,5 parkeerplaatsen per woning (woningbouw in duurder prijssegment in de categorie 'centrum' en 'matig stedelijk'). Er zijn 88 parkeerplaatsen benodigd. Deze worden allemaal in het kader van het plan gerealiseerd. Voor meer traditionele zorgwoningen geldt een lagere parkeernorm, namelijk 0,3 parkeerplaats per woning. In deze specifieke situatie is ervoor gekozen om een parkeernorm aan te houden van 1,5 parkeerplaatsen per woning.
- 3. Inspreker b:** heeft een vraag met betrekking tot de parkeernorm. Hij vraagt zich af wat de definitie van zorg is en hoe de vier woningen zich ten opzichte van de appartementen verhouden gelet op de parkeernorm. De woningen zijn namelijk aanzienlijk groter dan de appartementen.  
Antwoord Van Santen: voor onderhavig plan is aangesloten bij de CROW normen voor woningbouw in een duurdere prijsklasse in de categorieën 'centrum' en 'matig stedelijk'. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt in woningen en appartementen. Voor beide geldt een norm van 1,5 parkeerplaatsen per woning.
- 4. Inspreker c:** heeft een vraag met betrekking tot de parkeernorm. Hij geeft aan zeer betrokken te zijn bij het huidige gebouw en dat er in de omgeving daarvan sprake is van een hoge parkeerdruk. Waarom geldt hier een lagere norm dan bijvoorbeeld in de Lingewijk?  
Antwoord Van Santen: de Lingewijk en het 7<sup>e</sup> Bastion zijn niet met elkaar te vergelijken. Het gaat hier om verschillende categorieën. Hier hebben we te maken met de binnenstad, de categorie 'centrum'. De CROW-normen worden gehanteerd en op grond daarvan dient voorzien te worden in 1,5 woning parkeerplaats per woning. Met onderhavig bouwplan hebben we de luxe om te voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein. Vaak is het in de binnenstad al een luxe als er 1,0 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein kan worden gerealiseerd.  
Aanvulling E. Brinkman: uit de eerder georganiseerde informatieavonden is gebleken dat de behoefte vanuit potentiële huurders/kopers voor het aantal parkeerplaatsen zelfs lager ligt dan de gestelde CROW-norm van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor onderhavig plan wordt de gestelde CROW-norm gehanteerd.  
Aanvulling M. Bosse: tevens zal een aantal parkeerplaatsen als extra brede invalidenparkeerplaats worden uitgevoerd.
- 5. Inspreker a:** heeft een vraag met betrekking tot de cultuurhistorische waarde van het bastion. Hij is van mening dat het 7<sup>e</sup> Bastion – net als het 2<sup>e</sup> Bastion – vrij moet worden gehouden van bebouwing, gelet op de cultuurhistorische waarde ervan. Waarom wordt het 7<sup>e</sup> Bastion niet vrijgehouden van bebouwing? Gorinchem is een vestingstad binnen de waterlinie. Uit eerbied voor de plek zouden we die niet moeten bebouwen. Nu wordt het Bastion volgepropt met zo veel mogelijk bebouwing van wel 4 à 5 bouwlagen.  
Antwoord Van Santen: de bastions zijn zeer belangrijk voor de stadsstructuur en vormen een sterke begrenzing van de binnenstad. In de jaren '70 van de vorige eeuw zijn in het plangebied een zusterflat en verpleeghuis het 'Nieuwe Gasthuis' ontwikkeld. Je bent geneigd om te zeggen: wie is er nu tegen een correctie. Het bezwaar wat hier aan kleeft is echter dat er in deze situatie sprake is van een bestaande bebouwing van een eigenaar. Dit is het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het 7<sup>e</sup> Bastion. De eigenaar wil in samenwerking met Hurks een plan ontwikkelen. Wegens strijd met het bestemmingsplan is een nieuw

bestemmingsplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Overigens zal er ook bij Bastion II sprake zijn van bebouwing, maar op een heel andere wijze en met een heel andere architectuur.

6. **Inspreker b:** heeft een vraag met betrekking tot de voorzieningen. Hij vraagt zich af of er een recreatieruimte komt voor ouderen en hoe de fietsenstalling is geregeld.

Wethouder van Santen: vult deze vraag aan met de vraag waar de scootmobielen gaan blijven.

Antwoord M. Bosse: er komt in principe geen gemeenschappelijke ruimte.

Aanvulling E. Brinkman: mogelijk wordt er één appartement bestemd voor een bibliotheek.

Aanvulling M. Bosse: 2 fietsen per persoon kunnen worden gestald in de fietsenstalling.

Scootmobielen kunnen in/bij de woning of in de berging worden gestald.

7. **Inspreker d:** heeft een vraag met betrekking tot het klimaat. Hij geeft aan dat met voorliggend bouwplan geen rekening is gehouden met de (koude) wind. De balkons zijn gesitueerd op de windhoek en steken uit de gevel. Voor zorgbehoevende mensen is er te weinig beschutting om op het balkon te kunnen zitten.

Antwoord M. Bosse: een stukje van de balkons steekt ook naar binnen. Een discussie over de buitenruimte was onderdeel van de discussie met potentiële bewoners. De buitenruimte kwam er in die discussie goed uit. Ook was men positief over het beschutte binnenhof. In de uitwerking kan nog van alles gebeuren. Bezien zal worden of en zo ja, welke maatregelen benodigd zijn. Wellicht dat schermen aan de Westzijde een oplossing bieden.

8. **Inspreker e:** heeft een vraag over de architectuur. Bouwblok zuidwest (voormalig de zusterflat) wordt vrij massief en groot, welk verband bestaat er tussen de bebouwing van bouwblok zuidwest en de overige bouwblokken?

Antwoord M. Bosse: dit is een langdurig discussiepunt. De voorgevel van bouwblok zuidwest heeft een accent op de begane grond dat ertoe bijdraagt dat de architectuur van de bebouwing beter aansluit op de omgeving en het straatbeeld van het Nonnenveld. Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen voor een hogere bebouwing in de vorm van een hoogteaccent als beëindiging van het Nonnenveld. Dit is ook direct het verschil met de rest van het plan. Met dit bouwblok willen we dan ook iets bijzonders doen. Bouwblok zuidwest wordt opgebouwd uit 7 bouwlagen en is nog altijd lager dan de huidige bebouwing. Overigens gaat het bestemmingsplan – waar het vanavond in hoofdzaak over gaat – niet over architectuur.

