

OVERZICHT AANPASSINGEN TUSSEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN EN VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN 7^E BASTION

In het navolgende is aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

TOELICHTING

- Voorpagina:
 - de datum is aangepast;
 - het versienummer van de ID-code van het bestemmingsplan is gewijzigd van 3001 naar 4001, omdat 3001 voor ontwerp staat en 4001 voor vaststelling.
- Inhoudsopgave:
 - de bijlagenlijst is aangevuld met de volgende nieuwe separate bijlagen, behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan: globale exploitatieopzet, de nota van zienswijzen en het overzicht aanpassingen tussen ontwerp-bestemmingsplan en vaststelling;
 - de bijlagenlijst is geactualiseerd voor de bijlagen 'Toelichtende kaart 7^e bastion; begrenzing stedelijk en landelijk gebied in het kader van de molenbiotoop, d.d. 9 augustus 2010' en 'Twee afbeeldingen dakverdieping stedenbouwkundig plan met molenbiotoop, d.d. 4 augustus 2010', aangezien deze bijlagen zijn gewijzigd ten opzichte van de bijlagen bij het ontwerp-bestemmingsplan;
- Paragraaf 2.5.4:
 - Als gevolg van het opnemen van een nieuwe ontheffingsbevoegdheid in artikel 5.3.2 van de regels van het bestemmingsplan, waarmee extra ruimte kan worden geboden aan commerciële voorzieningen in het plangebied, is het tweede aandachtsstreepje aangevuld met de volgende tekst: "*Onder bepaalde voorwaarden kan, na het verkrijgen van een ontheffing van het college van burgemeester en wethouders, extra ruimte (maximaal 74 m² bvo) worden geboden aan commerciële voorzieningen.*";
- Paragraaf 3.1.1 (Vijfde nota ruimtelijke ordening) is verwijderd aangezien het beleid niet meer actueel is. Actueel relevant rijksbeleid (de Nota Ruimte) is vertaald en uitgewerkt in de recent (op 2 juli 2010) vastgestelde provinciale structuurvisie. Het opnemen van een separate paragraaf over Rijksbeleid heeft in het kader van dit plan geen toegevoegde waarde. Concreet betekent dit dat de volgende tekst is komen te vervallen:

"3.1.1 Vijfde nota ruimtelijke ordening

Intensivering in het bestaand stedelijk gebied is de ruimtelijke strategie die wordt voorgestaan om tegemoet te komen aan de toenemende ruimtebehoefte in de stedelijke en landelijke gebieden. Dat betekent bundeling en concentratie van de bebouwing in alle steden en dorpen. Daarbuiten wordt nieuwe verspreide bebouwing tegengegaan en ingezet op combinaties van recreatie, buitensport, water, natuur

en landbouw.

Het bestaand bebouwd gebied komt het eerst in aanmerking om te voldoen aan de extra ruimtevraag van burgers, bedrijven en voorzieningen. De grotere verscheidenheid die wordt gevraagd kan daar worden geboden. Wat niet binnen reeds bebouwd gebied gerealiseerd kan worden, wordt gerealiseerd op locaties die direct daarop aansluiten om de resterende open ruimte zoveel mogelijk intact te laten. Hierover moeten goede afspraken gemaakt worden tussen de overheden onderling. Het gaat er daarbij om deze nieuwe bouwopgave te verwezenlijken binnen een eenmaal gezamenlijk vastgestelde grens aan de uitbreiding van dat bebouwde gebied: de zogenaamde rode contour. Dat geldt zowel voor de grote steden van de stedelijke netwerken als voor de overige steden en dorpen. De nieuwe bouwopgave dient niet versnipperd in het landelijk gebied te worden gerealiseerd.

In de Vijfde nota wordt gesteld dat rond Gorinchem kwalitatief hoogwaardige gebieden aanwezig zijn, zoals het Groene Hart, het rivierengebied, de waterlinie en de Merwede, en dat voor de rivier ruimte noodzakelijk is. In de nota wordt Gorinchem expliciet aangewezen als locatie voor mogelijke verdere verstedelijking.”

