

**COMMENTAARNOTA**

**ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN 'HOOG DALEM'**

**ONTWERP-EXPLOITATIEPLAN 'HOOG DALEM'**

**ONTWERP-BEELDKWALITEITPLAN 'HOOG DALEM'**

**ONTWERP-BESLUITEN HOGERE GELUIDGRENSWAARDEN**

Versie 28 december 2009

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Zienswijzen</b> .....	<b>4</b>
2.1 Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie Directie West.....	5
2.2 EBV Fort Ruigenhoek.....	6
2.3 Gemeente Lingewaal.....	8
2.4 J. Dekker .....	9
2.5 Waterschap Rivierenland .....	10
2.6 R.J.C. Notebaart.....	12
2.7 Provincie Zuid-Holland .....	13
2.8 Megahome.nl Grond B.V., mede namens de heer D.A. Keijzer en diens echtgenote.....	14
2.9 J.J. van Eijk .....	23
2.10 G.E. Eindhoven .....	25
2.11 VROM-inspectie, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed .....	28
2.12 Houthoff Buruma n.v., optredend namens Stichting Beleggingsfonds Timeless .....	30
2.13 Kamer van Koophandel Midden-Nederland.....	32
2.14 ProRail.....	34
2.15 Rijkswaterstaat Zuid-Holland.....	35
2.16 N.V. Nederlandse Gasunie.....	36
2.17 Noordanus & Van Driesten Rentmeesters, optredend namens de heer C. van de Berg .....	37
<b>3. Ambtshalve wijzigingen</b> .....	<b>40</b>
3.1 Bestemmingsplan (voorlopig) .....	40
3.2 Exploitatieplan (voorlopig) .....	41
3.3 Beeldkwaliteitsplan .....	42
3.4 Besluiten hogere geluidgrenswaarden .....	42
<b>4. Verslagen hoorzittingen d.d. 24 november 2009 (PM)</b> .....	<b>43</b>

## 1. INLEIDING

Vanaf 7 oktober 2009 hebben de volgende ontwerp-plannen en -besluiten op basis van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor zes weken ter visie gelegen:

- het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoog Dalem';
- het ontwerp-exploitatieplan 'Hoog Dalem';
- het ontwerp-beeldkwaliteitsplan 'Hoog Dalem';
- en de ontwerp-besluiten hogere geluidgrenswaarden.

Het was voor iedereen mogelijk bij de gemeenteraad tegen deze ontwerp-plannen en -besluiten een zienswijze in te dienen. Hier geldt echter een uitzondering. Tegen het ontwerp-exploitatieplan was het alleen voor 'belanghebbenden' mogelijk een zienswijze in te dienen. Ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan bestond de mogelijkheid een inspraakreactie kenbaar te maken. Deze mogelijkheid was gebaseerd op de Inspraakverordening.

Er zijn in totaal 17 zienswijzen ingediend. Drie zienswijzen zijn mede gericht tegen het ontwerp-exploitatieplan (EBV Fort Ruigenhoek, Megahome.nl Grond B.V., mede namens de heer D.A. Keijzer en diens echtgenote en Rijkswaterstaat Zuid-Holland), twee zienswijzen zijn gericht tegen de besluiten hogere geluidgrenswaarden (J. Dekker, Lyriekstraat 13, en R.J.C. Notebaart, Dikkertje Dap 1) en één inspraakreactie tegen het beeldkwaliteitsplan (EBV Fort Ruigenhoek).

Het college van b. en w. voert namens de gemeenteraad de fase van het ontwerp-bestemmingsplan, -exploitatieplan, -beeldkwaliteitsplan en -besluiten hogere geluidgrenswaarden in zijn geheel uit. De indieners van de zienswijzen zijn daarom door het college in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op hun zienswijze te geven. Vijf indieners hebben hiervan gebruik gemaakt:

1. J. Dekker
2. J.J. van Eijk
3. G.E. van Eindhoven
4. EBV Fort Ruigenhoek
5. Houthoff Buruma n.v., optredend namens de Stichting Beleggingsfonds Timeless

De hoorzittingen hebben op dinsdagavond 24 november 2009 plaatsgevonden. Van deze zittingen zijn woordelijke verslagen gemaakt. De zienswijzen en de verslagen van de hoorzitting zijn opgenomen in deze nota.

Op basis van de ingediende zienswijzen/inspraakreactie zijn de plannen en besluiten op onderdelen aangepast. Daarnaast hebben zich tijdens de procedures ontwikkelingen voorgedaan, die op onderdelen geleid hebben tot ambtshalve aanpassing. Al deze aanpassingen zijn in deze nota opgenomen.

Deze nota, behorende bij de vast te stellen plannen en besluiten worden ter vaststelling aan de gemeenteraad en het college van b. en w. voorgelegd. De besluitvorming hierover staat gepland voor de maand januari 2010. Tegen de vaststellingsbesluiten van het bestemmingsplan en exploitatieplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) Tegen de vastgestelde besluiten hogere geluidgrenswaarden staat beroep open bij de arrondissementsrechtbank in Dordrecht. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan betreft een beleidregel. Daarom bestaat hiertegen geen mogelijkheden tot het indienen van bezwaar en/of beroep.

## 2. ZIENSWIJZEN

De volgende personen en instanties hebben bij de gemeenteraad een zienswijze ingediend:

1. Ministerie van Defensie, dienst Vastgoed Defensie Directie West, postbus 8002, 3503 RA UTRECHT;
2. EBV Fort Ruigenhoek, Muzenlaan 12, 4207 TC GORINCHEM;
3. Gemeente Lingewaal Postbus 1014, 4147 ZG ASPEREN;
4. J. Dekker, Lyriekstraat 13, 4207 TP GORINCHEM;
5. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN TIEL;
6. R.J.C. Notebaart, Dikkertje Dap 1, 4207 WB GORINCHEM;
7. Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP DEN HAAG;
8. Megahome.nl Grond B.V., Postbus 752, 7600 AT ALMELO, mede namens de heer D.A. Keijzer en diens echtgenote
9. J.J. van Eijk, Laag Dalemseweg 18, 4208 BA GORINCHEM;
10. G.E. Eindhoven, Laag Dalemseweg 12, 4208 BA GORINCHEM;
11. VROM-inspectie/Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Postbus 29036, 3001 GA ROTTERDAM;
12. Houthoff Buruma, optredend namens Stichting Beleggingsfonds Timeless, Postbus 1507, 3000 BM ROTTERDAM;
13. Kamer van Koophandel Midden-Nederland, Postbus 48, 3500 AA UTRECHT;
14. ProRail, Postbus 2038, 3500 GA UTRECHT;
15. Rijkswaterstaat Zuid-Holland, Postbus 566, 3000 AN ROTTERDAM;
16. Gasunie, Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN;
17. Noordanus & Van Driesten Rentmeesters, Postbus 5090, 6802 EB ARNHEM, optredend namens de heer C. van de Berg

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en staat het gemeentelijk antwoord daarop vermeld. Verder staat per zienswijze gemotiveerd aangegeven, of deze al dan niet leidt tot het aanpassen van het betreffende plan en/of besluit.

Voor wat betreft de zienswijzen gericht tegen het ontwerp-exploitatieplan is allereerst bezien of de indieners ontvankelijk zijn waarna, voor zover de zienswijze ontvankelijk is, een inhoudelijke reactie op de zienswijze is gegeven. Bij de vraag omtrent de ontvankelijkheid wordt o.a. getoetst of de indener van een zienswijze belanghebbende is in de zin van artikel 1:2 Algemene wet bestuursrecht. De Wro bepaalt in artikel 8.2 lid 5 dat bij een besluit tot vaststelling van een exploitatieplan *in elk geval* als belanghebbenden worden aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van die gronden.

## **2.1 Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie Directie West**

De toegezonden stukken geven geen aanleiding tot het maken van op en/of aanmerkingen.

**Reactie: Geen**

## 2.2 EBV Fort Ruigenhoek

De zienswijze is, volgens de aanhef, gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan, het ontwerp-exploitatieplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Inhoudelijk ziet de zienswijze echter alleen op het ontwerp-exploitatieplan zodat hierna eerst op de ontvankelijkheid wordt ingegaan.

### Ontvankelijkheid

*EBV Fort Ruigenhoek stelt kopers van de eerste 26 woningen in deelplan 10b (Fort Ruigenhoek) te vertegenwoordigen.*

*EBV Fort Ruigenhoek is geen eigenaar van gronden in het exploitatiegebied van het exploitatieplan.*

*De gemeente heeft met EBV Fort Ruigenhoek geen grondexploitatieovereenkomst gesloten.*

*De gronden zijn middenin het exploitatiegebied gelegen, worden gerealiseerd op basis van een artikel 19 WRO vrijstelling en maken feitelijk deel uit van het totaalplan Hoog Dalem. Op grond van een overgangsrechtelijke bepaling als opgenomen in de invoeringswet Wro kunnen deze gronden echter niet worden opgenomen in het exploitatieplan. De gemeente is van mening dat dit echter geen aanleiding is EBV Fort Ruigenhoek om die reden als niet-ontvankelijk te beschouwen. In de zienswijze is duidelijk gemaakt dat het exploitatieplan in dit geval rechtstreeks de belangen van de toekomstige eigenaren van de woningen in deelplan 10b raakt. Tijdens de hoorzitting is dit belang mondeling nader toegelicht. Het belang betreft de wijze waarop de parkeergelegenheid in het exploitatieplan is opgenomen en de situering van woningen welke in de directe omgeving van de eigenaren van de woningen in deelplan 10b worden gerealiseerd.*

*Een machtiging van EBV Fort Ruigenhoek waaruit blijkt dat namens de kopers kan worden opgetreden is echter niet overhandigd. De gemeente is daarom van mening dat er om die reden twijfel kan bestaan over de vraag of EBV Fort Ruigenhoek ontvankelijk moet worden verklaard in de procedure tot vaststelling van het exploitatieplan maar laat deze vraag op dit moment rusten en zal de ingediende zienswijze verder inhoudelijk behandelen.*

### Zienswijze

1. In afwijking van de door VOF Ooster-Linge 2 aan de bewoners gepresenteerde gewijzigde situatietekening (SITUATIE 16-03-09) zijn in bijlage C van het exploitatieplan (Kaart Woningcategorieën) de te bouwen woningen anders gesitueerd. Er wordt verzocht de genoemde bijlage aan te passen op de gepresenteerde situatietekening. VOF Ooster-Linge 2 heeft overigens toegezegd de bedoelde wijziging met de gemeente af te stemmen.

***Reactie:** de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan. Inmiddels is het ontwerp van eiland 10 aangepast. Dit heeft gevolgen voor de verbeelding van het bestemmingsplan, alsmede de ondergronden die zijn gebruikt voor de kaarten in de bijlage van het exploitatieplan, Bijlage C van het exploitatieplan zal op de door VOF Ooster-Linge 2 gepresenteerde gewijzigde situatietekening qua situering van de te bouwen woningen derhalve (ook) worden aangepast.*

2. In bijlage C van het exploitatieplan wordt voorgeschreven dat in de middenkern 11 woningen in de categorie 'sociale huur' en 9 woningen in de categorie 'sociale koop' moeten worden gebouwd. Deze indeling van woningcategorieën staat haaks op de presentatie van VOF Ooster-Linge 2. Er wordt verzocht bijlage C aan te passen, waarbij de woningcategorieën sociale huur en sociale koop in de middenkern komen te vervallen.

***Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het exploitatieplan. De gemeente Gorinchem beoogt een woningbouwprogramma voor Hoog Dalem waarmee tegemoet wordt gekomen aan de vraag in de markt, nu en in de toekomst. Daarbij is verdeling over de eilanden/linten gekozen waarbij op elk eiland een zo goed mogelijke verdeling van alle woningtypen kan worden gerealiseerd. Deze gewenste verdeling is daarom vastgelegd in het exploitatieplan (i.c. in bijlage C en de regels).*

***Het is een taak van de gemeente om te zorgen voor goede volkshuisvesting, niet van toekomstige bewoners van een woongebied. Om die reden wordt het exploitatieplan niet aangepast.***

### **2.3 Gemeente Lingewaal**

De toegezonden stukken geven geen aanleiding tot het maken van op en/of aanmerkingen.

**Reactie: Geen**



## 2.4 J. Dekker

Tijdens de informele inloopavond d.d. 26 oktober 2009, voor het toelichten van de besluiten hogere geluidgrenswaarden, heeft de gemeente aangegeven, dat alleen op de tweede etage van de woning de wettelijke geluidgrenswaarde voor het binnenniveau wordt overschreden (op basis van berekeningen). Er is bereidheid mee te werken aan het maatregelenonderzoek van bureau Metz, maar dan moet dit onderzoek wel op locatie zelf plaatsvinden. De eerste verdieping moet ook bij het onderzoek worden betrokken. De slaapkamers grenzen namelijk aan de Spijksesteeg, waarop een verkeerstoename is te verwachten. Het geluidsniveau is overigens op de slaapeetage, bij gesloten ramen en ventilatiesleuven, al aan de hoge kant (o.a. door de rijksweg A15 en de Betuwelijn).

**Reactie: de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het besluit hogere geluidgrenswaarden. Wel zullen gevelmaatregelen worden getroffen.**

***De wettelijke geluidgrenswaarde voor het binnenniveau staat formeel los van het besluit hogere geluidgrenswaarden en het bestemmingsplan. In het vast te stellen besluit en bestemmingsplan wordt slechts aangegeven, dat maatregelen worden getroffen om een binnenniveau te borgen van 33 dB. Hiervoor zijn aanvullende berekeningen en een gevelmaatregelenonderzoek uitgevoerd. Daarbij wordt kritisch gekeken bij welke woningen wel en bij welke woningen geen isolerende maatregelen worden getroffen.***

***Uit berekeningen naar het binnengeluidniveau in de woning blijkt, dat alleen op de bovenste verdieping isolatiemaatregelen noodzakelijk zijn. Het binnengeluidniveau op de eerste verdieping voldoet aan de wettelijke grenswaarde van 33 dB Lden.***

***De bepaling van binnengeluidniveaus geschiedt in de praktijk altijd door geluidberekeningen. Geluidmetingen geven, omdat het slechts een momentopname betreft, geen betrouwbaar en representatief resultaat. De berekeningen zijn overigens wel gebaseerd op de feitelijke situatie ter plaatse, conform de destijds verleende bouwvergunning voor de woning.***

## 2.5 Waterschap Rivierenland

1. Op de verbeelding moet naast de bestaande persleiding langs de Graaf Reinaldweg, ook de toekomstige ligging van de rioolwatertransportleiding worden opgenomen. Het is vreemd dat de bestaande persleiding wordt aangegeven, terwijl deze wordt verplaatst. Er wordt daarom verzocht op de verbeelding de nieuwe leiding aan te geven. Voor de rioolwatertransportleiding langs de Graaf Reinaldweg (oost-west) en de leiding naar de RWZI (noord-zuid) moet een beschermingszone van respectievelijk 8 en 15 meter worden opgenomen.

***Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Tijdens het overleg d.d. 3 december is met het waterschap afgesproken, de toekomstige riooltransportleiding inclusief de bijbehorende beschermingszone van 6 (noord-west) en 10 meter (noord-zuid) in de verbeelding op te nemen en de bestaande persleiding langs de Graaf Reinaldweg te schrappen. Het bestemmingsplan is conform deze afspraken aangepast.***

2. Op de verbeelding hebben niet alle bestaande en toekomstige A-watgangen de bestemming 'Water'. De langs de Beatrixlaan gelegen greppels, filterbermen of wadi's hebben wel deze bestemming, terwijl deze niet belangrijk zijn voor het watertransport.

***Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De bestaande A-watgangen krijgen de bestemming 'Water', dit wordt aangepast op de verbeelding. Wat betreft de nieuwe watgangen, waarvan het nog niet zeker is dat deze A-watgangen worden, wenst de gemeente enige flexibiliteit te houden. Zij kent immers de exacte begrenzing van de watgangen nog niet. In het plangebied is voldoende ruimte opgenomen voor de noodzakelijke waterberging, gezien de afmetingen van de bestemming 'Groen', waarin ook watervoorzieningen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan laat de wateropgave derhalve ruimschoots toe.***

***Tijdens het overleg d.d. 3 december zijn met het waterschap de volgende afspraken gemaakt:***

- ***De langs de westzijde van de Beatrixlaan gelegen bestemmingen 'Water' worden van de verbeelding geschrapt. Deze opnemen met de bestemming 'Groen'.***
  - ***De sloten langs de Laag Dalemseweg en langs de Griendweg blijven binnen de bestemming 'Groen', inclusief de sloten langs de bestaande (woon)kavels.***
  - ***De waterverbinding bij het perceel Laag Dalemseweg 18 wel bestemmen als 'Water'***
3. In het eerdere wateradvies was voor het artikel 'Water' een tekstvoorstel meegestuurd. De hierin opgenomen voorrangregeling is niet overgenomen. Primair moeten deze gronden voor het watersysteem zijn bestemd. Hierbij is combinaties met andere bestemmingen mogelijk. Deze zijn wel ondergeschikt aan het waterbelang. Zonder dit onderscheid is het waterbelang planologisch onvoldoende beschermd.

***Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Deze reactie wordt overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.***

4. Voor de dubbelbestemming 'Leiding – Riol' (artikel 14) zijn bouwregels opgenomen. Deze zone mag in principe niet worden bebouwd. Daarom is het gewenst dat in deze dubbelbestemming wordt bepaald dat op of in de gronden niet mag worden gebouwd.

***Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van het overleg d.d. 3 december 2009 met het waterschap, kan de gemeente instemmen met deze reactie. Het betreffende artikel is daarom conform de met het waterschap gemaakte afspraken gewijzigd. Bij recht mag niet worden gebouwd, echter uitsluitend na ontheffing van het college van burgemeester en wethouders wel en pas nadat advies van het waterschap is verkregen.***

5. In de samenvatting van het geotechnisch en geohydrologisch onderzoek van Fugro wordt aangehaald, dat het waterpeil mogelijk verhoogd moet worden naar -0,70 m NAP. Dat is niet conform de afspraak. Er is afgesproken dat het waterpeil -1,00 m NAP wordt. Verder worden overal waar nodig voldoende ballastbedden aangebracht. Hiermee wordt het opbarsten van de waterbodem voorkomen. Dit moet zowel in de toelichting van het bestemmingsplan als de samenvatting staan.

***Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit onderdeel conform de zienswijze worden aangepast, onder verwijzing naar het vastgestelde waterplan.***

6. Het resultaat van de toetsing en conclusie door Deltares, betreffende doorstroming bij deïndunatie, zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan. De uitkomsten moeten aan het waterschap worden voorgelegd, ander kan zij niet instemmen met de bouwplannen.

***Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In juni 2001 heeft Rijkswaterstaat verzocht bij het ontwikkelen van bebouwingsplannen van het resterende gebied binnen de streekplancontour, waarbinnen Hoog Dalem valt, voldoende ruimte vrij te houden ten einde een adequate drainage van een overstroomde Tielers- en Culemborgerwaarden (TCW) te garanderen. Er is ook gevraagd het bepalen van de benodigde ruimte voor een adequate drainage te doen in overleg met betrokken waterbeheerders. WL Delft, nu opgegaan in Deltares, heeft van ons opdracht gekregen te analyseren wat de gevolgen zijn van de aanleg van de woonwijk Hoog Dalem (en Laag Dalem Zuid) op de drainage van een overstroomde Tielers- en Culemborgerwaarden. Op basis van een aangenomen (theoretische) situatie heeft Deltares de bevindingen van deze analyse in 2003 uitgebracht. De definitieve vormgeving van Hoog Dalem is nu bekend. Het belangrijkste verschil met de in 2003 aangenomen (theoretische) situatie en nu is het feit dat Hoog Dalem feitelijk circa 100 hectaren omvat. De betrokken waterbeheerders zijn dan ook uitgenodigd om over dit verschil qua vormgeving te overleggen. Op 20 augustus 2009 heeft overleg plaatsgevonden tussen de provincies Zuid-Holland, Gelderland en de gemeente. Ondanks een uitnodiging was het waterschap niet hierbij aanwezig. Op basis van nieuwe uitgangspunten, waaronder de genoemde 100 hectaren, hebben de provincies verzocht tot het uitvoeren van aanvullende hydraulische berekeningen. De resultaten zijn in januari 2010 beschikbaar. Deze worden in de toelichting van het bestemmingsplan meegenomen.***

7. Het waterschap Rivierenland is de beheerder van de RWZI. Voor wat betreft het geurbelastingsonderzoek van juli 2001, wordt opgemerkt dat de milieuvergunning voor de RWZI ambtshalve niet is gewijzigd. De geldende vergunning voor de RWZI dateert van juli 2004 en hierin staat een geurcirkel van 1 ge/m<sup>3</sup> van 220 meter opgenomen en een 3 ge/m<sup>3</sup> contour van 125 meter. Op de tekst kan nog aangevuld worden dat het waterschap op verzoek van de gemeente in februari 2007 een aanvullend geuronderzoek heeft laten uitvoeren, om te bepalen welke maatregelen nodig zijn om de 1 ge/m<sup>3</sup> contour terug te brengen tot minder dan 150 meter. Naar aanleiding hiervan is afgesproken dat het waterschap op kosten van de gemeente de benodigde maatregelen zal uitvoeren, waardoor de 1 ge/m<sup>3</sup> contour zal worden teruggebracht naar 120 m. Graag de volledige tekst actualiseren.

***Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De vergunning is in 2004 wel aangepast aan de toen berekende geurcontour, op basis van de situatie zonder het treffen van aanvullende maatregelen. De contouren als vastgelegd in de vergunning van voor 2004 waren namelijk onnodig ruim. De contouren na het treffen van aanvullende maatregelen zijn destijds ook onderzocht, maar inderdaad nog niet in de milieuvergunning van 2004 vastgelegd. Dat zou pas gebeuren in het kader van de planontwikkeling Hoog Dalem. Gezien de reactie van het waterschap is dit onvoldoende duidelijk in de toelichting van het bestemmingsplan weergegeven. Daarom wordt de toelichting van het bestemmingsplan conform de zienswijze van het waterschap aangepast.***

## 2.6 R.J.C. Notebaart

Tijdens de informele inloopavond d.d. 26 oktober 2009 is door de gemeente aangegeven, dat de woning Dikkertje Dap 1 niet in aanmerking komt voor aanvullende isolerende maatregelen. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt. De woonkamer bevindt zich niet op de begane grond, maar op de eerste verdieping. Op de tweede en derde verdieping bevinden zich de slaapkamers. In de zijgevel direct grenzend aan de Spijksesteeg, bevinden zich grote ramen (woonkamer, slaapkamer). In de huidige situatie wordt in de woon- en slaapkamers al de nodige geluidsoverlast ervaren. Door realisatie van Hoog Dalem neemt dit toe. De woning moet daarom worden voorzien van isolerende maatregelen en de kosten komen voor rekening van de gemeente.

**Reactie: de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het besluit hogere geluidgrenswaarden. Wel zullen isolatiemaatregelen worden getroffen.**

***Zoals eerder is aangegeven, staat de wettelijke geluidgrenswaarde voor het binnenniveau formeel los van het besluit hogere geluidgrenswaarden en het bestemmingsplan. In het vast te stellen besluit en bestemmingsplan wordt slechts aangegeven, dat maatregelen worden getroffen om een binnenniveau te borgen van 33 dB. Hiervoor zijn aanvullende berekeningen en een gevelmaatregelenonderzoek uitgevoerd. Daarbij wordt heel kritisch gekeken bij welke woningen wel en bij welke woningen geen isolerende maatregelen worden getroffen. Uit aanvullende berekeningen naar het binnengeluidniveau in de woning blijkt, dat er in het geval van de woning Dikkertje Dap 1 toch wel isolatiemaatregelen getroffen moeten worden. De gemeente zal zorgdragen voor een aanbod daartoe.***

## 2.7 Provincie Zuid-Holland

1. Als een polder wordt gewijzigd in een kapitaalintensieve functie, moet worden voldaan aan de beschermingseisen ten aanzien van waterveiligheid. Dit moet o.a. worden vertaald in aanleghoogte, vloerpeil en bouwwijze. Het bestemmingsplan besteedt hieraan (nog) geen aandacht. Verzocht wordt het inundatierisico in het plan te benoemen, evenals de gevolgen van een eventuele dijkdoorbraak.

***Reactie:** de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Zuid-Holland en conform de toezegging in de commentaarnota *Inspraak & Vooroverleg*, wordt in het bestemmingsplan een paragraaf 'Waterveiligheid' opgenomen. Deze is gebaseerd op het gestelde in de provinciale nota 'Regels voor Ruimte'. De paragraaf gaat dan ook vooral in op de locatiekeuze, de stedenbouwkundige aspecten en de calamiteitenplannen.*

2. Niet alle watergangen in het plangebied zijn als water bestemd. Dit moet alsnog plaatsvinden.

***Reactie:** de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Hier wordt verwezen naar de gegeven reactie op de zienswijze van het waterschap Rivierenland.*

## **2.8 Megahome.nl Grond B.V., mede namens de heer D.A. Keljzer en diens echtgenote**

De zienswijze is gericht tegen het ontwerp-exploitatieplan en het ontwerp-bestemmingsplan zodat, voor wat betreft de zienswijze die is gericht tegen het ontwerp-exploitatieplan, wordt ingegaan op de ontvankelijkheid.

### **Ontvankelijkheid**

*De zienswijze is ingediend door Megahome.nl Grond B.V. en (mede) namens de heer D.A. Keljzer en diens echtgenote. Voor beide indieners zal in het navolgende worden ingegaan op de ontvankelijkheid.*

*De heer D.A. Keljzer is volgens kadastrale registratie eigenaar van gronden in het exploitatiegebied en is in die hoedanigheid op grond van artikel 8.2 lid 5 Wro belanghebbende. De zienswijze is echter niet door de heer D.A. Keljzer zelf ingediend maar door Megahome.nl Grond B.V.*

*Megahome.nl Grond B.V. stelt als gevolmachtigde van de heer D.A. Keljzer en diens echtgenote op te treden in deze procedurestap. Een machtiging waaruit dit blijkt is na schriftelijk verzoek ontvangen. Megahome.nl Grond B.V. is derhalve in zijn hoedanigheid als gevolmachtigde van de heer D.A. Keljzer en diens echtgenote ontvankelijk voor zover het de bestemmingsplan en exploitatieplanprocedure betreft zodat hierna inhoudelijk op de zienswijzen wordt ingegaan.*

*De zienswijze die door Megahome.nl Grond B.V. is ingediend, is enerzijds ingediend in de hoedanigheid van gevolmachtigde van de heer D.A. Keljzer en diens echtgenote en anderzijds namens Megahome.nl Grond B.V.*

*Megahome.nl Grond B.V. is geen eigenaar van gronden in het exploitatiegebied. Verder heeft de gemeente met Megahome.nl Grond B.V. geen grondexploitatieovereenkomst gesloten.*

*Daarnaast heeft Megahome.nl Grond B.V. in haar zienswijze niet duidelijk gemaakt dat haar belangen rechtstreeks bij het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan Hoog Dalem zouden zijn betrokken. Ten slotte, Megahome.nl Grond B.V. is niet bij de hoorzitting aanwezig geweest om duidelijk te maken dat haar belangen rechtstreeks bij het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan zouden zijn betrokken.*

*De gemeente is (o.a.) op grond van de 4 voornoemde punten van mening dat er twijfel kan bestaan over de vraag of Megahome.nl Grond B.V. zelf ontvankelijk moet worden verklaard in de procedure tot vaststelling van het exploitatieplan maar laat deze vraag op dit moment rusten en zal de ingediende zienswijze verder inhoudelijk behandelen.*

### **Zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan**

1. De fasering is ondeugdelijk.

***Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De bedoelde passage in het bestemmingsplan betreft een verwijzing naar het exploitatieplan alwaar de feltelijke fasering is opgenomen. Indieners verwijzen in de zienswijze zelf naar de zienswijze die ingediend is onder het kopje exploitatieplan. Bij de behandeling van de zienswijzen tegen het exploitatieplan zal inhoudelijk op deze zienswijze worden ingegaan.*

2. Het beeldkwaliteitsplan zal een buitenwettelijke en onaanvaardbare dubbelfunctie- en een dubbele juridische status verkrijgen op basis van artikel 3 lid 1 van de regels in het ontwerp-exploitatieplan.

***Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De functie en status van het beeldkwaliteitsplan is in paragraaf 7.5.1 van het exploitatieplan nader verduidelijkt. Het beeldkwaliteitsplan vormt in het kader van welstand het toetsingskader voor bouwaanvragen en zal als welstandsnota voor Hoog Dalem fungeren. In het beeldkwaliteitsplan zijn ook kwaliteitseisen voor de inrichting van de openbare ruimte opgenomen.*

*De eisen aan de inrichting van de openbare ruimte zullen via de regels van het exploitatieplan verbindend worden verklaard Dit is in paragraaf 7.5.1 van het exploitatieplan nader verduidelijkt.*

*De gemeente is van mening dat de toepasselijke wet- en regelgeving zich er niet tegen verzetten om het beeldkwaliteitsplan op deze wijze te gebruiken.*

#### Zienswijzen tegen het ontwerp-exploitatieplan

1. Uit de exploitatieopzet wordt niet duidelijk wat de meerkosten zijn van het energiesysteem met een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van 7,0. Onduidelijk is welk gedeelte van de kosten voor de aanleg van voorzieningen van € 37.974.192 (Bijlage G3) verband houdt met het halen van een EPL van 7,0 in plaats van de gebruikelijke EPL.

*Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan.*

*De zienswijze vormt aanleiding om het proces op grond waarvan de gemeente tot haar keuze voor het energiesysteem is gekomen nader te verduidelijken. Deze verduidelijking is als paragraaf 7.3.2 in het exploitatieplan opgenomen.*

*De zienswijze vormt daarnaast aanleiding om de meerkosten van het gekozen systeem alsmede de wettelijke grondslag voor het kunnen verhalen van deze kosten te vermelden in paragraaf 7.3.2.*

*De zienswijze wordt opgevat als een verzoek tot nadere detaillering van de exploitatieopzet. Daarnaast wordt verondersteld dat indieners bedoelen dat er geen basis is om de kosten van de aanleg van de energievoorziening te verhalen.*

*In zijn algemeenheid geldt dat wordt voldaan aan de eisen die de Wro en het Bro stellen aan de exploitatieopzet en de openbaarheid daarvan. Het past niet in het systeem van de Wro dat tot in detail inzicht wordt gegeven in de samenstelling van de kostenposten die voor verhaal in aanmerking komen, temeer daar de gemeente ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-exploitatieplan in onderhandeling was over een anterieure (zelfrealsatie)overeenkomst.*

*De gedetailleerde achterliggende exploitatieopzet bevat informatie van economisch/financiële aard, die Ingevolge de uitzonderingsgronden van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) niet openbaar behoeft te worden gemaakt.*

*De Wro maakt het mogelijk om in het exploitatieplan eisen te stellen voor de aanleg van nutsvoorzieningen (artikel 6.13 lid 2 onder b Wro). Uitgangspunt is dat in beginsel de nutsbedrijven de kosten van de aanleg van hun voorzieningen behoren te dragen omdat zij deze via de gebruikstarieven verhalen. Dit uitgangspunt is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening ( 6.2.5 onder a Bro).*

*In Gorinchem is voor de warmtetarieven voor de consument het 'Niet Meer Dan Anders' (NMDA) beginsel als uitgangspunt voor de tariefstelling gehanteerd. Dit beginsel is ook verankerd in de op 10 februari 2009 door de Eerste Kamer aangenomen Warmtewet. Door het NMDA principe kan een verrekening met de consument niet verder gaan dan een vergelijkbaar tarief bij gaslevering. Op grond van de aanbestedingsprocedure voor energielevering is door de gemeente een energiebedrijf gekozen met een aanbieding op basis van het NMDA principe voor de consument. Een (groot) deel van de kosten die gepaard gaan met het gekozen energiesysteem zijn voor rekening van het energiebedrijf. Door toepassing van het NMDA principe kan het energiebedrijf echter niet alle kosten doorberekenen in het gebruikstarief. Deze resterende kosten van de investering worden door het energiebedrijf op basis van een gesloten overeenkomst voor energielevering bij de gemeente in rekening gebracht.*

*Het Besluit ruimtelijke ordening laat ruimte om dergelijke aanlegkosten die bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt te verhalen via het exploitatieplan (6.2.5 onder a. Bro).*

*De gemeente heeft er voor gekozen deze verrekening van de resterende kosten van het energiesysteem door te leggen naar de ontwikkelaars in het plangebied.*

*Het gaat om een bijdrage ter grootte van € 4.350,- (prijspeil 1 januari 2009) in de vorm van een vaste vergoeding per woning voor aansluiting op het energiesysteem. Deze vaste vergoeding wordt met ingang van 1 januari 2010 jaarlijks geïndexeerd met een CPI index, zodat elke ontwikkelaar op voorhand weet welke bijdrage verwacht wordt.*

2. Het is niet aan de orde om experimenten met energiesystemen over de rug van eigenaren en zelfrealisatoren te realiseren. De gemeente Gorinchem is de enige gemeente die een EPL van 7,0 als norm stelt. De standaard EPL ligt in de rest van Nederland aanmerkelijk lager.

***Reactie:** de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan.*

*De zienswijze vormt aanleiding om in paragraaf 7.3.2. nader te verduidelijken op grond van welke wetgeving de gemeente gerechtigd is te besluiten om een warmtenet aan te (laten) leggen.*

*In artikel 20 van de Elektriciteitswet 1998 en de daarop gebaseerde Algemene Maatregel van Bestuur, het Besluit Aanleg Energie Infrastructuur (BAEI), is geregeld dat de gemeente beslist over de aanleg van een energie-infrastructuur. Het staat de gemeente vrij te besluiten in een bepaald gebied een gastransportnet of een warmtenet aan te leggen. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van een openbare procedure als opgenomen in het BAEI bij woningbouwlocaties vanaf 500 woningen. Uit de parlementaire geschiedenis valt op te maken dat het doel van het BAEI is het doorbreken van de exclusiviteit van de netbeheerder ten bate van duurzaamheid. Er is dus, anders dan indieners stellen, geen sprake van experimenteren maar handelen binnen de wettelijke gecreëerde mogelijkheden om eisen te stellen aan de aanleg van energiesystemen.*

*Bij nieuwbouwlocaties als Hoog Dalem moet een geheel nieuwe infrastructuur worden aangelegd. De gemeente wenst in Hoog Dalem een duurzame energievoorziening te realiseren. Hierbij is gebruik gemaakt van de openbare procedure als opgenomen in het BAEI. De Wro maakt het mogelijk om in het exploitatieplan eisen te stellen voor de aanleg van nutsvoorzieningen (artikel 6.13 lid 2 onder b Wro). Het gaat om eisen met betrekking tot de aanleg van het warmtenet (als bedoeld in artikel 1 sub c Warmtewet). De eisen in het exploitatieplan gaan niet verder dan 'de deurdrempel'. Eisen in het kader van het bouwbesluit maken geen onderdeel uit van het exploitatieplan.*

*In het kader van de planontwikkeling heeft de gemeente op grond van bestaand beleid er voor gekozen om een energieprestatie in Hoog Dalem te realiseren. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente in overleg met de ontwikkelaars een procedure in het kader van het Besluit aanleg energie-infrastructuur (BAEI) ingezet. Uit deze procedure is een systeem van Eneco Warmte B.V. met koude/warmte opslag in de bodem als meest geschikte en meest betaalbare techniek naar voren gekomen. Met dit systeem is een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van 7,0 of beter te bereiken.*

*Voor Hoog Dalem geldt ook een opgave die voortkomt uit het Duurzaam Bouwen beleid van de gemeente. In eerste instantie zou voor 30% van de woningen een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,8 gerealiseerd moeten worden. Ondertussen gaat de landelijke wetgeving uit van een minimum niveau voor de EPC van 0,8.*

*Omdat de woningen voorzien worden van een duurzaam energiesysteem (EPL van 7,0 of hoger) is het in de systematiek van Duurzaam Bouwen ook makkelijker om te voldoen aan de EPC van 0,8. In de praktijk blijkt dat het energiesysteem op zich al een verlagend effect van 0,2 heeft op de EPC. Hierdoor wordt een besparing gerealiseerd op de meerkosten die het gevolg zijn van de op landelijk niveau aangescherpte Duurzaam Bouwen eisen. Uit de EPL-monitor 2008 nieuwbouwlocaties, een uitgave in opdracht van Senternovem, blijkt overigens dat op een groot aantal nieuwbouwlocaties een EPL van 7.0 of hoger wordt gerealiseerd.*

3. De gemeente heeft niet deugdelijk gemotiveerd waarom dit dure energiesysteem uitgerekend in dit plangebied nodig is.

***Reactie:** de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan.*

*In paragraaf 7.3.2 is nader verduidelijkt waarom de gemeente de keuze voor het energiesysteem heeft gemaakt en hoe zij tot deze keuze is gekomen.*



*De gemeente geeft met de keuze voor het energiesysteem uitvoering aan haar energiebeleid als vastgelegd in het Milieubeleidsplan 2002-2006. Bij de keuze voor het energiesysteem heeft de gemeente een aantal overwegingen betrokken. Zo is gekeken naar de aanleg alsook de gebruikskosten. De keuze is echter niet louter op financiële gronden bepaald maar in even zo grote mate ingegeven door milieuoverwegingen.*

4. Kwaliteitseisen werken en werkzaamheden zijn voor wat betreft omvang en strekking veel te vergaand. Dit is niet de bedoeling van de wetgever geweest.

***Reactie:** de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan. De reden voor het stellen van kwaliteitseisen voor de werken en werkzaamheden is nadrukkelijker verwoord in het exploitatieplan in hoofdstuk 7 waarbij eveneens is aangegeven wat de wettelijke grondslag hiervoor is.*

*Anders dan in de zienswijze is gesteld, is het de uitdrukkelijke bedoeling van de wetgever geweest om de gemeente bij particuliere grondexploitatie in staat te stellen locatie-eisen te stellen. Deze eisen kunnen betrekking hebben op tal van zaken, waaronder de kwaliteitseisen voor de werken en werkzaamheden (artikel 6.13 lid 2 onder b Wro). Een gemeente kan de eisen aan de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatieplan zo globaal of zo gedetailleerd omschrijven als zij nodig acht (Kamerstukken I, 2007/08 D, p. 9). Gezien de specifieke eigenschappen van de betreffende locatie acht de gemeente het noodzakelijk specifieke eisen te stellen aan de wijze van bouw- en woonrijp maken. Dit is nader verantwoord in hoofdstuk 7 van het exploitatieplan.*

5. De kwaliteitseisen zijn niet compact, helder, eenduidig en objectief in het ontwerpplan weergegeven, maar zitten her en der verstopt in allerlei bijlagen. Het is onduidelijk welke kwaliteitseisen er nu precies gelden en waar ze precies te vinden zijn. Eigenaren weten niet waar zij aan toe zijn. De handwijze komt in strijd met de rechtszekerheid.

***Reactie:** de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan. Het exploitatieplan, de bijlagen en de gestelde eisen zijn naar aanleiding van de zienswijze nogmaals bezien.*

*Dit is aanleiding geweest om de kwaliteitseisen een nadrukkelijker plaats in het exploitatieplan te geven.*

*In de nieuwe paragraaf 3.3. is aangegeven hoe het stedenbouwkundig plan is vertaald in de exploitatieopzet en is verwezen naar de Grondexploitatiekaart in de bijlage. Tevens is een tabel opgenomen met uitgeefbaar/niet uitgeefbaar.*

*Hoofdstuk 3 is uitgebreid met een afbeelding van het stedenbouwkundige plan.*

*In het nieuwe hoofdstuk 7 (Omschrijving werken en werkzaamheden) is aanvullende tekst opgenomen met betrekking tot de eisen aan werken en werkzaamheden. Hierbij is informatie uit de bijlagen (i.c. H en Q) samengevat in het exploitatieplan. Op deze manier is verduidelijkt welke werkzaamheden worden uitgevoerd bij het bouw- en woonrijp maken, alsmede de inrichting van de openbare ruimte.*

*Ook in de rest van het exploitatieplan is informatie uit de bijlagen toegevoegd aan de tekst van het exploitatieplan. Ook enkele kaarten zijn overgenomen.*

6. Aan de planning op hoofdlijnen is normatieve betekenis toegekend. Kennelijk is het onder meer de bedoeling om bouwaanvragen aan deze planning op hoofdlijnen te gaan toetsen.

***Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het exploitatieplan. De gemeente wenst bij de realisatie van het plan gebruik te maken van de sturingsmogelijkheden die de Wro haar bieden. Op grond van artikel 6.13 Wro is het mogelijk om eisen te stellen aan de fasering. Ingevolge artikel 44 lid 1 onder g Woningwet zullen bouwaanvragen, naast de andere in dit artikel genoemde aspecten, ook aan deze planning worden getoetst. De gemeente is verplicht de bouwaanvraag te weigeren indien sprake is van strijd met het exploitatieplan.*

7. De planning op hoofdlijnen is kennelijk gebaseerd op een inschatting met jaarlijks ruimte voor 150 woningen. Onduidelijk is waar de planning op hoofdlijnen (bijlage J) op is gebaseerd.

**Reactie:** de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan. In het exploitatieplan is in hoofdstuk 5 verduidelijkt waarop de planning is gebaseerd. In hoofdstuk 5 is de tekst over de volgorde en fasering van Hoog Dalem verduidelijkt met een overzichtstekening waarin de genoemde 'velden' met nummers zijn aangegeven en is aan paragraaf 5.1.1 een algemene toelichting toegevoegd.