**Vervolg vraag van inspreker b:** moet dit bouwblok plat afgedekt zijn?

Antwoord Van Santen: dit moet niet, maar er is gekozen voor een plat dak. Dit zien we tevens terug bij het nieuwbouwproject Courtine Den Haan. Dit complex is gerealiseerd met een plat dak zodat ook de bovenste laag geschikt is voor bewoning.

9. **Inspreker c:** heeft een vraag met betrekking tot de molenbiotoop. De bebouwing die gerealiseerd gaat worden op het terrein Nonnenveld 50 wordt lager dan de bestaande bebouwing. Bouwblok zuidwest (voormalige Zusterflat) wordt veel hoger dan de overige te realiseren bebouwing. Is de bescherming van de molenbiotoop nu niet in het geding?

Antwoord Van Santen: de bepalingen van de molenbeschermingszone worden in acht genomen. Op twee locaties is er sprake van strijdigheid met de beschermingszone. Hiervoor is een ontheffing aangevraagd bij de provincie. De provincie heeft aangegeven dat ontheffing verleend gaat worden voor bouwblok zuidoost. Ten aanzien van bouwblok zuidwest krijgen we op korte termijn uitsluitel omtrent de te verlenen ontheffing.

## Afsluiting

De heer Van Santen stelt vast dat er verder geen vragen of opmerkingen zijn. Hij bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de inspraakavond af.

Voor het verslag,  
M. van Zanten



## **Bijlage 2**

Achtergronden en context van de planontwikkeling '7<sup>e</sup> Bastion'

**Achtergronden en context  
van de planontwikkeling '7<sup>e</sup> Bastion'**  
vanuit  
(cultuur)historisch en stedenbouwkundig perspectief

**Maart 2010**

## Inhoud

- 1 Aanleiding en doel
- 2 Beknopte analyse historische ontwikkeling
  - 2.1 Plangebied
  - 2.2 Plangebied en studiegebied
  - 2.3 Plan- en studiegebied in historisch perspectief
- 3 Analyse historisch-stedenbouwkundige waarden
  - 3.1 Hoofdstructuur
  - 3.2 Het bastion als onderdeel van de structuur van de vestingwerken
  - 3.3 Structuur binnenstad
- 4 Analyse stedenbouwkundige visie
  - 4.1 Visie en gemeentelijk beleid

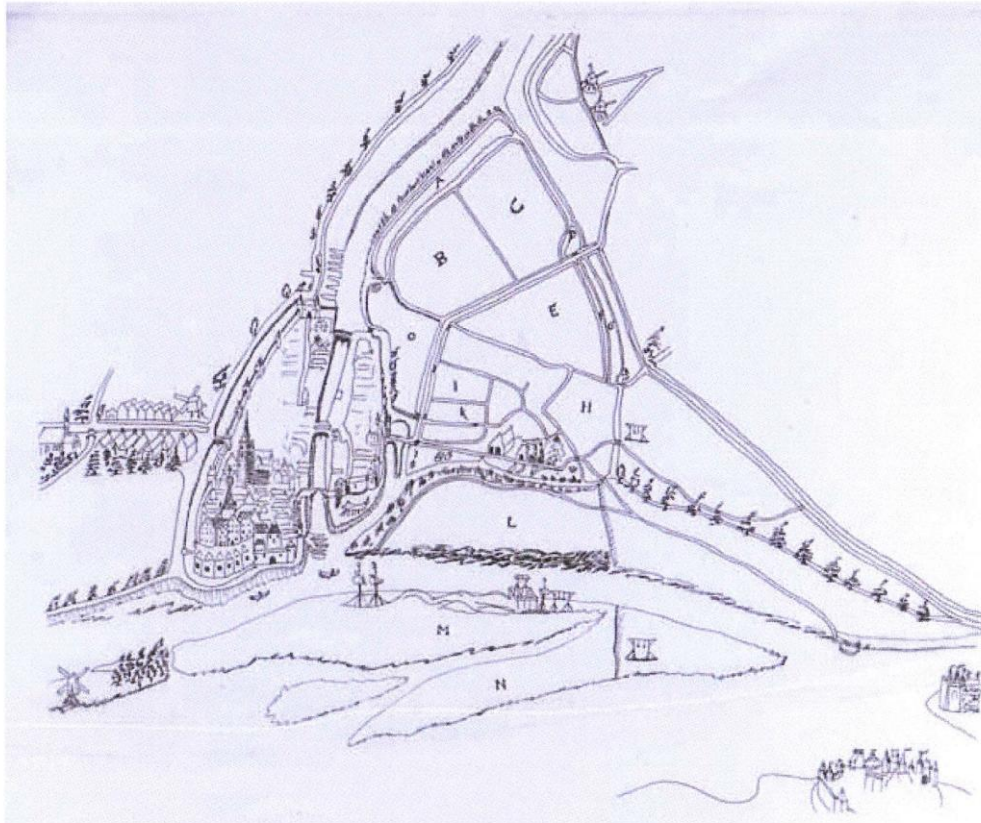
## 1 Aanleiding en doel

In het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion' zijn vooroverlegreacties ingediend door onder andere de VROM-inspectie (inhoudelijk betreft het een reactie van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed) en Stichting Dorp, Stad & Land. In deze reacties wordt gesuggereerd dat er voor de herontwikkeling van de locatie '7<sup>e</sup> Bastion' een cultuurhistorische analyse ontbreekt, die de basis vormt voor stedenbouwkundige uitgangspunten voor het ontwerp. Hier is sprake van een misvatting. Sterker nog, al sinds 1995 wordt gesproken over herontwikkeling van de locatie en zijn beide instanties direct betrokken geweest bij de beoordeling van 7 eerdere ontwikkelingsvoorstellen en de totstandkoming van het bestemmingsplan Binnenstad binnen de Wal. Ter oprissing van het collectieve geheugen is deze notitie opgesteld.

## 2 Beknopte analyse historische ontwikkeling

### 2.1 Plangebied

Het beschermd stadsgezicht van Gorinchem omvat de historische binnenstad omringt met een groene gordel, bestaande uit wallen en vestingwerken. De ligging aan de Merwede en de monding van de Linge, welke rivier de binnenstad verdeelt in een boven- en benedenstad, heeft ertoe geleid dat de vesting wordt omgeven door water.