- Paragraaf 3.1.2 (Streekplan Zuid-Holland oost, 2003) is vervangen door paragraaf 3.1.1 (Visie op Zuid-Holland 2010 – 2020 Ontwikkelen met schaarse ruimte, Provinciale Structuurvisie). De aanleiding hiervoor ligt in het feit dat Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie (Visie op Zuid-Holland 2010 – 2020 Ontwikkelen met schaarse ruimte, Provinciale Structuurvisie) hebben vastgesteld. Het Streekplan Zuid-Holland oost uit 2003 komt hiermee te vervallen. Concreet betekent dit dat de volgende tekst:

"3.1.2 Streekplan Zuid-Holland oost, 2003

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 12 november 2003 het streekplan Zuid-Holland Oost 2003 vastgesteld. Het provinciebestuur presenteert in dit streekplan haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland Oost voor de periode tot 2015. De ruimtelijke scheiding tussen de Randstad en het Groene Hart wordt bewerkstelligd door het inrichten van het Groene Hart voor groenblauwe functies en door het voeren van een restrictief verstedelijkingsbeleid aldaar. Om het behouden en het ontwikkelen van de groenblauwe waarden binnen het streekplangebied mogelijk te maken, moet het raamwerk gevrijwaard blijven van nieuwe stedelijke functies. Deze functies kunnen alleen gelokaliseerd worden binnen door bebouwingscontouren omgeven gebieden. Het intensiveren van het gebruik van het stedelijke gebied staat voorop. In samenhang met de aanduiding van het stedelijk gebied vormen de bebouwingscontouren zo een uitdaging en stimulans voor de gemeenten om te streven naar intensivering van het ruimtegebruik en naar verbetering van de kwaliteit van het binnen de bebouwingscontouren liggende stedelijke gebied. Stedelijke vernieuwing zal dan ook een steeds belangrijkere rol gaan spelen. Een belangrijke opgave waar de gemeenten in dit verband voor staan is het duurzaam huisvesten van (jonge) starters op de woningmarkt, ouderen en gehandicapten (de doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid). Ten aanzien van de ouderen vraagt de provincie expliciet aandacht voor de gevolgen van vergrijzing, extramuralisering en herstructurering van zorginstellingen. Door het bouwen van de juiste typen woningen kan tevens doorstroming op gang gebracht worden, zodat grote woningen die nu nog door alleenstaande

ouderen worden bewoond, beschikbaar komen voor gezinnen.

Het plangebied 7 Bastion ligt binnen de aangegeven bebouwingscontour. Onderhavige ontwikkeling is in lijn met het beleid, zoals opgenomen in het streekplan. Er wordt namelijk voorzien in levensloopbestendige woningen, waarbij sprake is van een optimale combinatie van wonen en zorg (in de eigen woning)."

is vervangen door onderstaande tekst en bijbehorende afbeelding:

"3.1.1 Visie op Zuid-Holland 2010 – 2020 Ontwikkelen met schaarse ruimte, Provinciale Structuurvisie

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 de structuurvisie Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers.

De provincie wil dit bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

In de structuurvisie worden de volgende provinciale belangen beschreven:

- 1. Behouden en aantrekken van bedrijvigheid en werkgelegenheid*
- 2. Verbeteren van de waterveiligheid*
- 3. Robuust en veerkrachtig watersysteem*
- 4. Duurzame energievoorziening*
- 5. Versterken stedelijk netwerk*
- 6. Optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters*
- 7. Verbeteren interne en externe bereikbaarheid*
- 8. Voldoende aanbod in verschillende woonmilieus*
- 9. Voorzien in een gezonde leefomgeving*
- 10. Ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen*
- 11. Behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur*
- 12. Verbetering belevingswaarde en vermindering verrommeling*
- 13. Realiseren van een complete ecologische hoofdstructuur*
- 14. Versterken recreatieve functie en groenstructuur*

Ten aanzien van het provinciaal belang 'Versterken stedelijk netwerk' kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Binnen de contour zijn bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken toegestaan. Door vergrijzing en voortschrijdende technologie ontstaat naast behoefte aan ruimte voor zieken- en verzorgingshuizen ook een toenemende en veranderende zorgvraag.

Voor wat betreft het verbeteren van de waterveiligheid wil de provincie de toekomstige overstromingsrisico's verkleinen. Sterkere keringen, aanpassingen in ruimtegebruik en omgaan met de overstromingsrisico's vormen de leidraad voor het provinciale waterveiligheidsbeleid. Versterking van de primaire en regionale waterkeringen, bescherming van kwetsbare (buitendijkse) gebieden en crisisbeheersing / calamiteitszorg zijn de belangrijkste onderdelen van het provinciale waterveiligheidsbeleid.

Tot slot stuurt de provincie op het behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur en waardevolle landschappen. Voor wat betreft cultuurhistorie ligt het accent op die gebieden en structuren, waar cultuurhistorische waarden in hoge mate voorkomen. Hiertoe zijn zogeheten topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed aangewezen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, binnen randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie. Voor de topgebieden in dit kader regioprofielen cultuurhistorie opgesteld, die concreet de cultuurhistorische waarden beschrijven en kwalitatieve richtlijnen bevatten voor ruimtelijke ontwikkeling en de omgang met deze waarden.