8. Gelet op de onrustige woningmarkt moet met een veel flexibeler planning worden gewerkt.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het exploitatieplan. De zienswijze is aanleiding om de opgestelde planning nog eens kritisch te bezien. De gemeente heeft de planning met zorg samengesteld en heeft hierbij de planning vanuit kostenooipunt en doorlooptijd van het plan zo efficiënt mogelijk ingericht. Dit brengt met zich mee dat de werkzaamheden, o.a. de aanleg van het energiesysteem en het voorbelasten in een bepaalde onderlinge samenhang en volgorde moeten worden uitgevoerd. Een aanpassing van de planning vooruitlopend op de start van de realisatie van het plan heeft een aantal financiële consequenties die de gemeente dermate ingrijpend acht dat ze op dit moment geen aanpassing van de planning wenst door te voeren. De gemeente heeft, teneinde de verkoop op peil te houden c.q. te stimuleren, een aantal maatregelen getroffen. De gemeente wenst de planning te handhaven en zal, indien gebleken is dat de markt daartoe aanleiding geeft en de stimuleringsmaatregelen niet of niet voldoende hebben gewerkt voor de eerste fases, in het kader van de jaarlijkse herziening bezien of en in hoeverre de planning wordt aangepast. Hiermee wordt naar bevind van zaken gehandeld en niet vooruitlopend op de start van de realisatie van het plan (kostbare) maatregelen genomen.

9. Het jaarlijks aanpassen van het bouwtempo door herziening van het exploitatieplan is in strijd met de rechtszekerheid en biedt geen oplossing. Het moeten volgen van afdeling 3.4 Awb maakt de herzieningen te traag. Eigenaren en zelfrealisatoren zullen zich door de herziening van de planning bedrijfsmatig onvoldoende kunnen instellen en prepareren op hetgeen hen te doen staat.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het exploitatieplan. Het is uitdrukkelijk de bedoeling van de wetgever geweest om bij grote bouwlocaties als de onderhavige herziening van het exploitatieplan gedurende de uitvoering mogelijk te maken. De Wro stelt verplicht dat het exploitatieplan per jaar minimaal een keer wordt herzien, waarbij de termijn van een jaar gaat lopen vanaf het moment dat het exploitatieplan onherroepelijk is. Een jaarlijkse herziening sluit aan op de dynamiek van grondexploitaties. Bij de jaarlijkse herziening zullen, omwille van het belang van een actuele exploitatieopzet, in ieder geval de zogenaamde niet-structurele herzieningen als bedoeld in artikel 6.15 lid 3 Wro worden doorgevoerd. Dit kan plaatsvinden zonder toepassing van afdeling 3.4 Awb.

De wetgever heeft gesteld dat het aantal malen dat een plan kan worden herzien ter beoordeling van de gemeente dient te staan (Kamerstukken II, 2007/08, 30 938, nr. 3 p. 54). Indieners doelen op zogenoemde structurele herzieningen. Gelet op de belangen van eigenaren is er in voorzien dat bij een structurele herziening afdeling 3.4 Awb moet worden toegepast. Wij zijn van mening dat hiermee voldoende gelegenheid wordt geboden om voor belangen op te komen.

Het feit dat de wetgever de bevoegdheid heeft gecreëerd om het exploitatieplan jaarlijks (minimaal) eenmaal te herzien brengt nog niet met zich dat de gemeente jaarlijks de planning zal herzien. Herziening van de planning zal alleen dan plaatsvinden na zorgvuldige afweging van belangen en indien bijvoorbeeld aanhoudend slechte marktomstandigheden daartoe aanleiding geven, zulks ter beoordeling van de gemeente (in dit kader wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 8). De opgestelde planning vormt het uitgangspunt. De gemeente is van mening dat van professionele marktpartijen mag worden verwacht dat ingespeeld wordt op wijzigende omstandigheden, met name nu op voorhand bekend is dat een aanpassing van de planning zich kan voordoen.

10. Er zijn aanwijzingen dat de volledige schadeloosstelling voor de gronden van de heer D.A. Keijzer op basis van de huidige bestemming inclusief verplaatsing van het bedrijf te laag zijn getaxeerd waardoor hij te zijner tijd een te hoge exploitatiebijdrage zal moeten betalen.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het exploitatieplan. Indiener stellen feitelijk dat de inbrengwaarde aangepast moet worden. Er zijn geen concrete bewijzen overlegd voor het oordeel dat de inbrengwaarde te laag is getaxeerd. Het is daardoor niet aannemelijk gemaakt dat de inbrengwaarde te laag is getaxeerd en aangepast dient te worden.

11. Een raming van kosten van voorzieningen buiten het plangebied ontbreekt omdat aanvullend onderzoek nog loopt.

**Reactie:** de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan. Bedoeld onderzoek 'Doorstroming aansluiting Gorinchem-Oost' is inmiddels afgerond en zal als bijlage V bij het exploitatieplan ter inzage worden gelegd. De resultaten van het onderzoek zijn in hoofdstuk 7.4 verwerkt.

12. Het is allerminst zeker of de exploitatieopzet nog wel sluitend is, er dreigt een verlieslocatie te ontstaan. Door de macro-aftopping zullen de verhaalbare kosten lager uitvallen.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het exploitatieplan. De bedoelde infrastructurele maatregel maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en het exploitatieplan Hoog Dalem. De aanleg van de infrastructurele maatregel zal via een aparte planologische procedure mogelijk worden gemaakt. In dat kader zal de financiële haalbaarheid van de bedoelde maatregel worden beoordeeld.

De gemeente zal de te nemen maatregelen, voortvloeiende uit het verkeersonderzoek, uitvoeren. De hieraan verbonden kosten komen dan ook voor haar rekening. De gemeente legt de aanlegkosten van de voorziening via privaatrechtelijke dan wel publiekrechtelijke weg (de mogelijkheden die de Wro daarvoor biedt) daar waar mogelijk door aan private ontwikkelaars die profijt ondervinden van deze maatregel. Daar waar sprake is van gemeentelijk grondeigendom zullen de (resterende) kosten via de gronduitgifte worden gedekt. Als dan nog kosten resteren zal dit ten laste van de algemene middelen van de gemeente worden gebracht.

13. Volgens de wet mogen bovenwijkse voorzieningen niet worden verhaald. De betrokken structuurvisie voldoet niet aan de eisen die de wet daaraan stelt.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het exploitatieplan. Als bovenwijkse voorzieningen worden voorzieningen aangemerkt als opgenomen in artikel 6.2.5 Bro waarvan het profijt niet voor 100% aan één locatie is toe te rekenen. De bedoelde infrastructurele maatregel valt te rangschikken onder artikel 6.2.5 sub c. Bro. Blijkens de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening is niet uitgesloten dat infrastructurele maatregelen als onderhavige via een exploitatieplan worden verhaald. (Stb, 2008,145,).

De gemeente is van mening dat voor het verhalen van de aanlegkosten van de infrastructurele maatregel (de bovenwijkse voorziening) niet wettelijk is voorgeschreven dat hiervoor een basis in de structuurvisie moet worden gelegd. Een onderbouwing op basis van een verkeersonderzoek volstaat omdat sprake is van een kostenpost die is opgenomen op de kostensoortenlijst. De gemeente heeft een dergelijk onderzoek laten uitvoeren, welk onderzoek bij de vaststelling van het exploitatieplan ter inzage wordt gelegd.

Ten aanzien van de stelling dat de structuurvisie niet voldoet aan de eisen die de wet daaraan stelt, zij opgemerkt dat indiener niet of niet voldoende heeft gespecificeerd welke eisen van de wet en welke onderdelen van de structuurvisie worden bedoeld. Hierdoor is niet aannemelijk gemaakt dat de structuurvisie niet aan de eisen van de wet voldoet.

14. Verhalen van kosten ten behoeve van fonds bovenwijks en fonds beeldende kunst is niet aan de orde.

**Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan. In het exploitatieplan is in paragraaf 8.3 nader toegelicht wat de grondslag is voor het verhalen van kosten ten behoeve van het fonds bovenwijks en het fonds beeldende kunst.**

*In de exploitatieopzet is een bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen opgenomen. Deze bijdrage is gebaseerd op de thans geldende bijdrage die geschoond van kosten die voor Hoog Dalem niet toerekenbaar en / of profijtelijk zijn uitkomt op een bijdrage van € 5,- per m2 bouwrijpe grond ofwel op € 750,- per gewogen eenheid. Deze bijdrage is volledig toerekenbaar is aan Hoog Dalem.*

*In deze bijdrage zijn de kosten voor de aansluiting A15 niet opgenomen. Deze worden rechtstreeks in de exploitatieopzet opgenomen. De verdeling van de totale kosten zijn nu in onderzoek. Vooralnog is de post voor de aansluiting op de A15 op PM gesteld. Bij de eerste herziening worden deze kosten voor het direct toerekenbare deel in de exploitatieopzet opgenomen.*

*De gemeente Gorinchem voert beleid ten aanzien van kunst in de openbare ruimte en heeft inmiddels een rijke traditie hierin opgebouwd. Dit beleid wenst de gemeente voort te zetten bij de realisatie van het plangebied Hoog Dalem. Hiertoe heeft zij het Masterplan beeldende kunst Hoog Dalem opgesteld. In dit masterplan zijn een aantal wensbeelden / richtlijnen waarop de beeldende kunst in Hoog dalem moet worden toegepast, omschreven. Specifieke opdrachten waarvoor dit masterplan de basis zal zijn, worden nog nader uitgewerkt. De bijdrage aan het fonds beeldende kunst is gebaseerd op dit masterplan en komt geheel ten goede aan de aanleg van kunstobjecten binnen de locatie Hoog Dalem. Het betreft voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 sub g, welke voor verhaal in aanmerking komen.*

15. Het daadwerkelijk opnemen van maximumbedragen in een exploitatieopzet op basis van de plankostenscan zal van geval tot geval moeten worden gemotiveerd aan de hand van verifieerbare stukken en gegevens. Deze stukken en gegevens ontbreken in dit ontwerpplan.

**Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan. In paragraaf 8.3.11 is de gevolgde werkwijze nader verduidelijkt. Tevens is de productenlijst uit de plankostenscan ter inzage gelegd.**

*De gemeente heeft gebruik gemaakt van de concept plankostenscan model II van het ministerie van VROM zoals die door VROM in omloop is gebracht. Een definitieve ministeriële regeling is nog niet bekend, een concept echter wel.*

*Volgens deze concept ministeriële regeling zal het ingevulde model, de ingevulde vragenlijst, de productenlijst en het resultaatoverzicht, ten behoeve van de transparantie bij het exploitatieplan dienen te worden gevoegd. De gemeente heeft deze stukken met uitzondering van de productenlijst bij het ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegd. De productenlijst zal alsnog ter inzage worden gelegd. Uit de parlementaire geschiedenis van de Wro valt niet op te maken dat de gemeente andere stukken en verifieerbare gegevens ter inzage dient te leggen. Dit geldt eveneens voor de stelling van indieners dat van geval tot geval moet worden gemotiveerd of de maximumbedragen moeten worden opgenomen in de exploitatieopzet.*

16. Opnemen van plankosten ter grootte van € 7.942.792 (exploitatieopzet in bijlage G3) is absurd en grenst aan het ridicule.

**Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan. In paragraaf 8.3.11 is de gevolgde werkwijze nader verduidelijkt, het bedrag is niet aangepast.**

*De scan is het resultaat van overleg tussen het Ministerie van VROM, VVG, VNG, NEPROM en NVB. In het Bro is aangekondigd dat een aantal van de gedefinieerde kostenposten via ministeriële regeling zullen worden gemaximeerd. Dit zijn de plankosten.*

*Doelstelling van de regeling is een maximalisering van enkele gemeentelijke kostensoorten ter bescherming van de particuliere eigenaren.*

*Deze ministeriële regeling is nog niet definitief bekend zodat de gemeente heeft moeten werken met een concept rekenmodel zoals die door het Ministerie van VROM is vrijgegeven.*

*De ministeriële regeling is een vertaling van dit concept rekenmodel. De verwachting is dat in het voorjaar van 2010 het definitieve model en de ministeriële regeling bekend zullen worden gemaakt en kort daarop in werking treden. Zodra de definitieve regeling bekend is en in werking is getreden moet deze als uitgangspunt worden genomen in het exploitatieplan en zal het resultaat daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen. Bij de eerste herziening van het exploitatieplan zal de uitkomst uit dat model in het exploitatieplan worden opgenomen.*

*In de regeling wordt een definitie van de plankosten opgenomen en zijn de producten die tot de plankosten behoren gespecificeerd. Vervolgens is een normering vastgesteld, uitgaande van het tijdsbeslag van de producten en/of activiteiten, en een bij dat product of die activiteit behorend tarief. Vervolgens zijn per activiteit invloedsfactoren en een complexiteitsfactor geïdentificeerd en gewogen. De uitkomst van het toepassen van de ministeriële regeling is een gespecificeerd totaalbedrag (waarop geen nacalculatie plaatsvindt) dat in de grondexploitatie van het exploitatieplan wordt opgenomen. Daarmee is het een objectief bepaald bedrag: een soortgelijk project waarvoor dezelfde activiteiten dienen te worden uitgevoerd is in gemeente B net zo duur als in gemeente A. De gemeente kan de hoogte van het bedrag dus niet beïnvloeden omdat de activiteiten, het tijdsbeslag en de tarifiering zijn genormeerd. De gemeente kan de hoogte van de plankosten beïnvloeden door haar keuze voor uit te voeren activiteiten (zoals bijvoorbeeld de keuze voor het wel of niet opstellen van een masterplan of niet). Met de ter inzage legging van de vragenlijst en productenlijst heeft de gemeente inzicht verschaft in haar handelswijze. De ingevulde vragenlijst als zodanig is niet door indiener ter discussie is gesteld.*

17. Om welke plankosten gaat het en welke kosten worden per plan gemaakt?

*Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan. In paragraaf 8.3.11 van het exploitatieplan is aangegeven uit welke kostenposten de plankosten zijn opgebouwd.*

*Onder plankosten wordt in de ministeriële regeling verstaan: de kosten die behoren bij de werkzaamheden gerelateerd aan voorbereiding, ontwikkeling en begeleiding van ruimtelijke projecten. Het betreft de kosten als opgenomen in artikel 6.2.4 onder g tot en met j Bro. De plankosten worden per exploitatieplan berekend. De opgenomen kosten zien derhalve op het exploitatieplan Hoog Dalem.*

18. Toerekening kosten is in het ontwerpplan onhelder geregeld. Onduidelijk is met welke percentages is gerekend en hoe de berekeningen luiden. De gemeenteraad is verplicht inzicht te verschaffen in de toepassing van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

*Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan. In paragraaf 8.3 is per kostenpost als opgenomen in de exploitatieopzet nader verduidelijkt op welke wijze aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid is getoetst.*

19. Wat betreft categorie 4 (p. 35) ontbreekt een motivering van het naar rato toepassen van verhard oppervlak binnen het betrokken exploitatiegebied in verhouding tot het verhard oppervlak van het zoekgebied (56%). Wij zullen onderzoeken of het hanteren van een ander criterium niet meer voor de hand ligt.

*Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan. Verwezen wordt naar de reactie onder 18. Het staat indieners vrij onderzoek te doen naar een ander criterium.*

20. Wat betreft categorie 5 (p.35) ontbreekt iedere berekening en onderbouwing.

**Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan.  
Verwezen wordt naar de reactie onder 18**

21. Uit het beeldkwaliteitsplan (bijlage Q) zijn geen kwaliteitscriteria te destilleren voor het middengebied.

**Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan.  
De status van het beeldkwaliteitsplan is in paragraaf 7.5.1 van het exploitatieplan nader verduidelijkt. Ook wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 5 van Indleners in deze commentaarnota.**

22. Het beeldkwaliteitsplan kan slechts fungeren als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling bij bouwaanvragen. Voor beeldkwaliteitsplannen is in exploitatieplannen geen (dubbele) rol weggelegd.

**Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan.  
De status van het beeldkwaliteitsplan is in paragraaf 7.5.1 van het exploitatieplan nader verduidelijkt.  
De gemeente is van mening dat de toepasselijke wet- en regelgeving zich er niet tegen verzetten om het beeldkwaliteitsplan op deze wijze te gebruiken.**

23. Aan het Technisch Masterplan Energie kan geen normatieve betekenis worden toegekend. De wetgever heeft niet bedoeld op deze wijze te werk te gaan. De normen zijn te onduidelijk en te vergaand. Bovendien laat het onduidelijkheden bestaan over de wijze van spuien. Wordt er met oppervlaktewater geregeneerd?

**Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het exploitatieplan.  
In paragraaf 7.3.2 is nader verduidelijkt welke eisen zien op de aanleg van het energiesysteem.**

***Anders dan in de zienswijze is gesteld, is het de uitdrukkelijke bedoeling van de wetgever geweest om de gemeente bij particuliere grondexploitatie in staat te stellen locatie-eisen te stellen. Deze eisen kunnen betrekking hebben op tal van zaken, waaronder de aanleg van nutsvoorzieningen (artikel 6.13 lid 2 onder b Wro). Het gaat om eisen die betrekking hebben op het aanleggen van voorzieningen. Het exploitatieplan biedt geen ruimte om eisen te stellen aan de daaropvolgende periode van exploitatie en onderhoud. In de bijlage zijn een aantal elementen opgenomen die geen betrekking hebben op de aanleg van het systeem. In paragraaf 7.3.2 is nader verduidelijkt welke eisen zien op de aanleg van het energiesysteem.***

## 2.9 J.J. van Eijk

1. Bij aankoop van de woning Laag Dalemseweg 18 is actief nagevraagd of er plannen waren voor toekomstige nieuwbouw. Dit werd toen ten stelligste ontkend.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

*Bij de aankoop van de woning op 3 juli 2002 was de woningbouwontwikkeling Hoog Dalem al te voorzien. Het streekplan Zuid-Holland Oost van de provincie Zuid-Holland gaf al in 1995 aan, dat Gorinchem voor wat betreft haar regionale woningbouwtaak diende uit te breiden in oostelijke richting. Dit provinciale standpunt is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in 1998 bevestigd.*

2. De toekomstige toegangsweg ten westen van het perceel Laag Dalemseweg 18, zal leiden tot een enorme toename verkeersintensiteit, incl. hinder van verlichting van het verkeer in de woonkamer. Er wordt verzocht af te zien van deze weg en een alternatief te bedenken. Denk hierbij aan een toegang voor de achterliggende wijk via de Graaf Reinaldweg (efficiëntere toegang met minder overlast).

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

*Het stedenbouwkundige plan voor Hoog Dalem als geheel voorziet in een samenspel van nieuwe voorzieningen als woningen, wegen, parkeerplaatsen, groen etc. Omdat sprake is van enkele bestaande en bewoonde percelen is uiteraard ook gekeken naar te hanteren afstanden ten opzichte van bestaande bebouwing (en bestaande rechten) en de verkeersstructuur. Wij zijn van mening dat de gehanteerde verkeersroutes in het plan en de gehanteerde afstanden tot de bestaande woonpercelen gangbaar en acceptabel zijn. Daarnaast zijn reële alternatieven, zonder in te boeten aan de kwaliteit van het plan, niet voorhanden.*

*Er is zeer overwogen gekozen over deze stedenbouwkundige opzet. Dat de nieuwbouw en infrastructuur bepaalde invloed heeft op de bestaande woningen, is inherent aan het inpassen van bestaande woningbouw in een nieuwe woonomgeving. De gemeente is overigens van mening dat de gekozen oplossing, met haaks op het perceel van reclamant een weg en onbebouwd terrein naast de nieuwe woningen, juist een voor reclamant voordelige oplossing is geboden. Tegenover het perceel is bewust geen bouwvlak toegekend, zodat enig vrij uitzicht (wellsaar over een ontsluitingsweg) kan worden geboden en geen woningen kunnen worden gerealiseerd direct tegenover de woning.*

3. Verzoek om het doorzicht vanuit de woning Laag Dalemseweg 18 richting noordzijde meer open te houden.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

*Verwezen wordt naar de gegeven reactie onder nummer 2. Tegenover de woning en een groot deel van de rest van het perceel van reclamant is juist géén bouwvlak toegekend. Het geheel vrij houden van de omgeving van het perceel van reclamant behoort niet tot de mogelijkheden, wil de gemeente op integrale wijze een nieuwe en samenhangende en financieel haalbare woonwijk ontwikkelen.*

4. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de toegangsweg van de Laag Dalemseweg richting de lintbebouwing. Elders is hiervoor beschikbare ruimte aanwezig. Er wordt gevraagd hiervoor alternatieven te bekijken, inclusief de belangen van de bestaande bewoners.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

*Verwezen wordt naar de gegeven reactie onder nummer 2. Alternatieven hiervoor zijn onderzocht, maar gezien de beoogde verkeersstructuur en gewenste spreiding van verkeer (en dus de ontsluiting) niet mogelijk. Het wegnemen van de ontsluiting zou overigens tot gevolg hebben dat er woonbebouwing voor in de plaats komt. De gemeente vraagt zich af of dit voor reclamant een wenselijk alternatief zou zijn (mocht dit alternatief al haalbaar zijn).*

5. Aan de zuidzijde van het perceel Laag Dalemseweg 18 is een appartementengebouw voorzien. Door inkijk in de tuin met zwembad wordt gevraagd de ligging, situering van dit gebouw te heroverwegen.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

*De afstand tussen de bestaande woning van reclamant en het nieuwe appartementencomplex bedraagt meer dan 84 meter. De afstand tussen de grens van het perceel van reclamant en het nieuwe appartementencomplex bedraagt minimaal 44 meter. Dit zijn meer dan gebruikelijke en aanvaardbare afstanden tussen bestaande en nieuwe bebouwing. De afstand is zo groot van dat van inkijk of aantasting van de privacy geen sprake kan zijn, omdat minimaal 44 meter moet worden overbrugd. Mocht reclamant van mening zijn dat hij schade lijdt als gevolg van het bestemmingsplan, dan staat het hem vrij een planschadeverzoek in te dienen.*

6. Ten oosten van het perceel Laag Dalemseweg 18 is voorzien in een rij met woningen. Deze hebben allen zicht op de tuin. Dit leidt tot inkijk, verlies van privacy. Ook hier wordt gevraagd om heroverweging.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

*De woningen ten oosten van het perceel van reclamant zijn met de achterzijde van de woningen georiënteerd op de woning aan de Laag Dalemseweg 18. Hierdoor is er sprake van een flinke afstand tussen de nieuwe woningen en het perceel van reclamant. Van inkijk, anders dan gebruikelijk is in een woonomgeving, zal dan ook geen sprake zijn. Voor het gehele stedenbouwkundige plan en bestemmingsplan geldt dat ruime afstanden zijn aangehouden, die meer dan gangbaar zijn in een nieuwe woonwijk. Dat het voor reclamant een grote verandering inhoudt, begrijpt de gemeente heel goed, maar feit is dat een nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd, waarvan het perceel van reclamant onderdeel gaat uitmaken.*

7. Nu al wordt overlast ondervonden door werkzaamheden, verkeerstoename door afsluiting van de Beatrixlaan, ophoping van grond en hierdoor het gebrek aan uitzicht.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

*Voor het grondverzet is een afzonderlijke vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd. De vrijstelling is inmiddels afgegeven en thans wordt een deel van de werkzaamheden uitgevoerd. In het kader van dit bestemmingsplan is dat een gepasseerd station en niet relevant. Feit is dat het bestemmingsplan het voor de toekomst mogelijk maakt bouw- en aanlegwerkzaamheden uit te voeren. De gemeente spant zich, samen met de betrokken projectontwikkelaars, in om de overlast tot een minimum te beperken.*



## 2.10 G.E. Eindhoven

1. Er wordt gevraagd op welke wijze de maximale geluidsbelasting op de gevel is gemeten en hoe dit is bepaald. Het gaat hier namelijk om een woning uit de jaren 1930 en de isolatie niet conform de huidige nieuwbouw woningen is.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Zoals te doen gebruikelijk zijn de huidige en de toekomstige geluidbelasting op de woning bepaald door middel van modelberekeningen. Basis van de berekeningen zijn de telgegevens van het huidige verkeer op de Spijksesteeg (tellingen van november 2008) en een prognose van het verkeer in de toekomst via het verkeersmodel van Goudappel Coffeng.