Gorinchem, geschematiseerde kaart van P. Sluyter uit 1553

## 2.2 Plangebied en studiegebied

Het plangebied betreft het gehele 7<sup>e</sup> bastion en grenst aan de westzijde aan het Nonnenveld. Het 7<sup>e</sup> bastion met de omringende vestingwal, tevens waterkering, ligt aan de rivier de Merwede. De ligging aan het Nonnenveld markeert de langgerekte ruimte van de gedempte Kalkhaven. De noordelijke grens wordt gevormd door een straatje tussen de Altenawal en de Kalkhaven langs de eigendommen van architect de Bie (die voor zijn kantoor gelegen aan het Nonnenveld een eigen nieuwe woonontwikkeling nastreeft).

Het studiegebied wat in de gemeentelijke visie is betrokken omvat grofweg het gehele zuid-oostelijk kwadrant en het oostelijk gelegen open uiterwaarden gebied de Woelsewaard. De grootste gemene deler binnen het studiegebied wordt gevormd door:

1. de architectonische invullingen van na 1945;
2. de grootschalige verkaveling met onregelmatige bebouwingsblokken (grove korrel) ten oosten van de Kalkhaven;
3. de sterk de stedenbouwkundige structuur bepalende open ruimte van de Vismarkt, Kalkhaven en Nonnenveld, centraal gelegen in het studiegebied;
4. de gesloten bouwblokken, veelal kleinschalig verkaveld aan de westzijde van de Kalkhaven (fijne korrel) behorend tot het historische deel van de binnenstad.

Op bijgevoegde uitsnede uit de luchtfoto (2009) is dat goed te zien.



## 2.3 Plan- en studiegebied in historisch perspectief

De ontstaansgeschiedenis van de stad geeft inzicht in het hoe en waarom van de structuren en geeft aanleidingen waar bepaalde waarden dienen te worden gekoesterd. De historisch-topografische verkenning zoals beschreven in het beeldkwaliteitplan Binnenstad 1996 geeft een overzicht van de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied naar diverse relevante perioden:

- de ommuurde stad in de 16<sup>e</sup> eeuw;
  - de vestingstad in de daaropvolgende periode tot 1830 (min of meer de tijd van de 1<sup>e</sup> kadastrale minuut);
  - de garnizoensstad 1830 tot 1906 (invoering van de woningwet);
  - de vooroorlogse periode met de bouw van woningcomplexen;
  - de naoorlogse periode tot heden waarin ondermeer stadsvernieuwing.
- Zo kan worden afgelezen op welke wijze de stad opeenvolgend is uitgebreid.

De stad Gorinchem ontstaat in de 12<sup>e</sup> eeuw op de hoger gelegen gronden nabij de monding van de rivier de Linge in de rivier de Merwede. Op de hoger gelegen grond waar al sinds de 9<sup>e</sup> eeuw sprake was van bewoning ontstonden verbindingswegen in oost-west en noord-zuid richting. De kruising leende zich als vestingplaats. Gorinchem vormde zich in de 13<sup>e</sup> eeuw op de westelijke Linge-oever als een handelsnederzetting. De strategische ligging in het grensgebied tussen Holland en Gelre noopte de stad al gauw tot de aanleg van verdedigingswerken. Door aanpassingen en kanalisatie van de monding van de Linge, die de stad toegang geeft tot een belangrijk achterland ontstaat ook aan oostelijke zijde bebouwing. De belangrijke oost-west as via de Burgstraat verbond de stad met de in 1267 gebouwde "Arkelse Toren", een versterking destijds op 450 meter buiten de Burchtpoort gelegen. Rond 1400 werd het kasteel van de heren Van Arkel door graaf Willem V van Holland verwoest.



uitsnede plattegrond Gorcum van Jacob van Deventer rond 1560

De stad ligt sinds de eerste helft van de 14<sup>e</sup> eeuw binnen haar wallen en stadsgracht, welke loopt via Schuttersgracht, gebied Heerenlaantje, Walstraat, Keizerstraat, de Kalkhaven en Robberstraat.

Binnen deze begrenzing zijn de hoofdelementen van de structuur goed herkenbaar. Het betreft de Linge haven, met de evenwijdige noord-zuid straten Lange- en Kortendijk, Molenstraat en Arkelstraat en haaks daarop de belangrijke oost-west verbinding gevormd door de Burgstraat, Hoogstraat en Gasthuisstraat.

Het grootste zuid-west kwadrant biedt ruimte voor de markt met de kerk en het stadhuis. Om de oostzijde beter te kunnen beschermen tegen invallen uit Gelre wordt in 1519 een tweede gracht gegraven. Voor de Burgpoort werd tussen de grachten in een rondeel met voorpoort gebouwd. In 1574 werd de oostelijke binnenvestingsgracht vergraven tot haven (de Kalkhaven) ter vervanging van de minder veilige Nieuwe haven. Gorinchem werd door zijn ligging in militair opzicht steeds belangrijker. In twee fasen van 1578-1608 werd rond de oude stad de gebastioneerde vesting gebouwd, zoals die ook nu nog is te herkennen. De min of meer ovaal aangelegde vesting, met de lange as haaks op de hoofdas van de middeleeuwse stad, bestond uit een natte gracht met een aarden omwalling met 11 bastions, buitendijks (aan oost- en westzijde van de stad) voorzien van stenen bekledingsmuren, alsmede een ravelijn met stenen beren in de Arkelsedijk. De asverdraaiing, wellicht bedoeld om een breed rivierfront te verkrijgen, bracht een aanzienlijke terreinwinst met zich mee ten oosten en westen van de middeleeuwse stad die tot ver in de 19<sup>e</sup> eeuw slechts voor een klein deel voor stadsuitbreiding is benut.

Bijzonder is het omleggen van de oostelijke stadsentree naar de zuidflank van de vesting via de Dalemstraat door de Dalempoort.

De vesting wordt in de achttiende eeuw aan de oostkant, richting Wijdschild, met de aanleg van drie ravelijnen en een enveloppe verder geperfectioneerd. Ook deze achttiende eeuwse uitbreiding is herkenbaar aanwezig.

Het belang van Gorinchem als vesting-garnizoensstad bleek in het rampjaar 1672 toen deze als één der weinige steden niet door de Fransen kon worden ingenomen. In januari 1794 was dat anders. Gorinchem viel zonder noemenswaardig verzet in handen van de Fransen, die de stad tot 1814 bezet hielden. Zwaar kreeg de door de Fransen als één van hun laatste bolwerken bezet gehouden stad het echter te verduren tijdens het beleg in de winter van 1813-14. De bezetter had voorafgaand de directe omgeving volledig geschoond van bebouwing en beplanting en vervolgens geïnundeerd (onder water gezet). Door de daarop volgende beschietingen werden van de circa 1382 huizen er circa 1000 ernstig beschadigd en velen geheel verwoest.