Het plangebied 7 Bastion ligt binnen de aangegeven bebouwingscontour, in de directe nabijheid van een



primaire waterkering (bruine lijn in nevenstaande afbeelding). Onderhavige ontwikkeling is in lijn met het beleid, zoals opgenomen in de structuurvisie. Er wordt namelijk voorzien in levensloopbestendige woningen, waarbij sprake is van een optimale combinatie van wonen en zorg (in de eigen woning). Tevens wordt de waterkering in tact gehouden. Het plangebied bevindt zich tot slot binnen het topgebied Albasserwaard / Vijfheerenlanden. Voor nadere informatie over dit topgebied wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3 (Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland)."

Uitsnede functiekaart provinciale structuurvisie

- Paragraaf 3.1.3 (Nota Regels voor ruimte) is vervangen door paragraaf 3.1.2 (Verordening Ruimte, provincie Zuid-Holland). De aanleiding hiervoor ligt het feit dat Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010 de verordening Ruimte hebben vastgesteld. De Nota Regels voor ruimte uit 2005 komt hiermee te vervallen. Concreet betekent dit dat de volgende tekst:

"3.1.3 Nota Regels voor ruimte

Op 8 maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de nota Regels voor Ruimte vastgesteld. Deze nota vormt naast de streekplannen het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen en bevat beleidsregels ten behoeve van de goedkeuring van ruimtelijke plannen. Voorliggend bestemmingsplan bevat de voorgeschreven onderdelen en voldoet aan de regels voor ruimte. "

is vervangen door onderstaande tekst:

"3.1.2 Verordening Ruimte, provincie Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 heeft Provinciale Staten van Zuid-Holland de verordening Ruimte vastgesteld. Deze verordening bevat regels waarmee de provincie kan sturen op de inhoud van ruimtelijke plannen. De verordening Ruimte is verwerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan zijn de regeling inzake nationale landschappen, primaire en regionale waterkeringen en molenbiotopen van belang.

Nationale landschappen

Ten aanzien van de nationale landschappen is in onderhavig geval het Nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie van belang. In de verordening is bepaald dat het behouden of versterken van de kernkwaliteiten ter plaatse centraal staat. Kernkwaliteiten betreffen in dit geval een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groen en overwegend rustig karakter en openheid. Afwijking van deze regeling is slechts mogelijk indien sprake is van een groot openbaar belang en de nadelige effecten op het behoud of de versterking van de kernkwaliteiten zoveel mogelijk worden beperkt of gecompenseerd. Tevens moeten bestemmingsplannen, die woningbouw mogelijk maken op gronden die zijn gelegen binnen de begrenzing van het nationale landschap Hollandse Waterlinie, in overeenstemming zijn met 'migratiesaldo nul'. Dit betekent dat het maximale woningbouwprogramma in het nationaal landschap niet meer bedraagt dan het woningbouwprogramma dat nodig is om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. De woningbehoefte wordt berekend op basis van de natuurlijke bevolkingsontwikkeling en het evenwicht tussen het aantal personen dat zich binnen het nationaal landschap vestigt en dat daaruit vertrekt.

Onderhavig plangebied 7 Bastion is gedeeltelijk gelegen op de bestaande vestigingwerken van Gorinchem. In het verleden is de binnenstad van Gorinchem uitgebreid richting het vestingwerk, waarmee een deel van het vestingwerk is bebouwd. De met dit plan beoogde bebouwing vervangt de bestaande bebouwing van een verpleeghuis met zusterflat. Hoewel de beoogde nieuwbouw dus gedeeltelijk is gelegen op het vestingwerk, wordt dit vestingwerk niet verder aangetast. Bovendien bevindt de nieuwbouw zich buiten de begrenzing van het rijksmonument. Het monumentale vestingwerk blijft dan ook in tact. Kernkwaliteiten van het nationaal landschap, die in (de directe omgeving van) het plangebied aanwezig zijn, worden hiermee behouden.

Voor een onderbouwing van de noodzaak van onderhavige woningbouwontwikkeling wordt verwezen naar de navolgende gemeentelijke beleidsdocumenten (waaronder de woonvisie (paragraaf 3.1.5), structuurvisie (paragraaf 3.1.6) en het Meerjaren Ontwikkelings Programma II (MOP II) (paragraaf 3.1.7)). Deze documenten schetsen het bestaande tekort aan woningen, geschikt voor het leveren van zorg. De opgave voor verzorgd wonen, op basis van migratiesaldo nul, is in het MOP II geraamd op 220 tot 430 woningen. De 52 appartementen die in onderhavig plangebied zijn voorzien, vallen binnen deze opgave.