2. De verwachting is, mede gelet op de uitkomsten van het akoestisch onderzoek van september 2009, dat de geluidsbelasting op de gevels van de woning Laag Dalemseweg 12 hoger zal zijn dan 57 dB. Door toename van het verkeer ontstaat in de oude woning geluidshinder. Hiermee kan niet akkoord worden gegaan zonder het aanbrengen van geluidsbeperkende maatregelen.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de commentaarnota 'Inspraak en vooroverleg' staat vermeld, dat akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar de gevelbelastingen op de woningen in Hoog Dalem. Daarbij is geconstateerd dat door het treffen van maatregelen de geluidsbelasting van de weg Spijksesteeg op de betreffende woning afneemt van 54 dB in de huidige situatie tot maximaal 50 dB, na realisatie van Hoog Dalem. Deze afname is het gevolg van de volgende maatregelen: het toepassen van still asfalt en het gedeeltelijk verleggen van de weg. De nieuwe ontsluitingsweg van Hoog Dalem, de zogenaamde Inprikker vanuit de Spijksesteeg, veroorzaakt een geluidbelasting die lager is dan de grenswaarde van 48 dB. Kortom: uit het voorgaande blijkt dat het niet nodig is voor de betreffende woning een besluit hogere geluidgrenswaarden te nemen. Daarnaast hoeven geen maatregelen te worden getroffen, om het binnenniveau van 33 dB in de woning te borgen.

3. Er bestaan bedenkingen tegen het aspect luchtkwaliteit. De Milieudienst Zuid-Holland Zuid heeft hiernaar onderzoek gedaan. In het rapport wordt gewaarschuwd voor de waarden bij de Spijksesteeg. Er wordt gesteld, dat de waarden bij realisatie van Hoog Dalem waarschijnlijk worden overschreden. Gaan de lucht- en geluidsonderzoeken uit van andere waarden of zijn de waarschuwingen van de Milieudienst niet meegenomen?

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Ten tijde van de uitvoering van het onderzoek van de Milieudienst ZHZ was er nog sprake van een mogelijk dreigende overschrijding van de grenswaarden in de toekomst. Inmiddels is gebleken dat, deze dreigende overschrijding zich niet voor zal doen. Uit het recent uitgevoerde luchtonderzoek dat bij het ontwerp-bestemmingsplan is gevoegd, is gebleken dat de planontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de betreffende grenzen uit de Wet Milieubeheer.

4. De Laag Dalemseweg zou zijn landelijke karakter behouden. Door herbepanting van gezichtsbepalende bomen krijgt de Laag Dalemseweg zijn oorspronkelijke karakter niet meer terug.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de commentaarnota 'Inspraak en vooroverleg' is duidelijk vermeld, dat de Laag Dalemseweg en haar bestaande woonomgeving, conform het eerder ingenomen standpunt van voortzetting van de huidige lintbebouwing, haar karakter behoudt dan wel als dit mogelijk is wordt versterkt. De berm en de sloot van de Laag Dalemseweg blijven gehandhaafd. Dit laatste is ook in het bestemmingsplan geborgd.

5. De bestaande bewoners worden geconfronteerd met een school- en voorzieningencomplex. Deze voorzieningen zijn bereikbaar via een éénrichtingscircuit langs de woning Laag Dalemseweg 12. De vraag wordt gesteld of het éénrichtingsverkeer ook geldt voor de bestaande bewoners. De woning komt hierdoor tussen twee hoofdwegen te liggen.

Er worden ook bedenkingen geuit over de ontsluiting van Hoog Dalem en Gorinchem-Oost richting de rijksweg A15.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

*Ook op dit onderdeel wordt in de genoemde commentaarnota al uitvoerig ingegaan. In het stedenbouwkundige plan is veel aandacht geweest voor een zorgvuldige inpassing van de woningen Laag Dalemseweg 12 en 14. Rondom de woningen is daarom voorzien in een ruime groenstructuur. Van het inklemmen van de woningen tussen wegen en autoverkeer is geen sprake. Het is een feit dat de Laag Dalemseweg in de toekomst drukker zal worden dan in de huidige situatie. Voor het stedenbouwkundige plan is echter als uitgangspunt genomen dat het een lint blijft, zoals in de huidige situatie, dus een weg in een landschappelijke setting. Dit gegeven in combinatie met de afstand van de woning van indlener ten opzichte van deze weg geeft geen redenen het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Er wordt nog opgemerkt dat de weg in iets noordelijke richting is opgeschoven. Tijdens de hoorzitting d.d. 24 november 2009 heeft indlener geopperd, de verkeersstroom om te draaien. Dit is planologisch niet relevant, maar zal in de uitwerking worden meegenomen.*

6. Het is niet terecht dat de bestaande bebouwing de huidige goot- en bouwhoogten moeten handhaven. Deze toegestane hoogten voor bestaande woningen moeten gelijk worden getrokken met de nieuw te bouwen woningen.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

*In het bestemmingsplan hebben de bestaande woningen een met de nieuwe woningen vergelijkbare bestemming en vergelijkbare bouw- en uitbreidingsmogelijkheden gekregen (zoals toegezegd in de eerder genoemde commentaarnota Inspraak en vooroverleg). De reactie is abusievelijk gebaseerd op het voorontwerp-bestemmingsplan in plaats van het ontwerp-bestemmingsplan.*

7. De maximale bouwhoogten van o.a. het appartementencomplex en het schoolgebouw komen niet overeen met de door de gemeente eerder gedane toezeggingen. Deze hoogten passen niet in de huidige woonomgeving van bijvoorbeeld het bestaande Gorinchem-Oost.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

*Voor wat betreft de zienswijze over de bouwhoogten van o.a. het appartementencomplex het schoolgebouw, wordt opgemerkt dat de geplande bouw past binnen de kaders van de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten. De bouw vormt straks één geheel met de laatste stadsuitbreidingen van Gorinchem. De hoogten van winkelcentrum en voorzieningencentrum (30 en 14 meter) zijn hoger dan gebruikelijk in Gorinchem-Oost. Dat wil echter niet zeggen dat hogere hoogten niet toegestaan zijn. Bij de entree van Hoog Dalem is een winkelcentrum beoogd, in combinatie met appartementen. Stedenbouwkundig gezien bestaat de wens hier een beeldbepalend complex te realiseren, als entree van Gorinchem-Oost. Door in te zetten op een hogere bebouwing, wordt hier een 'landmark' gerealiseerd. De hoogte van het voorzieningencentrum is nodig om op een architectonisch fraaie wijze het programma aan schoolvoorzieningen, een kerk etc. te kunnen realiseren. Een hoogte van 14 meter is overigens heel gangbaar.*

8. Gevraagd wordt naar de mogelijkheid het aangrenzende appartementencomplex nabij de Laag Dalemseweg 14 te wijzigen, door het complex te verplaatsen naar de oostzijde en het woonblok te verschuiven naar de westzijde van het bouwperceel.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

*Een goede inpassing van de woningen aan de Laag Dalemseweg 12 en 14 in het nieuwbouwplan is een belangrijk uitgangspunt geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundige plan voor Hoog Dalem. Aan alle zijden van de woningen is voldoende ruimte aangehouden ten opzichte van omliggende wegen en de nieuwe woningen. De afstand van de woning Laag Dalemseweg 14 tot aan het nieuwe appartementencomplex bedraagt minimaal 42 m (afstand vanaf de perceelsgrens is circa 12 m), waardoor van welke vorm van hinder dan ook geen sprake zal zijn. Het 'omwisselen' van de bedoelde appartementen en rijenwoningen aan de Laag Dalemseweg is wel overwogen.*

***Een appartementencomplex heeft echter meer ruimte rondom nodig dan de geplande rijenwoningen. Hierdoor is de gewenste omzetting ongewenst. Het appartementencomplex heeft in het stedenbouwkundige ontwerp bewust veel groene ruimte rondom toegekend gekregen, alsmede een zichtas in zuidelijke richting, hetgeen door een verplaatsing oostwaarts teniet zou worden gedaan.***

## 2.11 VROM-inspectie, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

1. Er is onvoldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische, cultuurlandschappelijke waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Op dit moment loopt een procedure om het gehele gebied van de linie aan te wijzen als rijksmonument. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan moet hiermee rekening worden gehouden.

*Reactie: de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de commentaarnota Inspraak en vooroverleg is dit al beargumenteerd. Binnen het plangebied Hoog Dalem is, rekening houdend met de kaderstellende uitgangspunten zoals neergelegd in het scenario 'De Linten' (december 2004), afdoende rekening gehouden met de uitgangspunten van de Hollandse Waterlinie. Het Projectbureau van de Nieuwe Hollandse Waterlinie was overigens bij de voorbereiding van de kaderstellende uitgangspunten betrokken. Het gebied ten oosten daarvan is op dit moment nog niet in beeld. Daarom is over dit gebied nog geen stedenbouwkundig standpunt ingenomen. Tijdens overleg met de gemeente hebben vertegenwoordigers van het projectbureau NHW van dit standpunt kennisgenomen.*

*Het projectbureau NHW betreurde dat er geen ruimte was voor aanpassing. Van de ambitie en het verwachtingspatroon van het projectbureau om tot meer kwaliteit te komen, is door de gemeente kennis genomen. De gemeentelijke plannen reiken op dit moment niet verder dan de bebouwingscontouren. Het resterende gebied aan de oostzijde blijft buiten deze planvorming. Gezamenlijk worden verwachtingspatronen gedeeld als het gaat om stappen naar de toekomst, i.c.m. de gebiedsontwikkeling Diefdijklinie (van Lek tot Waal) en de discussie over de klimaatdijk. Wat de gebiedsontwikkeling aangaat, is door de gemeente aangegeven zich daarvoor (mede) sterk te willen maken om tot grotere eenheid en samenhang van het liniegebied te komen. Voor wat betreft het overleg over de klimaatdijk heeft de gemeente de bereidheid uitgesproken hiertoe initiatieven te willen ontwikkelen. De Gemeente zal de nodige inspanningen (blijven) doen om in elk geval tot een optimale en duurzame natuur- en landschappelijke invulling te komen, in overeenstemming met het Panorama Kraijenhoff, van het achterliggende gebied tot aan de Dalemse Zelfing, en zal daartoe het nodige overleg bevorderen teneinde tot concrete planologische vertaling te komen. Gemeente sluit ongebreidelde grootschalige woningbouw uit, maar een kleinschalige en uitlopende woningbouw passend in het gewenste linieprofiel moet mogelijk zijn. In het kader van de ontwikkeling van de Tielervaard West (Lingewaal & Gorinchem) en andere overheden, zijn principe-afspraken gemaakt over de invulling van het gebied. Eén en ander zal in 2010 worden uitgewerkt en te zijner tijd worden vertaald in een aangrenzend bestemmingsplan.*

*Gelet op het voorgaande en de hierin opgenomen afspraken moet worden geconcludeerd dat voldoende rekening is gehouden met het nu lopende aanwijzingstraject van het plangebied als rijksmonument.*

*Tijdens het telefoongesprek d.d. 9 december 2009 heeft de heer B. Noorlander van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed het volgende telefonisch bevestigd. Uit de door de gemeente verstrekte documenten blijkt, dat bij de scenariokeuze in 2004 en de voorbereiding hiervan het aspect cultureel erfgoed al is meegewogen. Hij gaat ervan uit, dat de gemeente de zienswijze op een adequate wijze zal beantwoorden. De Rijksdienst zal het dan bij de indiening van een zienswijze laten. Naar onze mening voldoet deze reactie hieraan.*

2. De bijzondere kenmerken van de NHW worden onvoldoende benut. De nu voorgestelde kwantitatieve en kwalitatieve inrichting van het voormalige inundatieveld is een grote zorg. Dit wordt versterkt, omdat in geringe mate rekening is gehouden met de omgevingswaarden van het bestemmingsplan. Daardoor is per saldo sprake van onvoldoende ruimtelijke kwaliteit. Er wordt verwezen naar de reactie d.d. 23 april 2008 op het voorontwerp-bestemmingsplan van het Kwaliteitsteam NHW. Er wordt verzocht aan te geven welke motieven bepalend zijn geweest om het advies van het Kwaliteitsteam niet te volgen.

***Reactie: de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.  
Hier wordt verwezen naar het gestelde onder nummer 1.***

**2.12 Houthoff Buruma n.v., optredend namens Stichting Beleggingsfonds  
Timeless**

1. Het bestemmingsplan is op onzorgvuldige wijze tot stand gekomen. De retailvisie uit 2008 heeft niet bij het ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegen en is ook niet gepubliceerd. Hierdoor kan niet worden gecontroleerd of het onderzoek juist is. Gelet op de doorslaggevende betekenis die aan dit onderzoek is toegekend, is dit onzorgvuldig.

***Reactie:** de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In 2004 is aan Ecorys Kolpron opdracht verstrekt voor het opstellen van een retailvisie voor Gorinchem-Oost. Het onderzoek geeft inzicht in de behoefte aan aanvullende winkelvoorzieningen en daaraan gerelateerde functies, in relatie tot het huidige winkelcentrum 'Nieuw Dalem'. Hierbij wordt rekening gehouden met de detailhandelstructuur in Gorinchem in zijn totaliteit. De vraag waar de winkelvoorzieningen gerealiseerd zouden moeten worden, maakte onderdeel uit van de onderzoeksopdracht. Op grond van dit onderzoek heeft het college van b. en w. in 2004 de volgende besluiten genomen:*

- *Realisatie van één nieuw winkelcentrum in Hoog Dalem, met een totale bruto vloeroppervlakte van circa 11.500 m<sup>2</sup> b.v.o., inclusief aanvullende functies zoals dienstverlening en horeca.*
- *De branchering dusdanig opbouwen, dat geen concurrentie is te verwachten met het Plaza Center en de binnenstad.*
- *In het huidige winkelcentrum 'Nieuw Dalem' andere functies concentreren, bijvoorbeeld op medische en sociaal-culturele vlak.*

*Deze besluiten zijn door de gemeenteraad vastgelegd in de kaderstellende uitgangspunten uit 2004 voor de planontwikkeling 'Hoog Dalem'.*

*De retailvisie is in november 2009 geactualiseerd. Daaruit is gebleken dat de resultaten en conclusies uit de visie van 2004 voor wat betreft de planologisch distributieve berekeningen en de voorkeurslocatie van het nieuwe winkelcentrum, niet wezenlijk zijn veranderd. Het gemeentebestuur heeft in de actualisatie geen reden gevonden om af te wijken van het eerder ingenomen standpunt, zoals hiervoor omschreven en zoals vastgelegd in de bestuurlijke kaders.*

*De vastgestelde ruimte voor detailhandel in Gorinchem-Oost (10.750 m<sup>2</sup>) betreft een maximaal aantal vierkante meters. Deze maximale oppervlakte wordt toebedeeld aan het nieuwe winkelcentrum in Hoog Dalem. Indien de situatie zich voordoet waarbij het huidige winkelcentrum Nieuw Dalem niet of deels wordt opgeheven, zal er in Hoog Dalem evenredig minder detailhandel worden gerealiseerd. Dat is ook aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. De actualisatie van de retailvisie is overigens in het bezit van Timeless.*

*De retailvisie is inderdaad niet meegenomen in de ter visielegging, maar de resultaten ervan staan in de toelichting van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling wordt de retailvisie alsnog bij de stukken gevoegd.*

*Naar aanleiding van het voorgaande wordt de toelichting van het bestemmingsplan tekstueel aangepast.*

2. Ten onrechte zijn geen afspraken met Timeless gemaakt, over het voortbestaan van winkelcentrum 'Nieuw Dalem'. Dit staat overigens in de toelichting van het bestemmingsplan en de commentaarnota Inspraak en Vooroverleg wel vermeld. Er wordt ook verwezen naar de brief van het college van b. en w. d.d. 21 december 2007. Daarom kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

***Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Op verschillende momenten is met Timeless gesproken over een oplossing voor het huidige winkelcentrum 'Nieuw Dalem'.*

*Tot nu toe heeft dit niet geleid tot resultaat of het maken van concrete afspraken. Dit moet natuurlijk nog wel gebeuren. Het traject hiervoor loopt nog.*

3. Ervan uitgaande dat het winkelcentrum 'Nieuw Dalem' blijft bestaan, is ten onrechte niet onderzocht wat de gevolgen van de komst van het nieuwe winkelcentrum zijn voor het bestaande winkelcentrum 'Nieuw Dalem'.  
**Reactie:** *de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Dit is wel meegenomen in de retailvisie van 2004 en staat dus ook in de toelichting van het bestemmingsplan. In de actualisatie van de retailvisie is overigens een scenario uitgewerkt, met afwegingen en voor- en nadelen, waarbij Nieuw Dalem geheel of gedeeltelijk blijft bestaan. Het gemeentebestuur heeft niet gekozen voor die variant.*
4. Ervan uitgaande dat het winkelcentrum 'Nieuw Dalem' blijft bestaan, maakt het ontwerp-bestemmingsplan de realisatie van teveel m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan detailhandel mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan is namelijk opgenomen, dat als Nieuw Dalem niet wordt opgeheven, er in Hoog Dalem minder detailhandel wordt gerealiseerd.

**Reactie:** *de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Er is uitgegaan van de maximale variant. Een bestemmingsplan betreft immers toelatingsplanologie. Dit wil overigens niet zeggen, dat per definitie en verplicht gebruik gemaakt zal worden van dit maximum. Desalniettemin is de afspraak dat er minder wordt gerealiseerd als Nieuw Dalem blijft en de geboden ruimte van 11500 m<sup>2</sup> wordt dan niet gebruikt. Minder mogelijk maken biedt geen soelaas. Bij het verdwijnen van winkelcentrum 'Nieuw Dalem' wordt immers wel 11.500 m<sup>2</sup> beoogd. Zie verder het gestelde onder 1.*

5. Er bestaat onzekerheid over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Uit het ontwerp-bestemmingsplan volgt namelijk niet dat het nieuwe winkelcentrum binnen de planperiode kan en zal worden gerealiseerd.