Het duurde even voor de stad zich herstelde.

De in militair opzicht belangrijke vesting Gorinchem was een van de twaalfstemhebbende Hollandse steden. Het was de meest zuidelijke stad van de (Oude) Hollandse waterlinie en vormde een belangrijke hoeksteen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie (na 1815). De vestingfunctie van Gorinchem heeft tot laat in de twintigste eeuw geduurd. Bij koninklijk besluit in 1956 werd voor het oostelijk deel de militaire status van de vesting opgeheven. Eerder in 1926 was dat voor het westelijk deel al gebeurd. Gorinchem was hiermee de laatste "echte" stad in Nederland die zijn vestingfunctie verloor (ter vergelijking de kleinere waterliniesteden Woudrichem in 1955 en Weesp eveneens in 1959).

De economische groei en de daarmee samenhangende groei van de bevolking bleef lange tijd achter ten opzicht van het belang van Gorinchem als vestingstad. Hierdoor duurde het lang voordat de eind 16<sup>e</sup> eeuw toegevoegde gronden binnen de vesting bebouwd werden. Vooral het noord-westelijke en noord-oostelijke deel van de stad kende lange tijd open en groene functies.

Om de afwatering van de Linge naar de Merwede te verbeteren, werd in 1818-1819 het Kanaal van Steenenhoek aangelegd. Op waterstaatkundig gebied worden vele verbeteringen aangebracht. De havens worden beter bereikbaar en ook de relaties met het achterland worden verbeterd met het doortrekken van het Zederikkanaal (1825), de aanleg van het Merwedekanaal en de nieuwe Merwedeluis (1885-1893). De aanleg van deze werken bracht de stad een nieuwe economische impuls, maar leidde tot het verlies van het meest westelijk gelegen Bastion III. Andere moderne en meer industriële ontwikkelingen zoals de aanleg van de spoorlijn en de bouw van het station vonden plaats ten westen van de omwalde stad vanwege de militaire functie van de vesting. Die militaire functie en de bij de vesting behorende "verboden Kringen" leidde ertoe dat het gebied ten oosten van de stad tot 1959 buitengebied met een agrarisch karakter is gebleven. Lange tijd was het gebied van de vesting aan de oostzijde richting Wijdschild begrensd met water waar de rivieren vrij spel hadden. In 1860 ontstaat de Vijfde Uitgang door aanleg van de Spijksedijk en wordt met de aanleg van de Dalemsedijk de dijk langs de Merwede doorgetrokken tot aan de vestingwal (Dalemwal). Hierdoor ontstaat de huidige Oostgracht. In onze huidige

tijd is de relatie tussen de vesting en de onmiddellijke omgeving aan alle zijden - met uitzondering aan de zijde van de Merwede - onderworpen geraakt aan het recente verstedelijkingsproces.

Doordat de vestingfunctie van Gorinchem pas laat is opgeheven, is het mogelijk dat hier niet zoals in veel andere Hollandse vestingsteden, de buitenring getransformeerd is tot wandelpark. Pas vrij recent is een doorgaande wandelroute over de stadswallen gerealiseerd. Hoewel op enkele punten aan kracht ingeboet, is de structuur van de vesting met zijn nog aanwezige 10 (van de 11) bastions zeer herkenbaar als autonome "groene" ring rond de dichtbebouwde "rode" binnenstad.

### 3 Analyse historisch-stedenbouwkundige waarden

#### 3.1 Hoofdstructuur

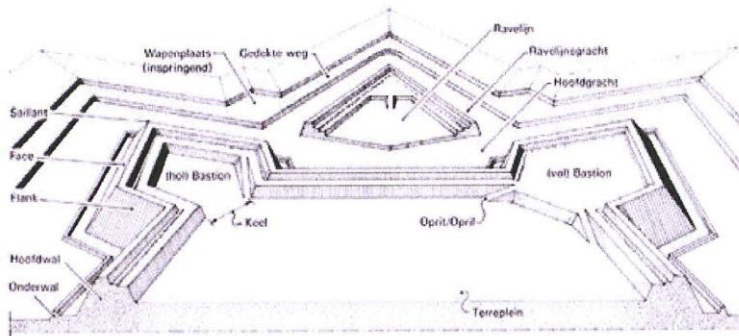
Het plangebied bevat de beide zelfstandige structuren van de oorspronkelijke militaire vestingwerken en van de burgerlijke woonstad. Doordat het Nonneveld aanvankelijk buiten de ommuurde stad was gelegen, overlappen daar beide structuren. De overlapping van deze beide structuren geeft een "harde" confrontatie met het open en weidse rivierenlandschap aan de zuid- en oostkant van het gebied. Naar de stad toe vormt de overlapping van beide structuren, de begrenzing van de open stedelijke ruimte Vismarkt-Kalkhaven-Nonneveld.

#### 3.2 Het bastion als onderdeel van de structuur van de vestingwerken

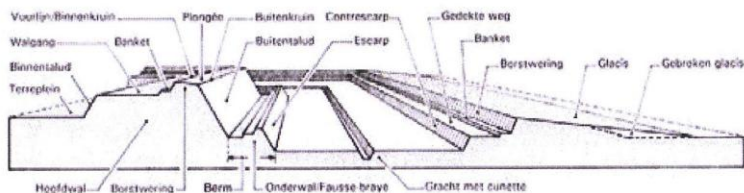
Bastion 7 vormt een onlosmakelijk onderdeel van de laat zestiende-eeuwse vestingwerken rondom de stad en van de (Nieuwe) Hollandse Waterlinie als superstructuur. In de huidige vorm is het bastion opgenomen in een "groene" wandelzone rondom de stenige kern van de stad. De wallen en vestingmuren rondom het bastion zijn tevens waterkering. De diverse lagen in de tijd zijn goed herkenbaar gebleven.