Waterkeringen

In de provinciale verordening is bepaald dat primaire en regionale waterkeringen als zodanig worden bestemd en dat in de bestemming regels worden opgenomen voor onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de keringen. De bestemming wordt toegekend aan gronden in de beschermingszones en de kernzone van de betreffende kering, zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterbeheerders. Andere bestemmingen zijn slechts toelaatbaar voor zover - ook met het oog op de zeespiegelstijging - er geen sprake is van significante belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de betreffende keringen. Daarbij is advies nodig van de beheerder van de waterkering.

Onderhavig plangebied bevindt zich direct ten westen van een inham van de Boven Merwede, deels op een bastion. Dit bastion maakt onderdeel uit van de vestingwerken met een waterkerende functie. De Keur voor Waterkeringen en Wateren van Waterschap Rivierenland is van toepassing. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Ten behoeve van de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkerende functie van het plangebied, is bovendien in onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen (zie ook paragrafen 3.3 en 4.2.2 van deze toelichting).

Molenbiotopen

In de provinciale verordening worden richtlijnen genoemd ten aanzien van de bescherming van molens. Bepaald is dat bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende moeten garanderen. Daartoe dienen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen, die voldoen aan bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in paragraaf 3.7 van deze toelichting. In de betreffende paragraaf wordt bovendien aangetoond dat onderhavig plan aan de betreffende voorwaarden voldoet."

- Paragraaf 3.1.3 (Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland) is toegevoegd. Op basis van de nieuwe provinciale structuurvisie (Visie op Zuid-Holland 2010 – 2020 Ontwikkelen met schaarse ruimte) is de gemeente Gorinchem aangewezen als een topgebied voor wat betreft cultuurhistorische waarden. Een gebiedsspecifieke uitwerking van deze waarden is opgenomen in het document Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland. Concreet betekent dit dat de volgende paragraaf is toegevoegd:

"3.1.3 Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland

Gorinchem is gelegen in een van de zestien topgebieden van de provincie Zuid- Holland, genaamd Albasserwaard / Vijfheerenlanden, zoals is beschreven in de structuurvisie. De regioprofielen zijn opgesteld als een handreiking voor planvormers om cultuurhistorische waarden te respecteren en te benutten bij het ontwikkelen van ruimte in Zuid-Holland. Daarnaast zijn de regioprofielen opgesteld om (lokale) ruimtelijke plannen bij te sturen.

In de regioprofielen wordt sturing gegeven over de thema's archeologie, molens en molenbiotopen. De richtlijnen van deze thema's zijn ook verankerd in de Verordening Ruimte.

In het kader van onderhavig plangebied is met name de molenbiotoop van de molen de Hoop en het beschermd stadsgezicht relevant gebleken. Daarnaast is sprake van een zeer grote archeologische verwachtingswaarde. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met deze aspecten, waartoe wordt verwezen naar respectievelijk paragraaf 3.7, 3.1.8 en 3.5 van deze toelichting.”

- Paragraaf 3.1.9 (Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Gorinchem) is aangevuld, met als doel de toelichting van het bestemmingsplan beter te laten aansluiten op de toets aan het beeldkwaliteitplan, zoals weergegeven in de Memo Beeldkwaliteitplan Binnenstad 1996. Deze memo is, evenals bij het ontwerp-bestemmingsplan, als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Concreet betekent dit dat de laatste zin van de tweede alinea en de gehele derde alinea (*"voor de stadswallen gelden in relatie tot onderhavig plangebied 7^e Bastion eveneens enkele richtlijnen en aanbevelingen. Voorliggend plan voldoet op hoofdlijnen aan het beleid en de richtlijnen, zoals deze zijn verwoord in het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Gorinchem. Het plan is hiermee acceptabel. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de memo Beeldkwaliteitplan Binnenstad 1996, zoals opgenomen in de separate bijlagen bij onderhavig bestemmingsplan."*) zijn vervangen door onderstaande tekst:

"Het plangebied bevindt zich aan de oost- en zuidrand gedeeltelijk binnen het gebied 9 "Stadswallen". De vestingwallen geven een zeer duidelijke begrenzing aan de binnenstad. Opvallend is dat de vestingwallen, die door hun hoogte en beplantingswijze op zichzelf een tamelijk overheersend ruimtelijk gegeven vormen, van weinig invloed zijn geweest op het stratenplan en de ruimtelijk opbouw van de binnenstad zelf. De wallen vervullen een uitloopgebied voor aanliggende buurten. Voor de stadswallen gelden in relatie tot onderhavig plangebied 7^e Bastion enkele richtlijnen en aanbevelingen.