**Reactie:** *de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het feit dat het winkelcentrum is opgenomen in het bestemmingsplan, betekent dat de gemeente de oprichting ervan beoogt binnen 10 jaar. Sterker nog, heel Hoog Dalem wordt binnen 10 jaar gerealiseerd. Dat blijkt zeker wel uit het bestemmingsplan. In de inleiding van de toelichting is een indicatie gegeven van de bouwproductie per jaar. In het exploitatieplan, dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan als ontwerp ter visie heeft gelegen, is de volgorde en fasering van Hoog Dalem juridisch vastgelegd. Ook daaruit blijkt dat de realisatie van het winkelcentrum ruimschoots binnen 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan tot stand komt.*

6. De belangen van Timeless zijn geschonden c.q. niet meegenomen. Naar de negatieve gevolgen is geen onderzoek verricht. Als dit blijkt uit de retailvisie, dan is dit niet voor derden kenbaar gemaakt. Er is ten onrechte niet onderzocht of de komst van een nieuw winkelcentrum leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau en -patroon in de gemeente, die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd.

**Reactie:** *de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Hier wordt gemakshalve verwezen naar de eerdere reacties op de zienswijze, vooral het gestelde onder de nummers 1, 2, 3 en 4.*

## 2.13 Kamer van Koophandel Midden-Nederland

1. In de commentaarnota Inspraak en vooroverleg wordt aangegeven, dat de retailvisie is herschreven en dat over de verdere invulling van het nieuwe winkelcentrum, incl. parkeer- en verkeersproblematiek, overleg zal worden gevoerd met de winkeliersvereniging van het winkelcentrum 'Nieuw Dalem' en de Kamer van Koophandel. Dit overleg heeft nog niet plaatsgevonden. De Kamer van Koophandel is niet op de hoogte van de herziene visie.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De retailvisie voor Gorinchem Oost uit 2004 is in november 2009 geactualiseerd. Uit de actualisatie is gebleken dat de resultaten en conclusies uit de visie van 2004 voor wat betreft de planologisch distributieve berekeningen en de voorkeurslocatie van het nieuwe winkelcentrum, niet wezenlijk zijn veranderd. Het gemeentebestuur heeft in de actualisatie geen reden gevonden om af te wijken van het eerder ingenomen standpunt, zoals ook vastgelegd in de bestuurlijke kaders. In dat opzicht is er voor wat betreft de positie van de winkeliers en de Kamer van Koophandel ten opzichte van 2004 niets veranderd. Het overleg met genoemde partijen over het nieuwe winkelcentrum inclusief de parkeer- en verkeersproblematiek wordt vervolgd, zodra het ontwerpproces van het winkelcentrum ook weer wordt opgepakt. De actualisatie van de retailvisie wordt bij vaststelling bij de stukken gevoegd en is daarmee beschikbaar voor de Kamer van Koophandel.

2. Er wordt gevraagd de winkeliersvereniging en de Kamer van Koophandel op de hoogte te brengen van de inhoud van de herziene retailvisie en de recente ontwikkelingen. Gevraagd wordt om bij dit overleg de herinvulling van het huidige winkelcentrum 'Nieuw Dalem' te betrekken. Herinvulling met een grootschalige winkelcentrum is niet realistisch. Dit brengt de basis van het nieuwe winkelcentrum in gevaar.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Zie ook het gestelde onder 1. De actualisatie heeft geen wezenlijke veranderingen opgeleverd ten opzichte van het bij de Kamer van Koophandel en de winkeliers bekende onderzoek uit 2004. De toen vastgestelde uitgangspunten worden door het gemeentebestuur nog steeds onderschreven. Er is dus geen sprake van concrete 'recente ontwikkelingen'. Zodra de ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum wordt opgepakt, zal ook het overleg met de betrokken partijen weer worden hervat. Het gemeentebestuur is het met de Kamer van Koophandel eens dat de herinvulling van een grootschalig winkelcentrum in Nieuw Dalem niet wenselijk en realistisch is.

3. Uit het stedenbouwkundige Matenplan valt niet op te maken hoe de winkelruimten eruit komen te zien. Er wordt daarom op gewezen, dat het nieuwe winkelcentrum een logische indeling moet krijgen met courante winkelmaten en praktisch bruikbare winkelunits. Het vormgeven van een goede samenhang tussen de verschillende winkelruimtes is belangrijk. Het centrum vormt hierdoor één geheel en de winkels maken gebruik van elkaars klantenstromen. Een aangenaam winkelklimaat voor de consument is hierbij van levensbelang (aandacht voor uitstraling en kwaliteit).

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt slechts het maximale gebruik en te realiseren bebouwing mogelijk. De detaillering, indeling, vormgeving etc. van het winkelcentrum komt later, bij de uitwerking van het bestemmingsplan, aan de orde.

4. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met circa 90 parkeerplaatsen in het voorzieningencluster en circa 750 parkeerplaatsen op het winkeleiland. Op basis van argumenten acht men dit is onvoldoende. Er wordt gevraagd in de berekeningen rekening te houden met de in de zienswijze opgenomen rekensom.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt een voorzieningencluster en een winkeleiland mogelijk gemaakt, waarbinnen blijkens de regels van het bestemmingsplan meerdere functies mogelijk worden gemaakt.



*Afhankelijk van de combinatie aan voorzieningen die daadwerkelijk wordt gerealiseerd, moet de uiteindelijke parkeerbehoefte worden bepaald. Feit is dat in het ontwerp rekening is gehouden met circa 750 parkeerplaatsen, uitgaande van een beperkte mate van dubbelgebruik, maar dat er voldoende ruimte is om meer te realiseren als dat nodig is. Bij de bouwaanvraag wordt getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening en wordt zorg gedragen dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is de parkeernorm aangegeven, waaraan zal worden getoetst.*

5. Naast een wijkfunctie heeft het winkelcentrum ook een functie voor de bewoners van de nabij gelegen dorpskernen. Om problemen - vanwege de verkeersaantrekkende werking - te voorkomen, wordt gevraagd het aantal parkeerplaatsen te verhogen. Dit kan bijvoorbeeld door onder de supermarkten een parkeerkelder te realiseren.

***Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De verkeersaantrekkende werking van een winkelcentrum is meegenomen in de gehanteerde parkeernormen van het CROW, die gebruikt wordt om een inschatting te maken van de parkeerbehoefte. De daadwerkelijke parkeerbehoefte kan pas worden berekend als duidelijk is welke combinatie van functies wordt gerealiseerd. Bij de bouwaanvraag wordt dan getoetst aan de bouwverordening, waardoor gegarandeerd wordt dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hier wordt ook verwezen naar het gestelde onder nummer 4.*

6. Het dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor de woningen en de voorzieningen op het winkeleiland is slechts deels het geval. Op zaterdag wordt problemen verwacht (drukste winkeldag en veel mensen thuis). Op dat moment kunnen de parkeerplaatsen niet dubbel worden gebruikt. Dit leidt tot ongewenste parkeerproblemen, die voorkomen moeten worden.

***Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Door het toepassen van een parkeerbalans is op hoofdlijnen hiermee rekening gehouden. Bij de bouwaanvraag vindt een concrete en gedetailleerde toetsing plaats. Voor de volledigheid wordt ook hier verwezen naar het gestelde onder nummer 4.*

7. Op pagina 45 van de toelichting wordt gesteld dat de uitwerking van het plan moet voldoen aan bepaalde parkeernormen. In de tekst staat tussen haakjes het woord 'duidelijk', dit moet zijn 'onduidelijk'.

***Reactie:** de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Dit betreft een tekstuele aanpassing.*

8. Aan de definitie van een aan huis verbonden bedrijf, is de toevoeging 'niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is' opgenomen. Deze toevoeging levert te veel beperkingen op. Daarom wordt verzocht deze opmerking te schrappen, conform het bestemmingsplan 'Lingewijk-Noord'.

***Reactie:** de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De toevoeging 'niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig' is inderdaad teveel beperkend. Deze toevoeging wordt dan ook geschrapt. Verder wordt vastgehouden aan de opgenomen definitie.*

#### 2.14 ProRail

1. Er wordt vanuit gegaan dat de gemeente zorg draagt voor ontheffing voor die woningen waarvoor een hogere geluidgrenswaarde zal gelden of andere noodzakelijke voorzieningen zal treffen.

***Reactie: de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Hierin is al voorzien. Voor 22 bestaande woningen in Laag Dalem Oost en 2 winkeleilanden met appartementen, 2 scholen en 21 woningen in het bouwplan Hoog Dalem moet een besluit hogere geluidgrenswaarden worden verleend. De ontwerp-besluiten hiervoor zijn in procedure genomen en worden, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan, door het college van b. en w. vastgesteld.***

2. Het is niet duidelijk met welke gegevens het gestelde in de paragraaf Externe veiligheid tot stand is gekomen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor wordt hier niet genoemd. Beoordeling is hierdoor niet goed mogelijk. Daarom wordt gevraagd een toetsing uit te voeren op basis van de 'Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor 2007'.

***Reactie: de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het plangebied Hoog Dalem ligt niet binnen het invloedsgebied van de Betuweroute. Een toetsing van het aspect externe veiligheid in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor heeft daarom niet plaatsgevonden.***

## 2.15 Rijkswaterstaat Zuid-Holland

1. Het bestemmingsplan geeft niet aan of de in het onderzoek van het Groene Golf Team genoemde maatregelen door de gemeente worden gefinancierd en worden uitgevoerd.

**Reactie:** de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Er is onderzoek verricht naar de aansluiting van Gorinchem Oost in relatie tot o.a. de planontwikkelingen Hoog Dalem en bedrijventerrein Oost II. Rijkswaterstaat heeft aan dit traject deelgenomen en heeft met de uitkomsten hiervan ingestemd. De uitkomsten zijn uitgebracht, waarin een verkeerskundig ontwerp met een kostenraming als onderdelen zijn meegenomen. Het ontwerp wordt zowel in het bestemmingsplan 'Hoog Dalem' als het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost II' planologisch mogelijk gemaakt, met de onderzoeksresultaten en kostenraming als onderlegger. Het onderzoeksrapport zal dan ook bij de stukken worden gevoegd en ter visie worden gelegd. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Hoog Dalem' wordt het volgende gemotiveerd aangegeven.

De gemeente zal de te nemen maatregelen, voortvloeiende uit het verkeersonderzoek, uitvoeren. De hieraan verbonden kosten komen dan ook voor haar rekening. De gemeente legt de aanlegkosten van de voorziening door via privaatrechtelijke dan wel publiekrechtelijke weg (de mogelijkheden die de Wro daarvoor biedt) daar waar mogelijk door aan private ontwikkelaars die profijt ondervinden van deze maatregel. Daar waar sprake is van gemeentelijk grondeigendom zullen de (resterende) kosten via de gronduitgifte worden gedekt. Als dan nog kosten resteren zal dit ten laste van de algemene middelen van de gemeente worden gebracht.

Deze kosten worden uiteraard doorgelegd aan de ontwikkelaars die van deze maatregelen profijt hebben (zowel privaat- als publiekrechtelijk). Bij gemeentelijke eigendommen vindt doorberekening plaats via de gronduitgifte. In de overige gevallen komen de kosten te laste van de algemene middelen.

2. Het is niet duidelijk of de genoemde maatregelen afdoende zijn voor de afwikkeling van het verkeer dat door de ontwikkelingen Hoog Dalem en Oost II samen worden veroorzaakt. De verkeerseffecten van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost II' en van het bestemmingsplan 'Hoog Dalem' moeten integraal worden gezien.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de studie 'doorstroming aansluiting Gorinchem-Oost van Oranjewoud is deze integrale benadering meegenomen. Het voorgestelde maatregelenpakket is toereikend voor een afdoende verkeersafwikkeling van zowel Hoog Dalem als het bedrijventerrein Oost II. Het aandeel Hoog Dalem in de toekomstige verkeersafwikkeling is hierbij eveneens duidelijk gemaakt.

3. De uitkomsten van het verkeersonderzoek zijn nu niet beschikbaar. Daardoor ontbreekt het inzicht in verkeerseffecten, knelpunten en oplossingen en de formulering van effectieve maatregelen dat bij een ontwerp-bestemmingsplan nodig is. Het e.e.a. moet integraal worden gezien met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost II'.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Zie het gestelde onder de nummer 1. en 2. Ter aanvulling maakte Rijkswaterstaat Zuid-Holland onderdeel uit van het projectteam, die deze studie heeft begeleid.

4. Er wordt voorgesteld het bestemmingsplan niet vast te stellen, voordat er overeenstemming is tussen gemeente en RWS over de verkeersstudie. Hierbij moeten ook de realisatie en financiering geborgd zijn. RWS heeft hiervoor geen geld beschikbaar, er wordt vanuit gegaan dat de financiering door de gemeente plaatsvindt.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Hier wordt gemakshalve verwezen naar de reacties onder nummers 1, 2 en 3.

## 2.16 N.V. Nederlandse Gasunie

1. De aanwezige aardgastransportleidingen zijn niet conform de gegevens van de Gasunie op de verbeeldingen weergegeven. Verzocht wordt de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.

***Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De leidingen zullen conform de digitale gegevens van de Gasunie op de verbeelding worden aangegeven.***

2. De belemmerende strook aan weerszijde van de gastransportleiding moet in principe obstakelvrij blijven. Het realiseren van een woning binnen deze strook is niet toegestaan. Daarom is het beschermen of het realiseren van een (aanvaardbaar) woon- en leefklimaat niet van toepassing. Er wordt verzocht de passages 'de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding' (artikel 13.1.1. onder c. van de regels) en 'ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd' (artikel 13.3 onder a van de regels) uit het artikel 13 'Leiding-Gas' te schrappen.

***Reactie: de zienswijze leidt wel tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De gemeente kan instemmen met deze zienswijze. Artikel 13 is op basis van deze zienswijze aangepast.***

3. In artikel 13.2 van de regels wordt niet voldoende voorzien in het nieuw plaatsen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de bestemming 'Leiding-Gas' binnen de aanwezige belemmerende strook. Het verzoek is deze mogelijkheid op te nemen.

***Reactie: de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het is de bedoeling van de gemeente om geen bouwwerken in deze strook toe te staan, tenzij hiervoor zwaarwegende redenen zijn. Om die reden worden bouwwerken, geen gebouw zijnde niet bij recht toegestaan in deze strook, maar is hiervoor wel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om dit, na afweging van het concrete verzoek, alsnog te kunnen doen. Op deze manier behoudt het gemeentebestuur een extra afwegingsmoment, met als doel ongewenste bebouwing te kunnen voorkomen.***

4. Verzocht wordt de activiteiten, genoemd in artikel 13.4.1 van de regels aan te vullen met: het indrijven van voorwerpen in de bodem, het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen, het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

***Reactie: de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Zoals hierboven al is aangegeven, is voor het verrichten van limitatief opgesomde andere werken in de belemmeringstrook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Naar onze mening wordt de hoofdtransportgasleidingen hiermee afdoende beschermd. Gezien de feitelijke situatie daar, is het permanent opslaan van goederen en afvalstoffen niet aan de orde. Daarnaast wordt het niet nodig en zelfs onwenselijk geacht een belemmering op te werpen voor het plaatsen van lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair. Met andere woorden: artikel 13.4.1 van de regels wordt toereikend en voldoende dakkend geacht.***

**2.17 Noordanus & Van Driesten Rentmeesters, optredend namens de heer C. van de Berg**

1. Vanwege de in de zienswijze opgesomde argumenten wordt verzocht het stedenbouwkundige plan aan te passen en een contour betreffende geurhinder van 100 meter afstand vanaf het bouwperceel in het bestemmingsplan op te nemen (zie bijlage 3 van de zienswijze).

***Reactie: de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Door de planontwikkeling wordt de paardenhouderij milieuvergunningplichtig. Het besluit Landbouw is na realisatie van de woningen binnen een afstand van 100 meter van de stallen namelijk niet (meer) van toepassing. De door de gemeenteraad vastgestelde geurverordening maakt milieuvergunningverlening mogelijk, zolang de afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande stallen tenminste 50 meter bedraagt. Uitgangspunt bij het vaststellen van de in het bestemmingsplan vastgelegde hinderzone waarbinnen geen woningen gebouwd mogen worden, is het aanhouden van een afstand van tenminste 50 meter tot aan de bestaande stallen. Het bestemmingsplan staat voortzetting van de paardenhouderij in de huidige vorm daarom niet in de weg. Wel brengt genoemd uitgangspunt met zich mee, dat het niet mogelijk is om het huidige bouwblok volledig te benutten voor de bouw van stallen. Eventuele uitbreiding van stallen moet gevonden worden in die delen van het bouwblok die zijn gelegen op een afstand van meer dan 50 meter van de nieuwe woningen, uiteraard binnen de randvoorwaarde dat er niet meer dan 50 paarden mogen worden gehouden.***

2. De beschrijving van de in artikel 20.1.3 van de regels opgenomen ontheffing is onduidelijk en leidt voor indiener tot nadelige gevolgen en rechtsonzekerheid. Daarom wordt verzocht de betreffende ontheffingsbevoegdheid te schrappen uit de regels van het bestemmingsplan.

***Reactie: de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het gaat hier om een gebruikelijke regeling, die – als een wijziging optreedt in de milieuvergunning van de paardenhouderij – de ruimte laat alsnog ter plaatse woningen te bouwen. Er wordt volledigheidshalve opgemerkt, dat een bouwverbod is opgenomen. Er is bewust gesteld, dat mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd, gebouwd mag worden. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is breder dan alleen het intrekken of wijzigen van een milieuvergunning. In het bestemmingsplan is het gebruikelijk en beter om één en ander te koppelen aan een goede ruimtelijke ordening en niet uitsluitend te beschouwen vanuit het milieuspoor. Ook een verandering van wet- en regelgeving zou aanleiding kunnen zijn voor de bouw van woningen onder de hindercirkel.***

3. In artikel 21.1 sub a is een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen, die o.a. een overschrijding van 20% van de afstandseisen mogelijk maakt. Het is niet duidelijk welke criteria aan een dergelijke ontheffing zijn verbonden. Daarom ontstaat voor indiener rechtsonzekerheid. Er wordt ook verzocht het subartikel te schrappen of aan te passen. In de zienswijze is hiervoor een tekstvoorstel opgenomen.

***Reactie: de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Reclamant vindt dat de desbetreffende bepaling leidt tot rechtsonzekerheid in verband met de onduidelijkheid van de criteria die aan de ontheffing zijn verbonden. Dit is onterecht. Alvorens te beslissen over een dergelijke ontheffing, dienen burgemeester en wethouders een volledige belangenafweging te maken op grond waarvan de beslissing om al dan niet ontheffing te verlenen, wordt genomen. Deze belangenafweging heeft in ieder geval betrekking op de in artikel 21.2 geformuleerde criteria, te weten de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden alsmede het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen. Deze criteria zijn juist geformuleerd ter bescherming van derden-belanghebbenden.***

***Voor zover de belangen van Indiener in het gedrang zijn naar aanleiding van een concreet verzoek tot ontheffing op grond van artikel 21.1, zullen deze belangen op grond van het bepaalde in artikel 21.2 in het bijzonder worden meegewogen bij het beslissen omtrent de ontheffing.***

4. Op de verbeelding staat het bouwvlak vermeld, terwijl in de regels onderscheid wordt gemaakt tussen bouwperceel en bouwvlak. In deze definities moet verduidelijking worden aangebracht.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

*Deze wijze van bestemmen waarbij de begrippen bouwperceel en bouwvlak beiden in de regels zijn opgenomen waarbij alleen het bouwvlak op de verbeelding is opgenomen, komt overeen met de ministeriele regeling, SVBP2008. Wij zien hierin geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.*

*De zienswijze is overigens wel begrijpelijk. Het onderscheid tussen het bouwperceel en het bouwvlak leidt vaker tot verwarring.*


*Een bouwvlak geeft aan waar bepaalde gebouwen (en eventueel andere bouwwerken) mogen worden gebouwd. In de regels worden bepaalde bouwregels gekoppeld aan gronden binnen het bouwvlak en andere regels gelden voor gronden buiten het bouwvlak.*

*Een bouwperceel is een vlak waar bij elkaar horende bebouwing is toegestaan. De reden waarom bouwpercelen niet op de verbeelding zijn opgenomen, is omdat de afbakening van bouwpercelen vaak nog niet bekend is bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Een voorbeeld van een bouwperceel is het perceel van één woning (inclusief erf) of het perceel van een school met bijbehorende gronden. De afbakening van een bouwperceel komt vaak tot stand bij de verkoop van een kavel/perceel aan een elgenaar.*

*Het kan wenselijk zijn om bepaalde regels te koppelen aan bouwpercelen. Deze regels hebben doorgaans te maken met de afstand van bebouwing tot de grens van een bouwperceel dan wel met de mate van bebouwing binnen een bouwperceel. Hiermee kan worden voorkomen dat gebouwen in de grens van een bouwperceel worden gebouwd of dat een bouwperceel volledig wordt volgebouwd, ondanks het feit dat de afbakening van bouwpercelen bij inwerkingtreding van het plan nog niet bekend is. Dergelijke ontwikkelingen worden vaak als ruimtelijk onwenselijk beschouwd.*

*Het is niet mogelijk om uitsluitend te werken met een bouwvlak zonder het bouwperceel. In het bestemmingsplan Hoog Dalem zijn een groot aantal bouwvlakken, bouwperceel overschrijdend. Op grond van alleen het bouwvlak is het niet mogelijk om de hiervoor genoemde beperkingen met betrekking tot afstand van aangrenzende percelen en mate van bebouwing van percelen op te nemen. Om deze reden is het wenselijk om te werken met het begrip bouwperceel.*

*Nu in het bestemmingsplan de begrippen bouwperceel en bouwvlak in de regels en op de verbeelding, zijn verwerkt overeenkomstig de wijze zoals aangegeven door de SVBP2008, zien wij geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.*

4.  Aanpassen van het bouwperceel conform het geldende bestemmingsplan met een bebouwingspercentage van 100%, zoals aangegeven in bijlage 3 van de zienswijze.