VOORBEELD 1/1e GEBASTIONEERD FRONT (oud-Nederlands)

Niet op schaal



DWARSPROFIEL 1/1e VESTINGWAL

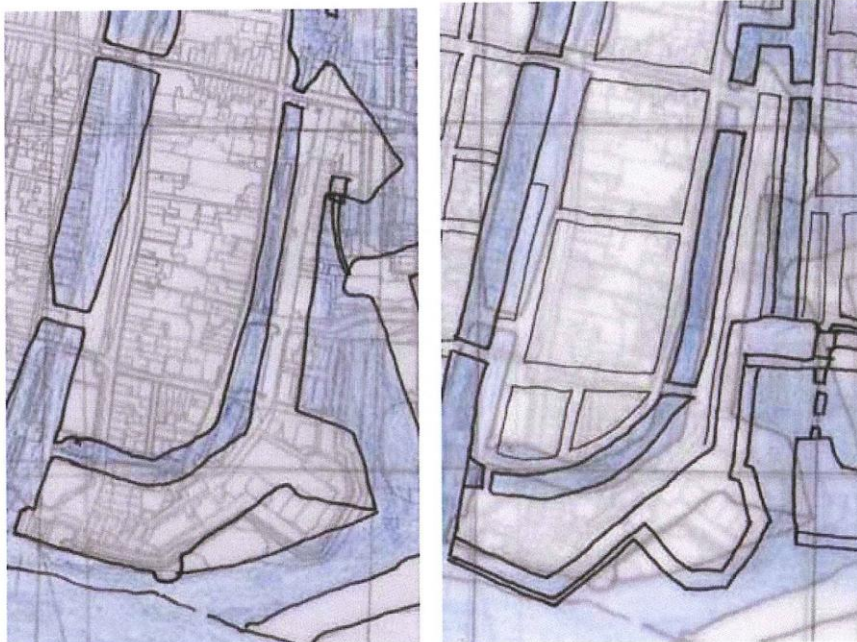




De materiële opbouw van de bastions was in de regel identiek aan die van de courtines (hoofdwal tussen de bastions).

Qua structuur komen in de Gorinchemse vesting twee soorten bastions voor, holle en volle. De holle hebben langs de randen de volledige opbouw, maar het binnenterrein, in militaire kringen benoemd als terreplein, ligt gelijk met het aangrenzende loopvlak van de stad. De volle hebben langs de randen eveneens de volledige opbouw, maar bij deze bastions ligt het terreplein ongeveer op walganghoogte. Bastions en courtines maakten samen de kapitale wal uit. De vesting Gorinchem telt oorspronkelijk 11 bastions daarvan zijn er 6 vol en 5 hol. De oostelijk gelegen bastions waaronder bastion 7 zijn uitgevoerd als een vol bastion.

Sinds de modernisering van de vesting rond 1600 is het rivierfront geheel opgetrokken in baksteen. De muur lag open aan de Merwede en heeft daardoor veel te verduren gehad van water. Aanvankelijk was het bastion enigszins vijfhoekig, maar niet echt symmetrisch en klein van oppervlak. Dit oordeelde men ondoelmatig en het bastion werd opnieuw aangepast. Door de aanleg van deze werken krijgt het 7<sup>e</sup> bastion zijn min of meer huidige vorm. Met de verlegging van de toegang tot de stad in de zuidelijke flank van de vesting ontstond het huidige beeld met de Dalempoort. De nieuwe haven (Kalkhaven) en de brede stadgracht vormden een waterrijk gebied. Een gedeelte werd gedempt en een deel werd versmald en vergraven tot een nieuwe gracht die een belangrijke functie in het water beheersingssysteem vervulde. Deze nieuwe gracht mondde via een tweedelige heul uit naast de Dalempoort in de nieuwe gracht (Oostgracht).

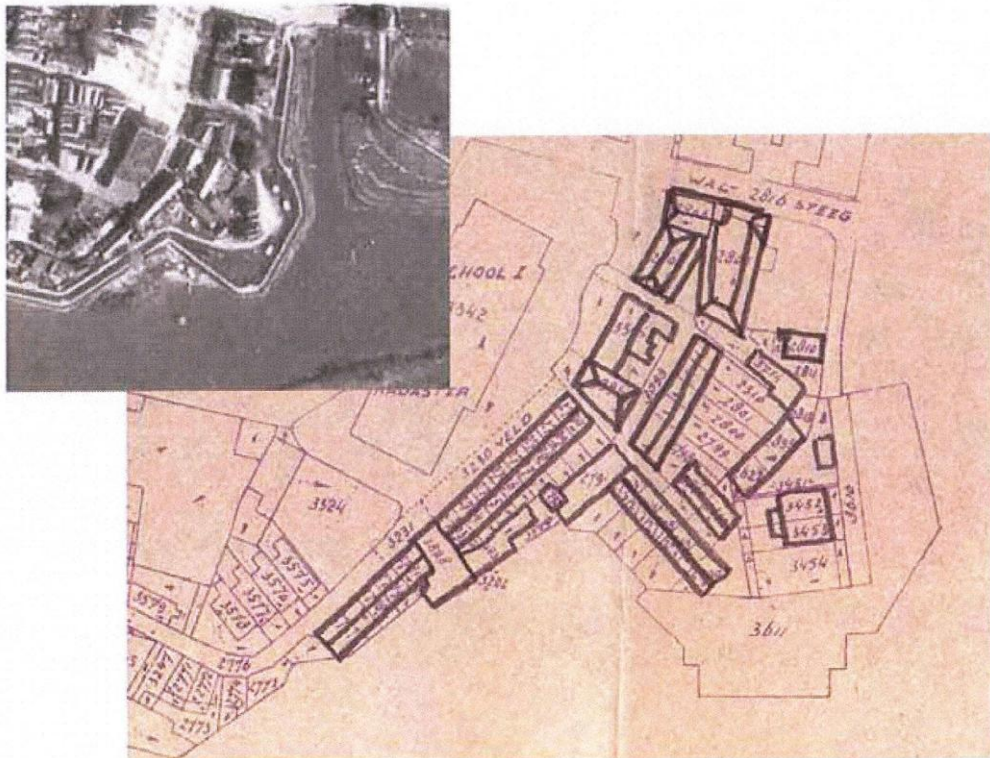


Gorinchem, Kalkhaven en rivierfront ten oosten van de Linge in 1592 en 1698

De beleving van het bastion als voormalig militair bouwwerk is voornamelijk naar binnen gericht, als duidelijk onderscheidbare, hoger gelegen structuur ten opzichte van de te verdedigen stad. De buitencontour - hoewel iets verland - is scherp afgetekend in het water.

Uit de verschillende kaartbeelden blijkt dat tot in de 19<sup>e</sup> eeuw het bastion niet of nauwelijks bebouwd is geweest. In 1612 verrees op het bastion een runmolen, die later is omgebouwd tot oliemolen. In 1891 raakte deze buiten gebruik en kwam er een pakhuis voor in de plaats. In de periode 1850-1960 was er op

de locatie sprake van enige vorm van bebouwing. Aan het Nonnenveld enige woonpanden en het bastion was verkaveld met twee woonstraten met enige kleine woningen en wat marginale pakhuizen.