Het voorliggend plan is volledig getoetst aan het Beeldkwaliteitplan Binnenstad Gorinchem. De bevindingen staan vermeld in de memo Beeldkwaliteitplan Binnenstad 1996, zoals opgenomen in de separate bijlagen bij onderhavig bestemmingsplan. De conclusie van de toets is dat voorliggend plan qua hoofdopzet voldoet. Het bouwplan kent naast een aantal hoogtepunten ook enkele mindere punten, maar vormt in samenhang met zijn omgeving een waardevolle aanheling van de stad en een welkome versterking van een bijzondere woonfunctie. Het plan is daarmee acceptabel voor de gemeente Gorinchem."

- Paragraaf 3.3.2 (Beleidsnota water (2005)) is vervangen door paragraaf 3.3.2 (Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015). De aanleiding hiervoor ligt in het feit dat Provinciale Staten van Zuid-Holland op 11 november 2009 het Provinciaal Waterplan hebben vastgesteld, waarmee de Beleidsnota water uit 2005 is vervangen. Concreet betekent dit dat de volgende tekst:

"3.3.2 Beleidsnota water (2005)

In deze Beleidsnota Water verwoordt de provincie haar ambities voor het waterbeleid. Het is een positioneringsnota waarin de provincie aangeeft hoe zij haar kaderstellende en toezichhoudende taken de komende jaren wil invullen. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor haar rol ten opzichte van de Zuid-Hollandse waterschappen, gemeenten en het rijk.

De provincie wil regenwater zoveel mogelijk laten afkoppelen van verhard oppervlaktewater. De voordelen hiervan zijn het minder in werking treden van riooloverstorten, het minder verdrogen van stedelijk gebied en een verhoging van het rendement van waterzuiveringsinstallaties. In het stedelijk gebied moeten dus meer infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd. Afkoppelen van verhard oppervlak mag echter niet leiden tot een verslechtering van de waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewateren en niet tot wateroverlast."

is vervangen door onderstaande tekst:

"3.3.2 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode.

De effecten van klimaatverandering en de druk op de beschikbare ruimte nemen de komende decennia verder toe. Bescherming tegen overstromingen blijft dan ook onverminderd belangrijk en wordt zelfs gecompliceerder door de zeespiegelstijging en bodemdaling. De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardig zoet water en conflicterende belangen van watergebruikers maken de verdeling van zoet water tot een heus maatschappelijk vraagstuk. De chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater moet verbeterd worden. Het watersysteem vereist aanpassingen om deze effecten de baas te blijven.

Dit alles leidt tot vier kernopgaven voor de provincie Zuid-Holland:

- waarborgen waterveiligheid;*
 - realiseren mooi en schoon water;*
 - ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening;*
 - realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem."*
- Paragraaf 3.5.1 (Cultuurhistorie) is aangevuld, met als doel de toelichting van het bestemmingsplan beter te laten aansluiten op de toets aan het beeldkwaliteitplan, zoals weergegeven in de Memo Beeldkwaliteitplan Binnenstad 1996, en het document Achtergronden en context van de planontwikkeling '7^e Bastion'. Deze twee documenten zijn, evenals bij het ontwerp-bestemmingsplan, als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Concreet betekent dit dat de laatste zin van deze paragraaf ("*Bovendien voldoet onderhavig plan aan de bepalingen inzake het beschermd stadsgezicht.*") is vervangen door onderstaande tekst:

"In 1988 zijn de binnenstad van Gorinchem en een deel van het omliggende gebied ingeschreven in het register van beschermde stads- en dorpsgezichten. Daarmee is gevolg gegeven aan de doelstelling om het unieke cultuurhistorische karakter van de vesting en omgeving te beschermen. De gemeente was op grond van de Monumentenwet 1988 verplicht voor het gebied dat als beschermd stadsgezicht is aangewezen een bestemmingsplan (ter bescherming van dat beschermd stadsgezicht) op te stellen. Voorgaande heeft destijds geleid tot het opstellen van het bestemmingsplan Binnenstad binnen de Wal en het beeldkwaliteitplan Binnenstad. Onderhavig plangebied maakt volledig deel uit van het beschermd stadsgezicht. Zowel het bestemmingsplan Binnenstad binnen de Wal als het beeldkwaliteitplan Binnenstad hebben gediend als leidraad respectievelijk toetsingskader voor het onderhavige bestemmingsplan respectievelijk het bijbehorende bouwplan. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de documenten Achtergronden en context van de planontwikkeling '7e Bastion' en Memo Beeldkwaliteitplan Binnenstad 1996, zoals opgenomen als separate bijlagen bij voorliggend bestemmingsplan. Met inachtneming van de hiervoor genoemde bijlagen is de gemeente Gorinchem van mening dat het onderhavige plan past binnen het beschermd stadsgezicht."