**Reactie:** de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

*Het bestemmingsplan heeft als doelstelling, voor de bestaande percelen in het plangebied een actuele bestemming op te nemen. Dit mag echter niet tot verruiming van de geldende inhoudelijke regeling en bestaande rechten leiden. In het bestemmingsplan is daarom aan het bestaande agrarische bedrijf de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Het bouwvlak is strak rond de bestaande bedrijfsgebouwen gelegd. Omdat niet het gehele bouwvlak in de huidige situatie is bebouwd, is een bebouwingspercentage opgenomen op de verbeelding. De bestaande bedrijfswoning is ook strak begrensd en specifiek aangegeven. In het bestemmingsplan is gekozen voor een strakke begrenzing van de bestaande bebouwing, om op deze manier negatieve effecten van de paardenhouderij richting de woningbouwontwikkeling te voorkomen.*

5. Aanpassen goot- en bouwhoogte en daarbij behorende vrijstellingsbevoegdheid conform het geldende bestemmingsplan.

***Reactie: de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.***

***De in de regels opgenomen goot- en nokhoogte van de hoofdgebouwen zijn gebaseerd op de bestaande hoogten (bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning). De argumenten voor het handhaven van de bestaande situatie staan onder nummer 4. weergegeven. Een eventuele verwijzing naar de ruimere bouwhoogten voor bestaande woningen in het plangebied, waarbij wordt aangesloten op de nieuwe woningen, gaat hier niet op. Het gaat in dit geval om een woning, behorende bij de paardenhouderij (bedrijfswoning).***

6. Het verwijderen van de bestemming paardenhouderij van de verbeelding en uit de regels. In plaats daarvan de bestemming agrarisch behouden.

***Reactie: de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.***

***Het bestaande agrarische bedrijf betreft een paardenhouderij. Deze wordt in het bestemmingsplan gehandhaafd. Om te voorkomen dat zich in de toekomst andere agrarische bedrijven op het betreffende perceel vestigen, is de aanduiding 'Paardenhouderij' op de verbeelding en in de regels opgenomen. In de regels is de bepaling opgenomen, dat uitsluitend een paardenhouderij met maximaal 50 paarden is toegestaan. Dit ter voorkoming van eventuele nadellige effecten van agrarische bedrijven op de woningbouwlocatie.***

7. Bevestiging dat grondwaterpeil gelijk blijft aan de huidige situatie.

***Reactie: de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.***

***Het grondwaterpeil blijft ongewijzigd. Het waterschap heeft wel het voornemen van het zomerpeil een vast peil te maken (op 1 meter minus NAP).***

8. De vrijstellingsmogelijkheid voor de bouw van een tweede bedrijfswoning over te nemen uit het vigerende bestemmingsplan.

***Reactie: de zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.***

***In de regels is opgenomen, dat maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Dit is conform de bestaande situatie.***

### 3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Voor het bestemmingsplan, exploitatieplan, beeldkwaliteitplan en de besluiten hogere geluidgrenswaarden kunnen worden vastgesteld, zijn de verschillende onderdelen van de plannen en besluiten nagelopen en kritisch bezien of er nog onrechtmatigheden aanwezig zijn, die moeten worden aangepast. Daarnaast kan het voorkomen dat gedurende de procedures zich ontwikkelingen hebben voorgedaan, die het nodig maken de plannen en besluiten op onderdelen aan te passen. De volgende ambtshalve aanpassingen zijn doorgevoerd:

#### 3.1 Bestemmingsplan

##### Toelichting

- In paragraaf 2.4 is verduidelijkt dat in het exploitatieplan eisen zijn gesteld aan de bereikbaarheid en het inrichtingsniveau van het openbaar gebied
- De uitkomsten van het onderzoek 'doorstoming aansluiting Gorinchem-Oost' zijn in paragraaf 3.7 verwerkt. Het betreffende onderzoek is aan de bijlagen toegevoegd;
- De retailvisie is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd;
- Enkele tekstuele wijzigingen.

##### Regels

- In artikel 1 van de regels is het begrip 'dienstwoning' gewijzigd in 'bedrijfswoning'. Overal waar in de regels het begrip 'dienstwoning' voorkomt is dit gewijzigd in 'bedrijfswoning'. Ook de verbeelding is gewijzigd op dit punt.
- In artikel 1 van de regels zijn de begrippen 'geluidsgevoelige gebouwen' en 'geluidsgevoelige functies' verwijderd. Deze komen verder in de regels namelijk niet voor en hoeven daarom niet te worden gedefinieerd.
- In artikel 1 van de regels is het begrip 'hogere grenswaarde' aangepast. De grondslag voor de hogere grenswaarde is namelijk de Wet geluidhinder. De andere besluiten zijn komen te vervallen en zijn vervangen door het Besluit geluidhinder.
- In artikel 2.2. is de zinsnede "van bouwgrenzen" komen te vervallen. Een schoorsteen overschrijdt de bouwgrenzen namelijk niet, maar moet wel mogelijk zijn als ondergeschikt bouwdeel.
- Artikel 7.1.2. is verwijderd. De aanduiding 'ontsluiting' komt namelijk niet voor binnen de bestemming Maatschappelijk.
- Artikel 7.3 is verwijderd. Hier werd middels een wijzigingsbevoegdheid de realisatie van 4 schoolwoningen mogelijk gemaakt. De gemeente Gorinchem heeft besloten deze mogelijkheid te laten vervallen.
- In de artikelen 8, 11 en 12 is bij de referentie van de maximale hoogte van erkers de genoemde maat van 0,25 m aangepast naar 0,35 m; Dit geldt ook voor de goothoogten van bijgebouwen (artikel 12);
- In artikel 17.1.1 (thans artikel 21) is de omschrijving van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden overig - deelgebied 1' gewijzigd in 'overig-deelgebied 1' zodat de aanduiding overeen komt met die op de verbeelding. De verbeelding is op dit punt ongewijzigd gebleven.
- De artikelen 18 en 19 zijn verplaatst in verband met de SVBP. Hierdoor zijn enkele andere artikelen vernummerd en is de toelichting wat betreft de verwijzing naar deze artikelen gewijzigd.
- Enkele tekstuele wijzigingen.

##### Verbeelding

- In de legenda van de verbeelding is een aanduiding opgenomen ter verklaring van de maximale bouwhoogte op de verbeelding. Op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan was al de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' opgenomen, echter komt op de verbeelding ook de aanduiding van de maximale bouwhoogte (zonder bepaling maximale goothoogte) voor. Hier voorziet de aanvulling van de legenda in.
- Op de verbeelding is op enkele plaatsen de aanduiding 'ontsluiting' toegevoegd aan de bestemmingen Woongebied en Tuin daar waar in woonblokken een ontsluiting van de binnenhoven is voorzien.
- Op de verbeelding zijn enkele aanpassingen doorgevoerd als gevolg van de wijziging van het stedenbouwkundige matenplan (SMP). Het betreft hierbij uitsluitend kleinschalige wijzigingen,



die wenselijk zijn vanwege een meer doelmatige inrichting van het gebied. Hierbij is de kwalitatieve en kwantitatieve woningverdeling ongewijzigd gebleven. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- o Op eiland 10b is het middengebied anders verkaveld. Het woningbouwprogramma is gelijk gebleven, maar als gevolg van de herverkaveling zijn enkele bestemmings- en bouwgrenzen beperkt verschoven en is 2 m meer ruimte geboden in het bouwvlak.
  - o Op eiland 11 is ten oosten van de meest zuidoostelijke woning 2 m van de bestemming Tuin opgeofferd ten behoeve van de woonbestemming;
  - o Op eiland 13 is het ontwerp van het nutsgebouwtje gewijzigd. Dientengevolge is het bestemmingsplan iets aangepast;
  - o Op eiland 15 zijn enkele bouwvlakken met 2 m verruimd (aan de achterzijde) om het stedenbouwkundig plan te laten passen binnen het bestemmingsplan.
  - o Op eiland 10b t/m 15 zijn daarnaast enkele ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd, met een maximum afwijking ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan van 1 meter.
- Het plangebied is aan de noord-westzijde uitgebreid met de bestemming Verkeer, om ter plaatse de realisatie van een brug mogelijk te maken.
  - ter plaatse van het bestaande nutsgebouwtje aan de Laag Dalemseweg is de bestemming Bedrijf met de aanduiding nutsvoorziening verwijderd. Dit is gedaan vanwege het feit dat deze nutsvoorziening in het voorjaar van 2010 zal worden ontmanteld. Ter plaatse is de naastgelegen woonbestemming 'doorgetrokken'.

### 3.2 Exploitatieplan

- De opzet van het exploitatieplan is veranderd, in die zin dat onderscheid is gemaakt in het exploitatieplan en een toelichting op het exploitatieplan. In het exploitatieplan zijn de toelichting op de werken en werkzaamheden, de exploitatieopzet en de regels opgenomen. Hierdoor is de hoofdstukindeling gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-exploitatieplan, zijn verwijzingen aangepast en is de leeswijzer aangepast.
- In hoofdstuk 4 is een kaart opgenomen van de woningverdeling om de kwalitatieve en kwantitatieve woningverdeling te verduidelijken. De tabel en kaart zijn ontleend uit de bijlagen van het exploitatieplan.
- In de nieuwe paragraaf 5.2.2. is een onjuiste verwijzing (naar een andere paragraaf) gecorrigeerd
- In paragraaf 6.3.10 (nu 8.310) is de verwijzing naar de planschadeanalyse in de bijlage weggehaald. Deze is niet opgenomen in de bijlage.
- In de tekst van het exploitatieplan is verduidelijkt dat een Technisch masterplan energie is opgesteld. Daar waar werd gesproken van een energievisie, is dit aangepast.
- In artikel 1, onder 2 is verduidelijkt dat de teksten in bijlage E (technisch masterplan energie) betreffende het onderhoud, niet van toepassing zijn op het exploitatieplan.
- In artikel 1, onder 2 van de regels is toegevoegd dat bijlage G onderdeel uitmaakt van de regels.
- Artikel 4 van de regels is geredigeerd, zodanig dat uitsluitend als gevolg van vertraging in de planning door bezwaar en beroep de in bijlage J genoemde fasering opschuift.
- Hoofdstuk 10 is toegevoegd waarin melding wordt gemaakt van het feit dat inspraak is toegepast op het voorontwerp-exploitatieplan en dat zienswijzen zijn ingediend ten aanzien van het ontwerp-exploitatieplan. Voor de inhoudelijke behandeling hiervan is verwezen naar de separate commentaarnota's.
- De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van 4 schoolwoningen is uit het bestemmingsplan verwijderd. De gemeente Gorinchem heeft besloten deze mogelijkheid te laten vervallen. Het exploitatieplan is hierop tekstueel aangepast.
- In het gehele exploitatieplan zijn enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd (uitsluitend qua spelling en grammaticaal)
- De Grondexploitatiekaart in bijlage G is bijgesteld op grond van het gewijzigde SMP. In de Grondexploitatiekaart behorende bij het ontwerp-exploitatieplan was nog sprake van 69 appartementen in eiland 1b, bij het vast te stellen exploitatieplan zijn dat er nog 45. Het verschil is gecompenseerd op eiland 7. Hiermee is het woningbouwprogramma dus ongewijzigd gebleven.
- In de bijlagen A t/m C, F en G zijn enkele wijzigingen aangebracht als gevolg van gedetailleerde aanpassingen aan het stedenbouwkundig ontwerp/stedenbouwkundig matenplan. Hierbij is het woningbouwprogramma in kwantitatieve en kwalitatieve zin ongewijzigd gebleven. Het gaat hier overigens met name om een aanpassing van de ondergrond van de kaarten, die is gewijzigd als

gevolg van een aangepast Stedenbouwkundig plan en een aangepaste bestemmingsplanverbeelding. Voor de inhoud van de wijzigingen wordt verwezen naar de toelichting op de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan.

**3.3 Beeldkwaliteitsplan**

geen

**3.4 Besluiten hogere geluidgrenswaarden**

geen

#### 4. VERSLAGEN HOORZITTINGEN D.D. 24 NOVEMBER 2009 (PM)

Notulen van de hoorzitting inzake het ontwerpbestemmingsplan 'Hoog-Dalem' e.d., gehouden op dinsdag 24 november 2009 om 20.00 uur in het stadhuis van de gemeente Gorinchem.

Aanwezig namens de gemeente Gorinchem de heren drs. H. van Santen (wethouder), A. Rietveld (beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling) en T. Sprong (teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu).

Als toehoorders zijn aanwezig de raadsleden R. van Breemen (GroenLinks) en A. de Zeeuw (VVD).

\*

##### 1. Zienswijze de heer J. Dekker.

*(Inspreker de heer J. Dekker)*

**De heer Van Santen:** Mijnheer Dekker, wij hebben van u een zienswijze ontvangen op het bestemmingsplan Hoog-Dalem. Op hoofdlijnen betreft het, naar ik meen, een geluidsproblematiek met betrekking tot uw woning?

**De heer Dekker:** Grotendeels wel, ja. Wij wonen hier al vanaf het begin, najaar 1995. Wij hebben meegemaakt dat de Graaf Reinaldweg werd afgesloten en het verkeer over de Spijksesteeg werd geleid, we zijn jarenlang gewend geweest aan het geluid van de snelweg, waaraan de Betuwelijn werd toegevoegd, en vervolgens werden we verrast door een notitie met de mededeling dat onze woning in een zone lag waarin mogelijk de geluidswaarden werden overschreden, iets wat ik overigens ook zelf wel ervaar. Ik ontken niet dat we al vanaf het begin weten dat aan de overkant, in Hoog-Dalem, bouw gepland was, maar kennelijk zitten we nu precies op een locatie vanwaar we uitzicht hebben op een rotonde, die niet voorzien kan worden van geluidsarm asfalt, en tegenover een locatie waar hoogbouw is gepland, met een compleet nieuw winkelcentrum, waarbij de aan- en afvoer van vrachtverkeer logischerwijs hoog zal zijn.

Momenteel al hebben wij last van het verkeer dat langs onze slaapkamer raast. Tijdens de inloopzitting hebben we vernomen dat de drempelwaarden die golden voor de eerste etage in zekere zin werden overschreden voor de etage die daarboven ligt, de zogenaamde onbestemde ruimten, die bij ons altijd in gebruik zijn geweest als slaapruidten. Wij willen graag meewerken aan een onderzoek ter zake, maar u mag van mij nu al aannemen dat wij best overlast ervaren van het verkeer dat voorbij komt. Omdat het drempelwaarden betreft, zou u kunnen tegenwerpen dat we het nu nog niet kunnen weten, maar we weten het eigenlijk al een beetje wel, want als het verkeer vastloopt op de A15 en een omloop zoekt via de andere kant, waarbij de afslag Leerdam wordt genomen, komt er veel vrachtverkeer langs onze kant, dat daar weer een uitweg zoekt via Spijk en Arkel naar de A27. Dat begint al 's morgens om zes uur en zeker als het wegdek nat is, zoals nu het geval is, wordt dan binnen veel geluid ervaren. Onze ramen kunnen niet ver open. Bij de bouw is voorzien in een soort klappaarm, dat twintig centimeter ruimte geeft, zodat we aan die kant niet veel ventilatie hebben. Voor de rest is de ventilatie intern in de woning geregeld met alleen een soort afzuiging. Om toch een beetje gezond woonklimaat te hebben, hebben we de uitgezaagde sleuven boven de ramen altijd openstaan. Via een simpel mechaniekje kan het dicht worden gedaan, maar dichtdoen betekent dat je het veel benauwder krijgt, dat de woning nat wordt en dat er vochtproblemen ontstaan.

Voor ons is dit reden om er iets over te zeggen op het moment dat het kan, met alle waardering overigens die wij hebben voor de inspraak die bestaat rond dit verhaal.

**De heer Van Santen:** Stel dat de oplossing in de woning gevonden kan worden?

**De heer Dekker:** Dan zullen we daarmee zonder meer akkoord gaan, want een geluidswal vinden wij zelf ook niet de oplossing, mede omdat die nogal ontsierend is. We weten dat aan de overkant bebouwing plaatsvindt en als daar hoogbouw staat, zal het geluid ook nog eens weerkaatsen, zeker op het stuk waar wij zitten. Zelf heb ik wel eens gedacht dat, als bereikt kan worden dat er geventileerd kan worden met voldoende ruimte, een woningaanpassing best voldoende zou kunnen zijn.

**De heer Van Santen:** Van uw reactie wordt een woordelijk verslag gemaakt, dat bij de stukken zal worden gevoegd. U krijgt daar ook een afschrift van.

**De heer Dekker:** Akkoord. De berekening die nu is gemaakt is van theoretische waarde en ik zou zeggen: kom asjeblieft een keer binnen in de huidige situatie, dan kun je beoordelen wat we nu al ervaren.

**De heer Van Santen:** Ik stel vast dat u de bereidheid hebt uitgesproken om eventueel mee te werken aan een aanpassing aan, dan wel in de woning, en dat wordt als zodanig genoteerd.

**De heer Dekker:** Ja, dat lijkt me ook voldoende.

**De heer Van Santen:** Bedankt voor uw komst.

**De heer Dekker:** Goed, bedankt.

## **2. Zienswijze de heer J.J. van Eijk.**

*(Inspreker de heer J.J. van Eijk)*

**De heer Van Santen:** Mijnheer Van Eijk, welkom. U hebt ons een zienswijze doen toekomen en ik stel u graag in de gelegenheid die zienswijze toe te lichten. Het is niet de bedoeling dat we met elkaar in discussie gaan, maar het stellen van een verhelderende vraag behoort natuurlijk altijd tot de mogelijkheden.

**De heer Van Eijk:** Wij hebben al eerder een inspraakbijeenkomst bijgewoond in Dalem, naar aanleiding daarvan heb ik een brief heb gestuurd met daarin een aantal punten en ik heb gemerkt dat daarmee eigenlijk niets gebeurt. Misschien heb ik het niet duidelijk genoeg opgeschreven, vandaar dat ik heb besloten van deze gelegenheid gebruik te maken om mijn zienswijze toe te lichten. Ik weet niet of iedereen mijn brief heeft gelezen?

**De heer Van Santen:** De brief is ons bekend. Die brief en hetgeen vanavond wordt besproken zullen integraal aan de raadsstukken worden toegevoegd, zodat de raad bij de definitieve besluitvorming in januari alle elementen kan meewegen.

**De heer Van Eijk:** Akkoord. Voor degenen die de brief niet hebben gelezen wil ik er een korte samenvatting van geven.

Ik ben woonachtig aan de Laagdalemseweg en om mij heen zal aan vier kanten bebouwing verrijen. Een van de dingen die ons opvalt is dat voor de huizen die hier staan één toegangsweg is bedacht, en laat dat nu de weg zijn die precies langs mijn huis en keuken gaat. Wij vrezen dat dit een doorgaande weg zal worden en dat wij constant koplampen en auto's in het vizier zullen hebben, en dat terwijl er naar mijn schatting een ruimte is van 500 meter. Waarom moet dan precies voor mijn deur die weg komen? Ik heb de suggestie gedaan om ergens ter hoogte van de stallen van Van den Berg die weg te projecteren, zodat men ergens in het midden binnenkomt en wij er geen last van hebben.

**De heer Van Santen:** Ten behoeve van de verslaglegging – ik kan me namelijk voorstellen dat het wat lastig is omdat nu gebruik wordt gemaakt van aanduidingen op een kaart –: het eerste bezwaar is hiermee toegelicht en betreft de ligging van de toerit en de belasting als gevolg daarvan op de woning.

**De heer Van Eijk:** Ja, en nummer twee is dat hier een toegangsweg is bedacht naar de woonwijk die hier achter ligt. Wij kunnen ons voorstellen dat daarop behoorlijk wat verkeer zal plaatsvinden, zowel van de mensen die hier, als van de mensen die daar wonen, welk verkeer dan precies langs mijn woonkamer gaat rijden. Wij zullen daardoor niet alleen last hebben van geluidhinder, maar ook van koplampenverlichting etc. Ik ben weliswaar geen planoloog, maar ik vraag me af waarom niet gezorgd wordt voor een aansluiting aan de onderkant; dat lijkt me veel logischer. Mijn probleem is dat ik precies in de route van het wegverkeer kom te zitten.

**De heer Van Santen:** We hebben het hier over de toegangsweg tussen het perceel van Van den Berg en het perceel van de familie Van Eijk, leidend tot deelplan 14/15, de laatste lob. Hiermee is bezwaar nr. 2 als zodanig toegelicht.

**De heer Van Eijk:** Ik kom dan bij nr. 3. Als ik het goed heb begrepen, zal wat hier staat allemaal bebouwing worden...

**De heer Sprong** wijst op de kaart de voorziene woningen aan en het achterliggende gebied, dat een tuinbestemming heeft.