Bastion 7 - bebouwing rond 1950

In 1971 werd begonnen met de bouw van het huidige Nieuwe Gasthuis. De beleving van de vestingwerken vanuit oostelijk gelegen aansluitend buitengebied en vanaf de rivier was tot deze bouw plaatsvond niet of nauwelijks gewijzigd. Het zicht vanaf het bastion op het omringende gebied is nog steeds min of meer zoals rond 1670. Waardevol is de herkenbaarheid van de binnen- en buitencontour, de zichtlijnen vanaf de vesting over de stad met het daklandschap en torenspitsen, het herkenbare profiel van hoog naar laag, de ligging aan het open rivierenlandschap en het groene karakter van dat gebied en de vestingwallen.

### 3.3 Structuur binnenstad

De omringende stedelijke ruimte betreft binnen het plangebied globaal de invulling van het zuidoostelijk deel van de binnenstad. De structuur van het gebied volgt in de grote lijnen het historische gegroeide patroon ontstaan door verschillende gedempte havens en stadsgrachten. Grofweg kent het gebied twee ontwikkelingsfasen. Het gedeelte aan de westzijde van de Kalkhaven, de Vismarkt oost en west en de Burgstraat dateren uit de eerste periode, wat lag binnen de ommuurde middeleeuwse stad. De rest van het gebied dateert uit de tweede periode gelegen binnen de huidige vesting.

De naam Kalkhaven verwijst naar de vroegere haven welke vanaf de Lingehaven via de Krommenhoek doorliep tot aan de Burgstraat (Vismarkt). Deze haven is in 1870 gedempt. De vrijgekomen ruimte werd benut voor de bouw van solitaire gebouwen met onderwijs- en overheidsfuncties zoals de Rijks HBS, het gymnasium en het kadaster. Deze gebouwen zijn later weer gesloopt en grenzend aan de Vismarkt op de

plek van de Rijks HBS werd eind 20<sup>e</sup> eeuw het kantongerecht, wat nu is getransformeerd naar woongebouw, gerealiseerd. Momenteel heeft de ruimte aan de Kalkhaven een functie als parkeer-, speel- en vooral groenvoorziening. Tussen de Kalkhaven en de Lingehaven is een fijnmazig web van verbindingstegen, die vroeger als laad- en losroute dienden. Het stedelijke beeld ter plaatse van 't Laantje en de Dalemstraat is bepaald in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw. Het haventje aan de westzijde van de Dalempoort is eveneens gedempt. Als gevolg van de stadsvernieuwing zijn er complexen met huurwoningen gerealiseerd ter plaatse van de voormalige daar gelegen volksbuurt. Slechts enkele oudere panden verwijzen naar de historische betekenis van de Dalemstraat als oostelijke ontsluitingsroute. Fraai is de aan het uiteinde van de straat in de zuidflank van de vesting gelegen Dalempoort, met een aansluiting op het voetgangerspad over de Woelsewaard welk de oude oostelijke route naar Gorinchem vormde. De Kalkhaven, de Vismarkt en het Nonnenveld vormen samen een van de omvangrijkste open ruimten in de binnenstad. De Kalkhaven is circa 40 meter breed en circa 250 meter lang. Aan de zijde van de Burgstraat wordt de ruimte begrensd. Het vrij in de ruimte geplaatste Kantongerecht sluit daar de ruimte (Vismarkt) af. Het bebouwingsbeeld aan de Kalkhaven laat te wensen over. De aanliggende bebouwing is sterk wisselend van karakter en geeft weinig ondersteuning aan de ruimtelijke compositie. Langs de Vismarkt bevinden zich overwegend kleinschalige woonpanden. Zuidelijker langs de Kalkhaven wordt het beeld meer bepaald door gestapelde woningbouwcomplexen. Het voormalige verpleeghuis 't Nieuwe Gasthuis met een verpleegstersflat van 7 lagen domineert het ruimtelijke beeld. Aan de zuid-west kant nabij de Krommenhoek, is tot op heden geen duidelijke ruimtelijke beëindiging van het gebied Kalkhaven / Nonnenveld ontstaan. Men kijkt daar tegen achterzijden van panden aan de Kriekenmarkt en Nonnenveld aan. De ruimtelijke kwaliteit van de Kalkhaven komt mede door de sterk versnipperde inrichting van de buitenruimte weinig tot haar recht. Een continu profiel ontbreekt en de boomstructuur is weinig samenhangend. De bebouwing langs de Kalkhaven vertoont weinig samenhang door grote verschillen in massaverhoudingen, detaillering en materiaalgebruik. De oudste panden zijn vaak voormalige pakhuizen, terwijl recente bebouwing veelal bestaat uit gestapelde woningen. De huidige bebouwingswand aan het Nonnenveld met uitzicht op de rivier en de achterkant naar de stad sluit de ruimte af van de vesting en de beleving van de rivier.

Het gehele 7<sup>e</sup> Bastion is bebouwd met het voormalige verpleeghuis 't Nieuwe Gasthuis. Het complex heeft zich als het ware ingenesteld binnen de omwalling / ommuring van het bastion. Hierdoor is een ruimtelijk beeld ontstaan met een minder duidelijk onderscheid met de omringende (hoger) gelegen wal.



Het verpleeghuis dateert van 1971 en is U-vormig opgezet met de open zijde naar het zuiden gericht. Het gebouw in vier lagen met kelder en liftopbouw is in het talud aan de binnenzijde van de wal ingepast. De architect Wegener Sleswijk maakte daarbij dankbaar gebruik van het gegeven van een vol bastion. Door het bastion uit te graven ontstond de mogelijkheid om de begane grondlaag op de hoogte van het peil van de stad (Nonnenveld) door te zetten. Een deel van het dak van de eerste bouwlaag aan het Nonnenveld, vormde in het "volle" bastion een gedeeltelijk nieuw maaiveld.

De omwalling ten opzichte van de binnenzijde van het bastion is circa 3,5 meter hoog. Met drie lagen boven de omwalling wordt uitzicht over de rivier geboden. Aan de zijde van de stad toont het gebouw zijn vier lagen. De zusterflat (1976) is zeven lagen hoog en is deels tegen en in de wal gebouwd. Naar de rivier toont het zes lagen en naar de stad zijn volledige hoogte van zeven lagen met liftopbouw. Ook dit hoogteaccent vormde destijds een onderwerp van discussie met de rijksdienst voor de monumentenzorg en is uiteindelijk gerealiseerd in nauw overleg met betrokkenen. Voor de bouw van het verpleeghuis was het bastion gedeeltelijk verkaveld met kleine woningen en opslagruimten. Op deze wijze was het binnendeel van het bastion aan de stad toegevoegd. Met de bouw van het verpleeghuis werd de hele binnenkant van het bastion door het nieuwe gebouw opgevuld.