- Paragraaf 3.7:
 - De tweede alinea is aangepast naar aanleiding van de recente vaststelling van de nieuwe provinciale structuurvisie (Visie op Zuid-Holland 2010 – 2020 Ontwikkelen met schaarse ruimte, Provinciale Structuurvisie) en de provinciale verordening Ruimte. Concreet betekent dit dat de zin *"Dit beleid is verwoord in de nota Goedkeuringscriteria Molenbiotoop."* is verwijderd. Bovendien is het begrip *"Nota Regels voor Ruimte"* vervangen door *"Verordening Ruimte"*.
 - De afbeelding *"Begrenzing landelijk en stedelijk gebied in kader van molenbiotoop, bron: SAB Arnhem B.V."* is vervangen door een nieuwe versie *"Begrenzing landelijk en stedelijk gebied in kader van molenbiotoop, d.d. 9 augustus 2010, bron: SAB Arnhem B.V."* waarmee is aangesloten op de nieuwe begrenzing tussen landelijk en stedelijk gebied, zoals deze volgt uit de recent vastgestelde provinciale Structuurvisie en provinciale verordening Ruimte.
- Paragraaf 3.8 (Economische uitvoerbaarheid) is aangevuld, met als doel de economische uitvoerbaarheid nog beter te onderbouwen. Hiertoe is de derde alinea (*"Met deze overeenkomst is het verhaal van kosten bij onderhavig plan anderszins verzekerd. De ontwikkelende partij beschikt over voldoende middelen om te komen tot een sluitende exploitatie. Hiermee vervalt de noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan."*) vervangen door de volgende tekst, waarin wordt verwezen naar een exploitatieopzet (een nieuwe separate bijlage):

"Met deze overeenkomst is het verhaal van kosten bij onderhavig plan anderszins verzekerd. De gemeente heeft bovendien een globale exploitatieopzet¹⁵ van de ontwikkelende partij (Hurks vastgoed midden bv) ontvangen, waaruit blijkt dat de opbrengsten van het plan kostendekkend zijn. Deze globale exploitatieopzet is als bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen. De financiële gegoedheid van deze ontwikkelende partij blijkt uit jaarverslagen van 2005 tot en met 2009 (www.hurks.nl). Ter meerdere

¹⁵ Hurks vastgoed midden bv (juli 2010) Samenvatting t.b.v. toets economische uitvoerbaarheid, 7e Bastion Gorinchem

zekerheid dat de financiële gevolgen voor de gemeente zijn afgedekt, is afgesproken dat de contractpositie van Hurks wordt overgenomen door Rivas zorggroep, indien Hurks in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, danwel aan Hurks surseance van betaling wordt verleend. Op basis van voorgaande vervalt de noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan."

- Paragraaf 4.1.3 (Hoofdstukopbouw van de regels) is aangepast op de regels. De derde zin onder 3. Algemene regels (*"Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan)."*) is vervangen door de volgende zin: *"Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene ontheffings- en wijzigingsregels."*
- Paragraaf 4.2.2 (Bijzonderheden in dit bestemmingsplan) is aangepast naar aanleiding van wijzigingen die in de regels en/of op de verbeelding zijn doorgevoerd.
 - In de vierde alinea onder het kopje "woongebied" is de derde zin aangevuld met de zinsnede *"ten behoeve van de bestemming"*. De regels zijn immers zodanig gewijzigd dat enkel centrumvoorzieningen ondersteunend aan het complex zijn toegestaan.
 - Aan de vierde alinea onder het kopje "woongebied" is de volgende zin toegevoegd: *"Bij ontheffing zijn daarnaast nog meer van dergelijke voorzieningen toegestaan daar waar dit op de verbeelding is aangeduid, met dien verstande dat de oppervlakte hiervan maximaal 74 m² bvo mag bedragen."* In artikel 5.3.2 van de regels is immers een nieuwe ontheffingsbevoegdheid opgenomen, waarmee met een ontheffing van burgemeester en wethouders extra ruimte (maximaal 74 m² bvo) kan worden geboden aan commerciële voorzieningen in het plangebied.
 - In de vijfde zin van de eerste alinea onder het kopje "Molen de Hoop" is het artikelnummer van de algemene ontheffingsregels gewijzigd: *"artikel 9.1"* is vervangen door *"artikel 10.1"*.
 - Ten behoeve van duidelijkheid is de laatste zin van de eerste alinea onder het kopje "Molen de Hoop" verwijderd. Het betreft de zin: *"In de voorwaarden behorende bij beide regelingen is op dezelfde manier opgenomen dat rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van de molen"*.
 - In de regels zijn algemene aanduidingsregels (artikel 9) opgenomen, op basis waarvan een aanlegvergunning noodzakelijk is bij het aanbrengen van hoog opgaande beplanting. Dit ter bescherming van de functie van de molen De Hoop. Als gevolg van de toevoeging van deze regel is onder het kopje "Molen de Hoop" de volgende nieuwe alinea opgenomen:

"Daarnaast is met een algemene aanduiding voor het gehele plangebied een aanlegvergunning opgenomen ter bescherming van de molenbiotoop. In dit kader mag geen beplanting worden aangebracht, die zodanig hoog is dat de molenbiotoop wordt aangetast."