**De heer Rietveld** licht toe dat de tuinbestemming onbebouwd moet blijven en dat in het andere deel mogelijkheden voor bijvoorbeeld bijgebouwen bestaan.

**De heer Van Santen:** Ik wil toch graag proberen bij het karakter van deze hoorzitting te blijven, mede omdat het voor de verslaglegging nogal lastig is wijs te worden uit aanwijzingen die op een kaart worden gegeven.

**De heer Van Eijk:** Wij leefden in de veronderstelling dat 'hier' bebouwing zou komen, waardoor wij frontaal tegen een rij met huizen zouden aankijken. Als ik het echter verkeerd zie en 'dit' alleen maar huizen zijn en 'dat' niet...

**De heer Sprong:** Zoals mijn collega al zei, zijn 'hier' wel mogelijkheden voor kleine bouwwerken. 'Bijgebouwen toegestaan', laat ik het zo maar even ouderwets zeggen.

**De heer Van Santen:** Mag ik samenvatten dat uw derde bezwaar in feite betrekking heeft op het aanbrengen van bebouwing recht tegenover uw woning?

**De heer Van Eijk:** Ja, met als belangrijkste drijfveer dat we dan geen enkele doorkijk meer zullen hebben, maar recht tegen een muur van bebouwing aankijken.

**De heer Van Santen:** Akkoord.

**De heer Van Eijk:** Mijn vierde bezwaar betreft een drie- à vierhoog etageachtig gebouw dat 'hier' zal komen. In onze tuin hebben wij een zwembad liggen en u kunt zich wel voorstellen wat voor effect het zal hebben als daar iets komt te staan van drie of vier lagen hoog.

**De heer Van Santen:** Even voor de verslaglegging: welke aanduiding staat daarvoor op de kaart?

**De heer Rietveld:** Woongebied met de aanduiding GS, i.e. gestapeld.

**De heer Van Santen:** Liggend in de zuidoosthoek tegen het perceel van de heer Van Eijk.

**De heer Rietveld:** Ja.

**De heer Van Eijk:** Het laatste bezwaar betreft de bebouwing die strak tegen ons perceel aan zit. Wij vragen ons af of er nu niet iets te bedenken is, waardoor wij iets minder geconfronteerd worden met een muur van huizen naast ons.

**De heer Sprong:** Ook hiervoor geldt: de hoofdbebouwing zit in 'dit' vlak en 'daar' is blijbebouwing toegestaan. Het zou vervelender zijn geweest als het andersom was geweest, want dan had u inderdaad tegen die rij woningen aangekeken. Nu kijkt u weliswaar ook tegen een rij, maar er zit nog wel een ruimte tussen waar mensen een schuurtje of wat dan ook kunnen realiseren.

**De heer Van Eijk:** Maar we mogen verwachten dat dit een rij met bebouwing zal worden en dat ons hele doorzicht verloren gaat.

**De heer Van Santen:** Ik vat samen dat het het perceel betreft, liggend ten oosten van uw perceel aan de Laagdalemseweg, met een gesloten bebouwing, waarbij het u gaat om de doorkijk en de afstand tot de bebouwing. In dit geval niet de hoogte?

**De heer Van Eijk:** Ik weet niet hoe hoog het zal worden.

**De heer Rietveld:** De maximale bouwhoogte is 11 meter.

**De heer Van Eijk:** Ja, dan geldt de hoogte natuurlijk ook.

**De heer Sprong:** Uw woning staat ook op 11 meter.

**De heer Van Eijk:** Mijn woning, 11 meter hoog?

**De heer Sprong:** Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een hoogte van 11 meter, wat natuurlijk niet wil zeggen dat er ook gebruik van wordt gemaakt.

**De heer Van Eijk:** Volgens mij zijn dit mijn belangrijkste bezwaren.

**De heer Van Santen:** Akkoord. Het woordelijk verslag van deze zitting zal integraal onderdeel uitmaken van de raadsstukken.

**De heer Van Eijk:** Oké.

**De heer Van Santen:** Dan sluit ik dit formele gedeelte.

### 3. Zienswijze de heer G.E. van Eindhoven.

*(Insprekers de heer G.E. van Eindhoven en mevrouw D. Kroon)*

**De heer Van Santen:** Welkom, mijnheer Van Eindhoven. Vooraf deel ik u mede dat van deze bijeenkomst een woordelijk verslag wordt gemaakt. Dat verslag krijgt u ook toegezonden. U hebt een zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Hoog-Dalem. U kunt deze zienswijze thans toelichten. Het is niet de bedoeling met elkaar in discussie te gaan, maar verhelderende vragen zijn uiteraard mogelijk. Uw zienswijze kent een aantal elementen: het geluid, de soort bestemming, het verkeer en de bestemming wonen, alsmede een puntje 'algemeen'.

**De heer Van Eindhoven:** Allereerst het geluid. Het plan laat zien wat de geluidsbelasting op de gevels eventueel zal worden en dat is in ons geval, na alle maatregelen die getroffen moeten worden met stille-asfalt e.d., rond 48 dBA. Die waarde vind ik nog steeds vrij hoog, omdat wij een woninkje hebben uit de jaren '30, vroeger een arbeiderswoninkje, dat nooit zo goed is geïsoleerd als de nieuwbouwwoningen, waardoor de geluidsbelasting in mijn woning vermoedelijk hoger zal uitkomen dan 35 dBA. Ik pleit er daarom voor de geluidsbelasting op de gevel te verminderen, of in ieder geval een isolatiemogelijkheid te bieden voor mijn woning.

**De heer Van Santen:** Stel dat inderdaad maatregelen aan de woning zouden moeten worden getroffen, bent u dan bereid daaraan medewerking te verlenen?

**De heer Van Eindhoven:** In principe wel, ja. Je wilt natuurlijk zo min mogelijk geluid in je woning hebben en als het verkeer gaat toenemen met ongeveer 7.000 auto's die extra langs komen rijden, leidt dat tot een behoorlijke geluidsbelasting op de gevel. Het is nu al af en toe een gekkenhuis wat er voorbij komt. Verder krijg ik nog een brede school voor het huis te staan, zodat er van twee kanten extra verkeer komt.

De luchtkwaliteit is ook een aandachtspunt op de hoek waar we zitten. Ik heb het zelf nagezocht, maar dat is voor de rest moeilijk te bepalen.

**De heer Van Santen:** Hebt u met betrekking tot de luchtkwaliteit zelf contact gehad met de Milieudienst?

**De heer Van Eindhoven:** Nee, ik heb er een artikel van de Milieudienst over gelezen dat betrekking heeft op dat gedeelte, waarnaar door haar onderzoek is gedaan.

**Mevrouw Kroon:** Hebben jullie dat wel dan?

**De heer Van Santen:** Bij ieder bestemmingsplan hoort een aantal deelonderzoeken. Misschien kan de heer Rietveld dat even toelichten.

**De heer Rietveld:** In het kader van het ontwerp-bestemmingsplan Hoog-Dalem is een onderzoek uitgevoerd door de Milieudienst en dat is een van de onderleggers van het bestemmingsplan. Wij zijn verplicht dit soort aspecten mee te nemen. Ze zijn openbaar en kunnen op de website worden teruggevonden.

**De heer Van Eindhoven:** Oké. Het geluid is op zichzelf een ernstig probleem, zij het dat het inmiddels wat is aangepast doordat de situatie enigszins is veranderd vergeleken met het vorige bestemmingsplan.

**De heer Sprong:** Ja, naar aanleiding van uw reactie in 2008.

**De heer Van Eindhoven:** Ja, toen was de belasting op de gevel hoger dan ik nu zag staan, dus dat scheelt sowieso al.

Een ander deel van mijn zienswijze heeft betrekking op de kap van de bomen aan de Laagdalemseweg, waardoor het karakter van de Laag Dalemseweg verandert. U kunt wel zeggen dat er teruggepland zal worden, maar dat is allemaal jong groen, en laag, terwijl juist die hoge bomen het karakter van de Laag Dalemseweg bepalen. Dat raken we kwijt, en dat vind ik zonde.

Mijn bezwaar tegen het verkeer betreft mede het verkeer met de kiss and ride-zone voor de school. Op de Dalem Donk kun je zien hoeveel problemen ze daar nu met het verkeer hebben.



Ook de bewoners die al een huis gekocht hadden toen de school er al stond en dus wisten dat ze met overlast te maken zouden kunnen krijgen hebben er nu grote problemen mee. Ik wil er graag voor waken dat straks ook onze straat vol komt te staan met auto's van mensen die hun kinderen naar school brengen. Daar zit je niet op te wachten als je zelf de deur uit moet, of je eigen kinderen naar school moeten, toevallig op de Dalem Donk in mijn geval, en amper de straat over kunnen steken omdat het vol staat met auto's.

**De heer Van Santen:** In het stuk zelf hebt het feitelijk over de stroomelementen van het verkeer, maar uw bezwaar richt dus ook op parkeerelementen?

**De heer Van Eindhoven:** Ja. Bij de Dalem Donk zie je nu ook dat ze overal parkeren. Er wordt wel wat strenger gecontroleerd, maar als je ziet wat de bewoners uithalen om de auto's niet in de straat te kunnen laten staan, word je daar niet vrolijk van. Het is niet duidelijk hoe het straks zal gaan met de kiss and ride-zone; als het aan de andere kant is, vind ik het prima, maar als het allemaal langs mijn huis komt, voorzie ik wel problemen.

**De heer Van Santen:** Dus als de route omgekeerd wordt, vervalt uw bezwaar?

**De heer Van Eindhoven:** Als het allemaal niet langs mijn huis komt, ja.

**Mevrouw Kroon:** Dan wordt de stroom voor ons ook een stuk minder, maar we weten nu niet hoe de weg gaat lopen: gaat alles langs ons huis, of via de andere kant?

**De heer Sprong:** Bestemmingsplan-technisch leggen wij alleen een verkeersbestemming, zonder aan te geven welke route het is. In de uitvoering kan dit aspect straks wel worden meegenomen en kan gezien worden of men in plaats van aan de zuidkant aan de noordkant erin kan.

**De heer Van Santen:** Ten behoeve van het verslag stel ik nog eens vast dat de routing niet in het bestemmingsplan wordt vastgesteld, maar pas in het uitvoeringsplan.

**De heer Van Eindhoven:** Bij de bestemming wonen zit ik hoofdzakelijk in mijn maag met de bouw van de appartementen boven het winkelcentrum, een gebouw dat een maximale hoogte krijgt van 30 meter, terwijl tijdens diverse besprekingen gesproken werd over maximaal zes verdiepingen, wat volgens mij misschien neerkomt op een hoogte van rond 21 meter. Zet zo'n gebouw van 30 meter liever in de Gildewijk neer in plaats van in dit landelijk gebied. In de Gildewijk staan tenslotte al een paar gebouwen van 30 meter en in het landelijk gebied niet.

**De heer Van Santen:** Betreft uw bezwaar alleen de hoogte, of ook de afstand tot de woning, dan wel een combinatie van beide?

**De heer Van Eindhoven:** Het is zeker een combinatie van beide, want wij kijken straks wel op die 30 meter hoge toren uit. Er wordt wel gezegd dat het als een waterlinie zal worden neergezet en dat het landelijk karakter erin wordt gehouden, maar als er een 30 meter hoog gebouw wordt neergezet is van dat laatste mijns inziens geen sprake meer. Zo is het eigenlijk ook met het plaatsen van een appartementengebouw van tussen 14 en 16 meter hoog naast ons. We zitten hier al ettelijke jaren in vrijheid, maar nu komt er, weliswaar niet direct naast mij, maar naast het huis van mijn buurman, een appartementengebouw te staan van tussen 14 en 16 meter hoog, waarvan de bewoners letterlijk in zijn tuin zullen kijken, want hemelsbreed staat het er ongeveer strak tegen aangebouwd.

**De heer Van Santen:** Dit onderdeel 4.3.7. heeft dus ook betrekking op de afstand, de zichtlijn en de vrijheid van zien?

**De heer Van Eindhoven:** Ja. Idem dito geldt dit voor het schoolgebouw, waarvan wij indertijd al hebben gezegd dat het ongeveer gelijkwaardig zal worden aan dat in de Dalemse donk. Je ziet nu een hoogte van maximaal 14 meter staan, wat dus betekent dat er een verdieping bovenop komt. Het algemene punt dat wij in onze zienswijze hebben aangevoerd lijkt me duidelijk. Toen wij onze woning indertijd kochten, stond ze midden in de polder. Zelfs Oost-II was toen nog niet gebouwd. Na die vrijheid overal, word je nu compleet ingebouwd. Het landelijk karakter, de vrijheid en het uitzicht dat wij hadden gaan nu helemaal verdwijnen.

**De heer Sprong:** Wanneer hebt u de woning gekocht?

**De heer Van Eindhoven:** In 1998 en toen werd nog gezegd dat er niets bekend was over uitbreiding in dat gebied.

**De heer Van Santen:** De procedure zal direct nog even door mijn linkerbuurman worden toegelicht. Is er nog iets dat niet ter tafel is gekomen wat volgens u wel ter tafel had moeten komen?

**De heer Van Eindhoven:** Ja, er is indertijd een nulmeting gedaan aan onze woning, maar daarover hebben wij nooit meer iets gehoord. Als straks de bouwactiviteiten echt gaan starten rondom de woning, ben ik wel benieuwd hoe het zal gaan met de eventuele schade aan de woning.

**De heer Van Santen:** Vindt u het goed dat op deze twee inhoudelijke vragen, die niet met het bestemmingsplan sec te maken hebben, maar uiteraard wel van belang zijn voor u, later afzonderlijk antwoord zal worden gegeven?

**De heer Van Eindhoven:** Dat is goed.

**De heer Van Santen:** Dat doe ik eerlijk gezegd liever, want het gaat u aan, maar het gaat niet de hele wereld aan. We leggen nu in ieder geval wel vast dat u die gegevens graag hebt en dat die u worden toegezegd.

De heer Rietveld zal nu op de procedure ingaan.

**De heer Rietveld:** In totaal zijn 17 zienswijzen binnengekomen. Van de mogelijkheid om die zienswijzen in deze hoorzitting toe te lichten hebben vijf indieners gebruik gemaakt. De 17 zienswijzen plus het verslag van deze hoorzitting worden opgenomen in de nota van zienswijzen en per onderdeel beantwoord. Ook ieder onderdeel van uw brief zal dus worden voorzien van een reactie van de gemeente. Tevens wordt daarin aangegeven of het al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, het exploitatieplan, het beeldkwaliteitsplan of de besluiten hogere geluidsgrenswaarden. De nota van zienswijzen zal na voorbereiding eerst aan het college worden aangeboden ter vaststelling, en wel op 15 december. De nota wordt weliswaar in opdracht van de raad opgesteld, maar wordt uitgevoerd door het college. Door het college kan eventueel worden aangegeven dat op onderdelen nog aanpassing nodig is, waarvoor nog de tijd bestaat rond de Kerst en Oud en Nieuw. Daarna gaan de stukken in januari naar de raad en daarover zult u worden geïnformeerd. Voor de raadsbijeenkomst waarin de stukken worden behandeld wordt u uitgenodigd en u kunt dan eventueel gebruik maken van het spreekrecht.

**De heer Van Santen:** Uiteraard staat het u ook vrij tijdens het inloophmoment van de raadsleden, tussen zeven en acht, de raadsleden te spreken die u wilt spreken. Tijdens de raadsbijeenkomst kunnen door de raadsleden eventueel nog verhelderende vragen worden gesteld, maar zal geen discussie plaatsvinden.

**De heer Rietveld:** De formele vaststelling geschiedt in de raadsvergadering van 28 januari, en dat geldt niet alleen voor het bestemmingsplan, maar ook voor het daarbij behorende exploitatieplan, beeldkwaliteitsplan en de besluiten hogere geluidsgrenswaarden. Na vaststelling gaat de procedure nog niet automatisch lopen. De beroepstermijn treedt pas in werking na de publicatie, die gepland staat voor 10 februari. De procedure van de beroepstermijn zelf, waarvan u als indiener van de zienswijze ook gebruik kunt maken, zal lopen van 11 februari tot en met 24 maart. Eventueel kunt u dan een beroepschrift indienen bij de Raad van State. Wij zullen u per e-mail een planningsoverzicht toesturen.

**De heer Van Eindhoven:** Akkoord, duidelijk.

**De heer Van Santen:** Bedankt voor uw komst.

**De heer Van Eindhoven:** Graag gedaan.

#### **4. Zienswijze Eigenaren Belangenvereniging Fort Ruigenhoek..**

*(Inspreker de heer R. van Vliet)*

**De heer Van Santen:** Welkom, mijnheer Van Vliet. Namens de Eigenaren Belangenvereniging Fort Ruigenhoek hebt u een zienswijze ingediend op het voorliggende bestemmingsplan. Het doel van deze avond is van u een toelichting te krijgen op die zienswijze, waarbij u mogelijk door een van ons een verhelderende vraag zal worden gesteld. Het is niet de bedoeling vanavond met elkaar een discussie aan te gaan. Deze bijeenkomst wordt woordelijk genoteerd, het verslag zal later aan de stukken worden toegevoegd die onderdeel uitmaken van de beraadslagingen in de gemeenteraad.

**De heer Van Vliet:** Dat is duidelijk.

De Eigenaren Belangenvereniging Fort Ruigenhoek is opgericht naar aanleiding van een hoop onvrede rond de ontwikkeling van met name de middenkern van het eerste deelplan dat momenteel in ontwikkeling is. In oktober 2008 is alle kopers een plan voorgelegd, dat ik voor de zekerheid heb meegenomen, maar overigens neem ik aan dat u wel weet hoe dat plan eruit ziet. De middenkern zou worden voorzien van vrijstaande woningen, dan wel twee-onder-een-kappers. Intussen hebben 26 mensen een woning gekocht, en deze eerste 26 kopers zijn bijna allemaal lid van onze vereniging. Dat zij in het plan zijn gestapt heeft te maken met de ruimtelijke opzet ervan, op de manier waarop het destijds aan de kopers is voorgehouden. We weten allemaal hoe het economisch gaat met de bouw en de verkoop van nieuwe woningen. In maart is door de heer Loevendie een gewijzigd plan gepresenteerd, volgens hetwelk tegenover de 26 woningen die nu verkocht zijn twee-onder-eenkappers zouden komen en aan de noordelijke kant de sociale huur- en koopwoningen, ware het niet dat bij het aangaan van de koopovereenkomst het plan volledig gedraaid bleek, waardoor de sociale huur- en koopwoningen niet meer noordelijk, maar meteen tegenover de verkochte woningen komen te staan, zoals nu ook in het exploitatieplan naar voren komt. Als gevolg daarvan is onder de mensen een enorme onvrede ontstaan; er waren zelfs mensen die er helemaal van af wilden zien. Uit die onvrede is een kopersvereniging ontstaan. Op 5 oktober heeft de heer Loevendie de onvrede van alle betrokkenen aangehoord en bij die gelegenheid heeft hij ons wederom het plan voorgelegd dat hij in maart had getoond, waarin de twee-onder-een-kappers tegenover de nu verkochte woningen waren geprojecteerd. Daarmee heeft iedereen ingestemd, maar twee of drie dagen later stond het exploitatieplan in de krant met ineens weer de woningen omgedraaid. Als kopersvereniging willen wij er alles aan doen om het plan doorgang te laten vinden op de manier waarop wij het de gemeente hebben toegestuurd. Als dat doorgang kan vinden, hebben wij er vrede mee en zullen wij onze zienswijze intrekken. Wij begrijpen heel goed dat de economische situatie bepaalde maatregelen vereist, maar wij menen dat het plan dat ons in maart was getoond voldoende tegemoet komt aan de ruimte die aan alle mensen was toegezegd.

Alle bewoners, 26 in getal, zijn op twee na lid van de vereniging en staan allemaal achter het plan dat door de heer Oosteling is ingediend bij de gemeente.

**De heer Sprong:** Als ik het goed begrijp, hebt u op 5 oktober een bijeenkomst belegd met de heer Loevendie, die zou hebben toegezegd dat het plan zal worden gerealiseerd dat u ons hebt voorgelegd?

**De heer Van Vliet:** Even een nuance: de heer Loevendie heeft ons toen dit plan weer voorgelegd, met de vraag of wij ermee zouden kunnen instemmen als dat aan de gemeente zou worden voorgelegd. Daarop is een volmondig akkoord vanuit de vereniging gekomen.

**De heer Sprong:** En hij heeft dat in de brief van 23 oktober ook bevestigd?

**De heer Van Vliet:** Ja, die brief is volgens mij ook als bijlage bijgevoegd. Dat was nog een voorlopig iets, zoals hij het toen liet zien, en inmiddels is het definitief bij jullie ingediend ter goedkeuring, met parkeerplaatsen, groenvoorziening en dat soort zaken.

**De heer Sprong:** Vervolgens hebben wij het bestemmingsplan in procedure gebracht en toen kwam u tot de ontdekking dat de afspraken van 5, c.q. 23 oktober er niet in waren verwerkt?