## 4 Analyse stedenbouwkundige visie

### 4.1 Visie en gemeentelijk beleid

De stedenbouwkundige visie van de gemeente streeft naar behoud en zonodig herstel van de cultuur- en historische waarde en de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad en stadswallen en staat open voor nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen. Bouwstenen voor deze visie vormen de notitie "verkenning mogelijkheden Nieuwe Gasthuis" (Kuiper Compagnons 1996) en aansluitend het Beeldkwaliteitplan Binnenstad 1996. Aan de cultuurhistorie werd hierbij een belangrijke rol toegekend.

Aangezien de binnenstad, vanwege haar historische waarde, is aangewezen als beschermd stadsgezicht beschrijft het Beeldkwaliteitplan Binnenstad 1996 de bestaande beeldkwaliteit vooral vanuit historisch perspectief. Op basis van uitgebreide inventarisatie en onderzoek wordt een overzicht geboden van de geschiedenis van de stad. Door een beschrijving wordt per deelgebied ingegaan op de functionele samenstelling en betekenis, de stedenbouwkundige structuur, de architectuur en inrichting. Elke beschrijving mondt uit in een beoordeling welke leidt tot een overzicht van richtlijnen en aanbevelingen. De beschrijving van gebied 7 'Burgstraat, Kalkhaven, 't Laantje en Dalemstraat' waarbinnen ook het plangebied 7<sup>e</sup> Bastion valt, geeft als richtlijnen:

- Voor de Kalkhaven, de Vismarkt, het Nonnenveld en de Burgstraat uitgaan van een patroon van afzonderlijk gebouwde panden met een breedte variatie van 6-8 meter.
- De bebouwing uitvoeren in 2 of 3 lagen met een minimumgoothoogte van 6 meter en een maximumgoothoogte van 10 meter.
- De panden voorzien van een kap (45 à 60 graden).
- Gezien de omvang van de stedelijke ruimte rond de Kalkhaven incidenteel een extra bouwlaag (tot 4 lagen, met een maximumhoogte van 16 meter) toevoegen als accent in het bebouwingsbeeld.

De locatie 7<sup>e</sup> bastion is stedenbouwkundig gezien als een dergelijk accent aan te merken.

De beschrijving van gebied 9 'De stadswallen' geeft ten aanzien van de beeldkwaliteit in relatie tot het 7<sup>e</sup> Bastion de navolgende richtlijnen en aanbevelingen.

Richtlijnen:

- Een subtiel evenwicht tussen inrichting en "niet" inrichting moet worden nagestreefd.
- Het huidige beloop en het dwarsprofiel van de stadswallen dienen te worden beschermd.
- Bijzondere aandacht is nodig voor de overgang van de uiterwaarden naar de stad, met name aan de oostzijde van de binnenstad. Gestreefd moet worden naar contrast via een keermuur, dijk, etc, waar sprake is van een open horizontale lijn tegenover de massieve verticaal oprijzende muur of dijk. Dit contrast moet niet worden afgezwakt door beplanting, bebouwing, etc.
- Zorgvuldigheid moet worden betracht ten aanzien van sporen uit eerdere ontwikkelingsstadia van de vesting.

- Met betrekking tot de aangegeven beschermde terreinen is toename van bebouwing niet toelaatbaar.

Aanbevelingen:

- Het openbare karakter van de wal als rondgangmogelijkheid om de stad versterken door vorm te geven aan de continuïteit.
- De attractiviteit van de wallen, ook als wandelroute, versterken door het aanbrengen van uitkijkplekken. Tevens zitgelegenheid bieden aan de buitenzijde van de vesting, met uitzicht op de wallen.
- Tegengaan van een ongebreidelde ontwikkeling van volkstuinen met bijbehorende schuurtjes etc.
- Plaatselijk verlichting aanbrengen op de wal of de wal aanlichten.



stadswallen beeldkwaliteitplan Binnenstad 1996

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht (28-07-1988), het monumentenbeleid en het provinciale beleid (Cultuurhistorische Hoofdstructuur) zijn geoperationaliseerd in het bestemmingsplan Binnenstad binnen de Wal van mei 2000. Samen met het beeldkwaliteitplan vormen deze documenten een belangrijk kader voor de beoogde ontwikkeling. De voor het 7<sup>e</sup> bastion ontwikkelde stedenbouwkundige visie is als volgt verwoord in de in het bestemmingsplan Binnenstad binnen de Wal opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

**“Wijzigingsbevoegdheid I Kop van Kalkhaven aan Nonneveld**

De ontwikkelingslocatie is gelegen ter plaatse van de overgang van de Krommenhoek en het Nonneveld en betreft enerzijds het complex van het Nieuwe Gasthuis en een op zichzelf staand pand aan het Nonneveld met bijbehorende tuin. Beide locaties worden als één geheel opgevat en samengevoegd tot het gebied met wijzigingsbevoegdheid I. De huidige bebouwing zal leeg komen ten gevolge van een bundeling van de zieken/gezondheidszorg (de zorgvoorzieningen) in de gemeente. De bebouwing is sterk bepalend zowel voor het stadsbeeld ter plaatse van het Nonneveld en de Kalkhaven als voor het

aanzicht van het bastion VII het Altena- of Runmolenbolwerk vanaf de rivier. De huidige bebouwing wordt als detonierend beschouwd binnen het beschermde stadgezicht. Momenteel zijn plannen in voorbereiding, welke uitgaan van vervanging van de bestaande bebouwing. Met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt beoogd een andere invulling mogelijk te maken. Daarbij ontstaan nieuwe kansen voor het toevoegen van kwaliteit aan de stad. Als randvoorwaarden kunnen worden genoemd:

- het respecteren en herstellen van de voorgevelrooilijnen langs het Nonnenveld;
- het aanbrengen van een aaneengesloten gevelwand aan de oostkant van het Nonnenveld;
- het aanbrengen van harmonie tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing;
- de verbetering van de skyline van de binnenstad gezien vanaf de rivierzijde.

Ten aanzien van de functiesamenstelling kan worden gedacht aan wonen, al of niet in combinatie met praktijkruimten en kleinschalige kantoren.