- Tevens is, als gevolg van het toevoegen van de algemene aanduidingsregels (artikel 9) de eerste zin van de voormalige tweede alinea (nu de derde alinea) onder het kopje "Molen de Hoop": *"De voorwaarden hebben betrekking op de hoogte van de ondergeschikte bouwdelen en bij ontheffing toegestane bouwwerken in relatie tot de afstand tot de molen."* vervangen door de volgende zin: *"De voorwaarden waaraan de hiervoor genoemde bouwwerken en beplanting moeten voldoen hebben betrekking op de hoogte van de ondergeschikte bouwdelen, bij ontheffing toegestane bouwwerken respectievelijk de beplanting in relatie tot de afstand tot de molen."*
- In de eerste zin van de voormalige derde alinea (nu de vierde alinea) onder het kopje "Molen de Hoop" is het begrip *"deze regeling"* vervangen door *"de bouwregeling"*. De algemene aanduidingsregels inzake beplanting (artikel 9) bieden immers geen mogelijkheid voor strijdigheid met de algemene regeling van de molenbiotop. Dit in tegenstelling tot bouwregelingen, waarbij strijdigheid mogelijk is, mits de strijdigheid uiteraard niet leidt tot een beperktere windvang dan thans aanwezig is op grond van bestaande bebouwing.
- Paragraaf 5.3 is volledig aangepast als gevolg van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Concreet betekent dit dat de tekst:

"De zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan worden in een later stadium in deze paragraaf of in een separate bijlage bij het plan gevoegd."

is vervangen door onderstaande tekst waarin wordt verwezen naar de nota van zienswijzen en het overzicht aanpassingen tussen ontwerp-bestemmingsplan en vaststelling (twee nieuwe separate bijlagen):

"Het ontwerp-bestemmingsplan heeft, op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 9 juni 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de genoemde termijn is aan een ieder de gelegenheid geboden schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Na afloop van deze periode is nog een zienswijze ingediend. De gemeente heeft een nota¹⁷ opgesteld, met een overzicht van ingekomen zienswijzen. Tevens is de gemeentelijke reactie op de verschillende zienswijzen opgenomen en is aangegeven welke wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd. In de bijlage van de nota van zienswijzen is het verslag opgenomen van de hoorzitting d.d. 16 augustus 2010. Tijdens deze hoorzitting konden indieners van zienswijzen hun zienswijze mondeling nader toelichten. Naast wijzigingen als gevolg van zienswijzen zijn tevens enkele ambtshalve wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan doorgevoerd. Een overzicht van alle wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan wordt gegeven in het 'Overzicht aanpassingen tussen ontwerp-bestemmingsplan en vaststelling'¹⁸, dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd."

¹⁷ Gemeente Gorinchem (augustus 2010) Nota van zienswijzen Bestemmingsplan '7^e Bastion'

¹⁸ Gemeente Gorinchem (augustus 2010) Overzicht aanpassingen tussen ontwerp-bestemmingsplan en vaststelling Bestemmingsplan 7^e Bastion

REGELS

- Voorpagina:
 - de datum is aangepast;
 - het versienummer van de ID-code van het bestemmingsplan is gewijzigd van 3001 naar 4001, omdat 3001 voor ontwerp staat en 4001 voor vaststelling.
- Inhoudsopgave:
 - artikel 9 “Algemene aanduidingsregels” is toegevoegd aan de inhoudsopgave;
 - de nummering van artikel 9 tot en met 12 is als gevolg van het toevoegen van artikel 9 gewijzigd;
 - de bijlagenlijst is geactualiseerd voor de bijlage ‘Toelichtende kaart 7^e bastion; begrenzing stedelijk en landelijk gebied in het kader van de molenbiotoop, d.d. 9 augustus 2010’, aangezien deze bijlage is gewijzigd ten opzichte van de bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan;
- In artikel 1 zijn de begrippen ‘bestemmingsplan’ en ‘de verbeelding’ aangepast aan de hand van de gewijzigde ID-code van het bestemmingsplan. Het versienummer “3001” is gewijzigd in “4001”, omdat 3001 voor ontwerp staat en 4001 voor vaststelling.
- In artikel 5.1 sub c is opgenomen dat maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlening ondersteunend moeten zijn aan de bestemming. Concreet betekent dit dat sub c (*“maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlening, beperkt tot de eerste bouwlaag, met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 60 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘centrum’ met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan”*) is vervangen door het volgende:
“maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlening, beperkt tot de eerste bouwlaag, met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 60 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘centrum’ met dien verstande dat:
 - 1 *deze functies ondersteunend zijn aan de bestemming;*
 - 2 *detailhandel niet is toegestaan;”*
- In artikel 5.3.2 is een extra ontheffingsbevoegdheid opgenomen, waarmee onder voorwaarden ter plaatse van de aanduiding ‘Wro-zone – ontheffingsgebied’ extra ruimte kan worden geboden aan commerciële voorzieningen in het plangebied. Concreet betekent dit dat het volgende artikel is toegevoegd:
“Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlening, beperkt tot de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘Wro-zone – ontheffingsgebied’, mits:
 - 1 *de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlening maximaal 74 m² bedraagt;*
 - 2 *binnen de aanduiding ‘parkeergarage’ wordt voldaan aan de bijbehorende parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak met een ondergrens van 1 parkeerplaats per vestiging;*
 - 3 *de maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlening ondersteunend zijn aan de bestemming;*
 - 4 *er geen sprake is van detailhandel.”*

- Als gevolg van het toevoegen van artikel 5.3.2 dient in artikel 5.3.3 ook naar dit nieuwe artikel te worden verwezen. Concreet betekent dit dat artikel 5.3.3 als volgt komt te luiden: *"Ontheffing als bedoeld in de artikelen 5.3.1 en 5.3.2 kan slechts worden verleend, mits:*
 - 1 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;*
 - 2 het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad."*
- In de regels is een nieuw artikel opgenomen (artikel 9) met algemene aanduidingsregels. Op basis van deze regeling is voor de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' een aanlegvergunning noodzakelijk bij het aanbrengen van hoog opgaande beplanting. Dit ter bescherming van de functie van de molen De Hoop. Het opgenomen artikel 9 luidt als volgt:

"ARTIKEL 9 ALGEMENE AANUIDINGSREGELS

9.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de, buiten het plangebied gelegen, molen De Hoop als werktuig en voor zijn waarde als landschapsbepalend element.

9.2 aanlegvergunning

9.2.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de in artikel 9.1 bedoelde gronden te beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting.

9.2.2 Een aanlegvergunning mag uitsluitend worden verleend mits de functie van de in artikel 9.1 bedoelde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element niet wordt geschaad, waartoe de hoogte van de desbetreffende beplanting ten opzichte van de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek niet meer mag bedragen dan de som van:

- a 1/30 van de afstand tussen de desbetreffende beplanting en de grens tussen stedelijk en landelijk gebied (1 op 30 regel), en;*
- b 1/100 van de afstand tussen de grens zoals bedoeld onder 1 en het middelpunt van de molen (1 op 100 regel);*

verminderd met 1 m, met dien verstande dat:

- c voor de berekening van de afstanden zoals bedoeld onder a en b wordt uitgegaan van de kortste afstand van de desbetreffende beplanting tot het middelpunt van de molen.*

De grens tussen landelijk en stedelijk gebied is aangeduid op de toelichtende kaart 7^e bastion in de bijlage."

- Als gevolg van het toevoegen van artikel 9 zijn alle daarop volgende artikelen en bijbehorende verwijzingen omgenummerd. Artikel 9 is gewijzigd naar artikel 10. Artikel 10 is gewijzigd naar artikel 11. Artikel 11 is gewijzigd naar artikel 12 en artikel 12 is gewijzigd naar artikel 13.
- In artikel 13 (slotregel) (artikel 12 in het ontwerp-bestemmingsplan) is de vaststellingsdatum (23 september 2010) ingevuld.

VERBEELDING

- de datum is aangepast, tevens zijn de data van voorontwerp, ontwerp en vaststelling toegevoegd.
- het versienummer van de ID-code van het bestemmingsplan is gewijzigd van 3001 naar 4001, omdat 3001 voor ontwerp staat en 4001 voor vaststelling.
- het gehele plangebied is voorzien van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Hiermee is geregeld dat voor het gehele plangebied een aanlegvergunning nodig is voor opgaande beplanting in verband met de bescherming van de functie van de molen De Hoop.
- in het plangebied is een aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding kan onder voorwaarden en na ontheffing van burgemeester en wethouders extra ruimte worden geboden aan commerciële voorzieningen.