Bij omzetting van het Nieuwe Gasthuis ontstaan mogelijkheden voor een programma met zestig woningen, kantoorruimten met bijbehorende parkeerplaatsen. Uitgegaan wordt van een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning te realiseren op eigen terrein."

In het bestemmingsplan zijn ten behoeve van deze wijzigingsbevoegdheid in de voorschriften nadere voorwaarden opgenomen. In verband met strijdigheid van deze voorwaarden tot de molenbiotoop (met name de mogelijkheid om een hoogteaccent te realiseren met een grondoppervlak van maximaal 20 x 20 meter en een hoogte van maximaal 30 meter) is destijds aan deze wijzigingsbevoegdheid goedkeuring onthouden. Reden waarom voor het huidige plan geen gebruik kan worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid en er een nieuw bestemmingsplan in procedure is gebracht.

Voorafgaand aan het tot stand komen van deze stukken was in 1995/1996 door Twijnstra Gudde een vertrouwelijk rapport "Herbestemminganalyse en waardebeoordeling locatie "t Nieuwe Gasthuis" uitgebracht. Dit rapport vormde de aanleiding voor de notitie "verkenning mogelijkheden Nieuwe Gasthuis" (Kuiper Compagnons 1996) hetgeen aanleiding was voor Rabo vastgoed voor een meevoudige opdracht aan drie architecten Marlies Rohmer, Pouw & Dillen en Jo Crepain, waarbij Pouw & Dillen werd gekozen. Een en ander was aanleiding voor andere marktpartijen om ontwikkelingsvoorstellen in te dienen. In 1998 werd hiertoe een tender georganiseerd. Dit leidde tot in totaal 7 ontwikkelingsvoorstellen.

Bij de planvorming in 1998 was de deelnemers aan de tender als opgave meegegeven een herontwikkeling van het 7e bastion, gebaseerd op drie uitgangspunten:

- \* *een goede afstemming van het Nonnenveld op de historische binnenstad, zowel qua vorm als qua typologie,*
- \* *aandacht voor het silhouet van de stad vanaf de rivier gezien en een goede aansluiting op de stadswallenstructuur,*
- \* *de betekenis en functionele meerwaarde van het bastion en binnengebied voor de directe omgeving en heel Gorinchem.*

Voor de beoordeling van de ontwikkelingsvoorstellen werd door de gemeente een kwaliteitsbeoordelingsteam samengesteld bestaande uit de navolgende personen: Dhr. J.G.G. Pouw, coördinator stedenbouw, Gemeente Gorinchem, Ir. Tj. Visser, regiohoofd west, Rijksdienst voor de Monumentenzorg, ir. R.E.G.A. Lansweijer stedenbouwkundige Bureau Kuiper Compagnons, ir. S.U. Barbieri architect, docent T.U. Delft, afdeling bouwkunde, ir. F.B. van den Meiracker, directeur Stichting Dorp, Stad & Land ( voorzitter kwaliteitsbeoordelingsteam) en ir. G.J. Hoorn, architect, namens Stichting Dorp, Stad & Land ( secretaris kwaliteitsbeoordelingsteam) en werden de plannen op hun financiële haalbaarheid doorgerekend. Het plan van Eurowoningen/architectenbureau Scala kwam als winnaar uit de bus.

De zeven ontwikkelingsvoorstellen van respectievelijk Rabo vastgoed/Pouw & Dillen, Dura Vermeer/de Weger architecten, Moes Bouwbedrijf/Architectenwerkgroep Bob van Reeth en Ilse Berendoncks, Eurowoningen/architectenbureau Scala, Van Roey projectontwikkeling/architectenbureau Becka Van Winsum, Volker bouwmaatschappij/Mecanoo architecten, Delta LloydVastgoed/Charles Vandenhove et Associés, leverde veel informatie en inzicht op over de mogelijk- en onmogelijkheden van de beoogde ontwikkeling. Met een breed opgezette voorlichting werd het resultaat naar buiten gebracht.

De aangeboden, sterk uiteenlopende voorstellen kunnen tot op de dag van vandaag gezien worden als hoogwaardig ontwerponderzoek om een levensvatbaar programma te realiseren binnen de opgave die de locatie zelf stelt. Dit ontwerponderzoek alsmede het gedegen historisch onderzoek dat naar aanleiding van deze tender naar boven is gekomen is uiteindelijk neergeslagen in het bestemmingsplan voor de Binnenstad van 2000. Het plan van Scala werd in het destijds opgestelde bestemmingsplan Binnenstad binnen de Wal mogelijk gemaakt door het opnemen van de al eerder genoemde wijzigingsbevoegdheid. Op grond van strijdigheid met de molenbiotoop heeft de Raad van State in 2002 echter aan de wijzigingsbevoegdheid goedkeuring onthouden.

De eigenaar Rivas besloot het plan zelf te ontwikkelen en nam daarvoor het bureau Scala in de arm. In een eerste poging om te komen tot een nieuwe ontwikkeling werd vervolgens in een samenwerkingsverband tussen gemeente, Rivas en woningcorporatie Bevo (thans Poort6) gewerkt aan een "nieuw" masterplan voor het 7<sup>e</sup> Bastion en omgeving. Een samenwerking waarbij ook architectenbureau De Bie zich in verband met zijn aangrenzende locatie aansloot.

In de reacties van belanghebbenden, waaronder de monumentencommissie en de Rijksdienst voor de monumentenzorg kreeg dit masterplan onvoldoende steun en deelnemers haakten af. Achteraf is geconstateerd dat het masterplan Nonneveld van 16 december 2004 geen formele status heeft en grotendeels is achterhaald.

Rivas als eigenaar van het complex Nieuwe Gasthuis besloot alleen verder te gaan en ook architectenbureau De Bie trekt zijn eigen plan.

Rivas betrok ontwikkelaar Hurks bij zijn planontwikkeling en wederom met inschakeling van Scala architecten wordt opnieuw gewerkt aan de beoogde herontwikkeling van de locatie 7<sup>e</sup> Bastion.

Binnen de tot op dat moment bekende inzichten en rekeninghoudend met de in de loop van de tijd vergaarde randvoorwaarden en uitgangspunten kreeg het huidige bouwplan gestalte.

Nu herontwikkeling van het Nieuwe Gasthuis op het 7<sup>e</sup> bastion gaat plaatsvinden is het nodig voor de locatie een nieuw en adequaat bestemmingsplan op te stellen; een postzegelbestemmingsplan binnen het opgetuigde raamwerk van het bestemmingsplan Binnenstad binnen de Wal.