**De heer Van Vliet:** In het exploitatieplan is dit niet verwerkt; daarin is het net helemaal gespiegeld.

**De heer Van Santen:** Goed, maar exploitatieplan en bestemmingsplan zijn gekoppeld, dus als het exploitatieplan het aangeeft, moet het bestemmingsplan identiek zijn.

**De heer Rietveld:** Het bestemmingsplan is ruim bestemd en daarin worden voor dit deel geen woningtypen aangegeven, het exploitatieplan geeft er een soort branchering aan.

**De heer Van Vliet:** Eerder hebben we in een informeel gesprek gevraagd hoe we hiermee moesten handelen, want we wisten dat VOF Ooste-Linge hiermee bezig was. Omdat we geen poot hadden om op te staan zonder een zienswijze in te dienen, was het raadzaam dat wel te doen.

**De heer Van Santen:** Samengevat komt uw reactie erop neer dat de mensen er een ander beeld van hadden toen ze tot aankoop van hun woning overgingen dan nu in het exploitatieplan is gedefinieerd. Het bestemmingsplan op zichzelf, dat leidend is voor het totaal, kent een ruimere formulering op dat punt.

**De heer Rietveld:** Formeel is de zienswijze gericht op het exploitatieplan.

**De heer Van Vliet:** Dat klopt.

**De heer Van Santen:** Dat moeten we dan zuiver onderscheiden.

**De heer Van Vliet:** Er was ook een hoop onvrede over het feit dat de sociale huur- en koopwoningen ineens in de middenkern verschenen, met name tegenover de huizen. Daar kun je natuurlijk over discussiëren, want een goede huurder is beter dan een slechte koper, wordt wel eens gezegd, maar dat neemt niet weg dat een heleboel mensen uit andere steden en andere wijken afkomstig zijn en een bepaald idee hadden bij het plan dat gepresenteerd was, en dat nu heel anders is geworden. Nogmaals: als het plan wordt uitgevoerd op de manier waarop het in maart en ook in oktober is getoond aan de bewoners, zal niemand daarover op- of aanmerkingen maken.

**De heer Van Santen:** Het lijkt me handig dat het nummer van het schetsje even genoteerd wordt, zodat het 1 op 1 koppelbaar is...

**De heer Van Vliet:** U mag het zo hebben; ik heb het ook nog digitaal.

**De heer Van Santen:** Akkoord. Mijn linkerbuurman zal nu even de procedure uitleggen.

**De heer Rietveld:** In het kader van de zienswijzeprocedure zijn 17 zienswijzen ingediend, die niet alleen zijn gericht op het bestemmingsplan, maar ook op het exploitatieplan, het beeldkwaliteitsplan en de besluiten over hogere geluidsgrenswaarden die daaraan gekoppeld zijn. De hoorzitting die nu wordt gehouden maakt onderdeel uit van de procedure, d.w.z. dat de 17 zienswijzen plus het verslag van deze hoorzitting straks zullen worden opgenomen in de nota van zienswijzen. In de nota wordt per onderdeel van de zienswijzen een reactie gegeven door de gemeente, waarbij gemotiveerd zal worden aangegeven of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het desbetreffende plan of besluit. De nota van zienswijzen wordt opgesteld door het college, maar in feite in opdracht van de raad. De eerste formele stap tot vaststelling wordt op 15 december gezet, wanneer de nota ter vaststelling aan het college wordt aangeboden. Het is mogelijk dat het college zal aangeven dat op een aantal onderdelen aanpassing zal moeten plaatsvinden en daarvoor hebben we dan nog een of twee weken de tijd rond Kerst en Oud en Nieuw. Begin januari worden de stukken aan de gemeenteraad toegezonden voor de formele raadsbehandeling. Als indiener van een zienswijze wordt u daarvan op de hoogte gesteld door middel van een brief, waarbij ook de nota van zienswijzen aan u wordt toegezonden. Op 12 januari vindt de raadsbijeenkomst plaats. Vóór de raadsbijeenkomst hebt u de mogelijkheid 1 op 1 met raadsfracties of raadsleden te praten over de besluiten en plannen. Tijdens de vergadering is er ook nog een formeel moment tot inspreken. In de raadsbijeenkomst worden de besluiten en plannen nog niet formeel vastgesteld; dat gebeurt in de raadsvergadering van 28 januari. Daarna moet het plan nog gepubliceerd worden; dat is gepland op 10 februari en de dag daarna starten we met de beroepstermijn. U, als indiener van een zienswijze, kunt daarvan eventueel gebruik maken. Al deze informatie wordt u ook per e-mail toegezonden.

**De heer Van Santen:** Formeel moet het per post gebeuren, maar omdat het hier een vereniging betreft van meerdere eigenaren kan ik me voorstellen dat het handig is een en ander digitaal te doen toekomen.

**De heer Van Vliet:** Graag.

**De heer Van Santen:** Zijn we nog iets vergeten?

**De heer Van Vliet:** Het enige wat ik me nog afvraag is hoe het nu verder gaat met de bouw. Met de 26 huizen gaat het gelukkig heel hard, daar zijn we blij mee, maar wat zijn de vervolgstappen richting de bouwer?

**De heer Van Santen:** In deze zitting krijgt u daar geen antwoord op, maar u zult een reactie krijgen van de afdeling, ook digitaal, over datgene wat nu in de openbaarheid kan worden medegedeeld. Dat maakt echter geen onderdeel uit van dit officiële stuk.

**De heer Van Vliet:** Oké, bedankt.

**De heer Van Santen:** Bedankt voor uw komst.

## 5. Zienswijze Stichting Beleggingsfonds Timeless.

*(Insprekers mevrouw A.M.M. Ferwerda van Houthoff Buruma n.v. en de heer M. Nederhorst van de Stichting Beleggingsfonds Timeless)*

**De heer Van Santen:** Welkom in deze formele hoorzitting met betrekking tot het bestemmingsplan Hoog-Dalem. Van deze hoorzitting wordt een woordelijk verslag gemaakt, dat zal worden betrokken in de oordeels- en besluitvorming van de gemeenteraad. Ik stel u graag in de gelegenheid uw zienswijze toe te lichten.

**Mevrouw Ferwerda:** Ik zal de zienswijze graag toelichten.

1. Zoals in de zienswijze is uiteengezet kleven nogal wat gebreken aan de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan en aan de inhoud daarvan.
2. Door de heer Biesheuvel, en ook het college, was Timeless toegezegd dat pas een ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd nadát met Timeless overeenstemming zou zijn bereikt over de toekomst van het winkelcentrum Nieuw-Dalem. Met Timeless zijn die afspraken echter niet gemaakt. Ondanks het feit dat met Timeless geen afspraken zijn gemaakt en dus ook geen overeenstemming kan zijn bereikt over de toekomst van het winkelcentrum Nieuw-Dalem, heeft de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit is – mede in het licht van gedane toezeggingen – onzorgvuldig.

**De heer Van Santen:** Kunt u ook datum en moment van toezegging aangeven?

**Mevrouw Ferwerda:** Bij de zienswijze is een brief van het college gevoegd. Voor de andere data waarop toezeggingen zijn gedaan moet ik even opzij kijken...

**De heer Nederhorst:** Er zijn meerdere gesprekken gevoerd met de gemeente, uit mijn hoofd gezegd twee keer met de heer Biesheuvel, een keer met een vervanger van de heer Biesheuvel en uiteraard met de samenwerkende partijen Heijmans en Rialto Vastgoed als adviseur van de gemeente.

**De heer Van Santen:** Wat voor mij van belang is, is de schriftelijke onderbouwing van de gesprekken en de daarbij behorende datering. Ik kan mij voorstellen dat u die nu niet stante pede paraat hebt.

**De heer Nederhorst:** Een ervan is als bijlage bij de zienswijze gevoegd, de andere zal ik u doen toekomen.

**Mevrouw Ferwerda:** Ik vervolg.

3. Timeless heeft op 17 november 2009, nota bene via Rialto Vastgoed, een kopie ontvangen van de actualisatie retailvisie Gorinchem-Oost van 16 november 2009. Dit rapport is opgesteld door Ecorys in opdracht van de gemeente. Uit dit conceptrapport blijkt dat deze actualisatie noodzakelijk is, omdat de vigerende retailvisie uit 2004 onvoldoende aanknopingspunten biedt om de thans aan de orde zijnde ontwikkelingsvragen in Gorinchem-Oost te kunnen beantwoorden. Zoals al blijkt uit de datum van dit conceptrapport, is dit rapport pas tot stand gekomen op de één na laatste dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Ondanks de noodzaak om de bestaande retailvisie te actualiseren heeft de gemeenteraad deze actualisatie niet afgewacht, maar het ontwerpbestemmingsplan – zonder dat de resultaten van dit rapport bekend waren – ter inzage gelegd. Hieruit blijkt dat sprake is geweest van een onzorgvuldige voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan.
4. Gelet op de gebreken die kleven aan de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan kan de gemeenteraad niet overgaan tot de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

### **Inhoud van het ontwerpbestemmingsplan**

5. Hoewel de gemeenteraad, gelet op hetgeen ik zojuist heb toegelicht, in redelijkheid niet kan overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt met betrekking tot de inhoud van ontwerpbestemmingsplan volledigheidshalve nog het volgende opgemerkt.
6. Duidelijkheid over de toekomst van het winkelcentrum Nieuw-Dalem is een voorwaarde c.q. vereiste om in het ontwerpbestemmingsplan goede ruimtelijke keuzes te kunnen maken. Immers, het (voort)bestaan van winkelcentrum Nieuw-Dalem in haar huidige omvang heeft gevolgen voor de keuze of een tweede winkelcentrum wel planologisch mogelijk zou moeten worden gemaakt en, zo ja, wat daar dan de omvang van zou kunnen zijn. Bij deze ruimtelijke keuzes dient dus ten minste rekening te worden gehouden met het bestaande aantal vierkante meters detailhandel in winkelcentrum Nieuw-Dalem.

7. Nu de gemeente geen afspraken heeft gemaakt met Timeless over het winkelcentrum Nieuw-Dalem kan van weloverwogen keuzes en van een goede ruimtelijke ordening geen sprake zijn.
8. Ondanks dat de gemeente geen duidelijkheid heeft verkregen over dit punt is in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om een nieuw winkelcentrum te realiseren, waarin maximaal 11.500 m<sup>2</sup> detailhandel mogelijk is.
9. Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat in Gorinchem-Oost in 2020 behoefte is aan maximaal 10.755 m<sup>2</sup> detailhandel.
10. Nu er geen afspraken zijn gemaakt over het winkelcentrum Nieuw-Dalem diende, zoals gezegd, bij het ontwerpbestemmingsplan te worden uitgegaan van de huidige situatie.
11. Door in het ontwerpbestemmingsplan maximaal 11.500 m<sup>2</sup> detailhandel mogelijk te maken, blijkt al dat geen rekening is gehouden met het aantal vierkante meters detailhandel, zoals dat thans aanwezig is in het winkelcentrum Nieuw-Dalem. Dit betekent dat in het ontwerpbestemmingsplan teveel vierkante meters detailhandel mogelijk wordt gemaakt.
12. Nog los hiervan dient te worden opgemerkt dat in het ontwerpbestemmingsplan alleen al meer detailhandel mogelijk wordt gemaakt dan waaraan in Gorinchem-Oost in 2020 in totaal behoefte is. Dit laatste punt raakt ook de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor zover meer detailhandel mogelijk wordt gemaakt dan waar behoefte aan bestaat, is het bestemmingsplan onuitvoerbaar.
13. Dit is des te kwalijker, nu het beleid van de gemeente er juist op is gericht dat rekening wordt gehouden met bestaande detailhandelsstructuren. Door de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan thans biedt wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de bestaande detailhandelsstructuur. Deze wordt door het ontwerpbestemmingsplan juist verstoord. Dit is in strijd met het eigen beleid van de gemeente.
14. Tot slot wordt opgemerkt dat er pas een behoefte is aan een tweede winkelcentrum op het moment dat er voldoende inwoners in Hoog-Dalem zijn. Dit draagvlak kan pas ontstaan – aldus de actualisatie van de retailvisie – indien 1.120 woningen (80%) van de 1400 woningen die zijn voorzien in het plangebied, zijn gerealiseerd en bovendien zijn bewoond. Mede gelet op de huidige economische omstandigheden, is de verwachting dat het winkelcentrum pas na de planperiode van het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Dit heeft tot gevolg dat, ook gelet hierop, het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.
15. De conclusie kan dan ook niet anders luiden dan dat het ontwerpbestemmingsplan niet, althans niet ongewijzigd, door de gemeenteraad kan worden vastgesteld.

**De heer Sprong:** Het enige waartegen u ageert is het winkelcentrum?

**Mevrouw Ferwerda:** Ja.

**De heer Sprong:** Dus als het winkelcentrum eruit wordt gehaald, zegt u: succes gemeente Gorinchem met het bestemmingsplan Hoog-Dalem?

**Mevrouw Ferwerda:** Ja.

**De heer Van Santen:** Dat maakt mijn vervolgvraag op dit punt overbodig.

**Mevrouw Ferwerda:** Ik weet niet wat uw vervolgvraag is?

**De heer Van Santen:** Dat zou een detailvraag zijn geweest over het distributieplanologisch onderzoek waaraan u ook refereert. Als het bezwaar zich echter alleen richt tegen dat onderdeel van het bestemmingsplan, is het in feite een of/of-discussie.

**Mevrouw Ferwerda:** Met dat of/of doelt u op het wel of niet komen van het winkelcentrum?

**De heer Van Santen:** Ja.

**Mevrouw Ferwerda:** Dat klopt, ja. Uiteraard gaan wij voor géén winkelcentrum, want er is al een bestaand winkelcentrum, maar als het al zou komen, is onze klacht dat de omvang te veel is. Gelet op de retailvisie die al bestaat, en ook de actualisatie, kan dat niet, zeker niet nu geen afspraken zijn gemaakt over het winkelcentrum.

**De heer Nederhorst:** Mede gelet op de economische situatie en de voortgang van de gehele ontwikkeling, die uiteraard gebonden is aan het winkelcentrum.

**De heer Van Santen:** Dat is duidelijk, maar dat beschouw ik als van iets andere orde. Het element dat u aanhaalt van de economische ontwikkeling kan ik als zodanig wel volgen...

**Mevrouw Ferwerda:** Dat ziet op de uitvoerbaarheid en dat is net wat anders.

**De heer Van Santen:** Ja, daarom. Wat ik in uw betoog heb gemist, is een deel van de historische ontwikkeling: hoe partners hierover met elkaar in gesprek zijn geweest, dan wel níét met elkaar in gesprek zijn geweest en de uitkomsten van die gesprekken. Ik had daarop eerlijk gezegd ook een toelichting verwacht.

**De heer Nederhorst:** Begrijp ik goed dat u informeert naar de manier waarop het proces de afgelopen tijd is verlopen?

**De heer Van Santen:** Het proces van deze hele planontwikkeling en alles wat erbij hoort is een al lang lopend proces, dat niet vandaag of gisteren uit de lucht is komen vallen. Ik kijk even naar links: wanneer is dat proces gestart?

**De heer Sprong:** Op 23 december 2004 zijn de kaders vastgesteld, maar daarvoor was natuurlijk de ontwikkeling al lang gaande. In 1998 ben ik bij de Raad van State geweest, die bepaalde dat Gorinchem qua woningbouw verder diende te gaan in oostelijke richting.

**De heer Van Santen:** De datum van 23 december 2004 is een redelijke mijlpaal in deze discussie. Vanaf die tijd tot nu toe heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan met contacten. In uw betoog heb ik dat even gemist, tenzij u zegt dat die daarin geen rol spelen, wat ik me ook wel kan voorstellen.

**Mevrouw Ferwerda:** In dit stadium spelen die inderdaad geen rol.

**De heer Van Santen:** Dan stel ik vast u die niet als zodanig als elementen in uw toelichting op de zienswijze inbrengt.

**Mevrouw Ferwerda:** Dat klopt, maar dat doet niets af aan het feit dat ondanks de lange voorbereidingsstijd die u noemde geen afspraken zijn gemaakt, terwijl nota bene in de toelichting op het bestemmingsplan staat dat de gemeente ervan overtuigd is dat er afspraken moeten worden gemaakt. Sterker nog: volgens mij is niet eens in de buurt gekomen van concrete afspraken met Timeless over de toekomst van het bestaande winkelcentrum.

**De heer Van Santen:** De datum van 23 december 2004 is een memorabele, omdat de raad toen uitgangspunten en kaders heeft gesteld, met de daarbij behorende communicatieparagraaf. In dat verband zijn uiteraard verschillende elementen aan de orde geweest, ook met betrokken partijen. U maakt de keuze om die elementen niet in uw beschouwing te betrekken, en dat is uw recht, maar het is mijn recht u te vragen waarom u dat niet wilt doen. Als u daarop geen antwoord wilt geven, begrijp ik dat...

**Mevrouw Ferwerda:** Ik weet niet precies wat er tussen die datum en nu tussen partijen is besproken, ik ben daar niet bij geweest, maar de vraag is of dat voor de totstandkoming en de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan relevant is. Het college heeft zelf in de toelichting aangegeven dat er bepaalde dingen moesten gebeuren, en dat is niet gebeurd. Zelfs al is in het verleden met Timeless gesproken, dat doet niet af aan het feit dat én geen overeenstemming is bereikt én Timeless nooit heeft ingestemd met de komst van een winkelcentrum. Sterker nog: Timeless was daar altijd tegen, omdat ze een winkelcentrum heeft dat voorziet in de behoefte in de wijk en het niet nodig vindt dat er een tweede winkelcentrum komt, dat bovendien zodanig groot is dat het gevolgen heeft voor haar winkelcentrum.

**De heer Van Santen:** U geeft mij nu toch het antwoord, en daar ben ik u erkentelijk voor, want nu wordt het als zodanig ook in het verslag opgenomen en voor de gemeenteraad is het van belang de informatie zo breed mogelijk tot zich te kunnen nemen, om de juiste afweging ten aanzien van het voorontwerp te kunnen maken. Het is immers een zienswijze op het voorontwerp...



**Mevrouw Ferwerda:** Het is een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan; zo meteen komt de vaststelling. Timeless heeft een zienswijze ingediend op het voorontwerp, nu is er een ontwerp en straks hebben we de vaststelling van het bestemmingsplan.

**De heer Van Santen:** Dat klopt, maar de overwegingen van deze zienswijze zullen als zodanig integraal onderdeel uitmaken van de afwegingen die de gemeenteraad maakt, en dat op grond van het afwijkende scenario dat ontstaat in relatie tot het ontwerp. Het betekent dat er twee elementen met elkaar vergeleken worden, waarbij de vraagstelling naar de historie wel relevant is voor de afweging.

**Mevrouw Ferwerda:** Daar ben ik het niet mee eens.

**De heer Van Santen:** Dat is duidelijk. De heer Rietveld zal nu de procedure toelichten.

**De heer Rietveld:** In totaal zijn 17 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zullen worden verwerkt in een nota van zienswijzen, waarin ook het verslag van deze hoorzitting zal worden opgenomen. In de nota zal per zienswijze worden gereageerd en zal per onderdeel worden aangegeven of ze al dan niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hierbij spelen ook het exploitatieplan, het beeldkwaliteitsplan en de besluiten hogere geluidsgrenswaarden een rol. De nota van zienswijzen wordt 14 december door het college vastgesteld, dat de nota in opdracht van de raad uitvoert. Na vaststelling door het college volgt eventueel nog een aanpassingsronde, als het college heeft aangegeven dat een aantal onderdelen nog aanpassing behoeven, wat dan in de periode rond Kerst en Oud en Nieuw zal gebeuren. Begin januari gaan de formele stukken naar de gemeenteraad voor behandeling; ultraard wordt u daarvan op de hoogte gesteld, onder andere per post. De eerste fase volgt daarna in de raadsbijeenkomst van 12 januari, waar de plannen en besluiten met de commentaarnota worden behandeld. Voorafgaande daaraan kunt u in een soort informele bijeenkomst met de raadsleden 1 op 1 met raadsleden of fracties overleggen. Tijdens de raadsbijeenkomst hebt u voorts de mogelijkheid gebruik te maken van het inspreekrecht. De formele vaststelling vindt plaats in de raadsvergadering op 28 januari. De publicatie van de vaststellingsbesluiten is gepland op 10 februari. Op 11 februari gaat dan de beroepstermijn starten, waarvan u gebruik kunt maken om een zienswijze, eventueel in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening, bij de Raad van State in te dienen. Het planningsoverzicht krijgt u overigens per e-mail toegestuurd.

**De heer Van Santen:** In dit verband wil ik graag weten of de correspondentie naar één of naar twee adressen moet worden gericht.

**Mevrouw Ferwerda:** Doe maar alleen naar mij.

**De heer Van Santen:** Akkoord. Is er naar uw mening nog iets niet ter tafel geweest wat wel ter tafel had moeten komen?

**Mevrouw Ferwerda:** Wellicht is deze vergadering daar niet voor, maar ik vind het wel jammer dat door het college niet wordt gereageerd op hetgeen is opgemerkt. Er zijn tenslotte essentiële dingen aangekaart die wel degelijk van invloed zijn, zowel op de totstandkoming als op het kunnen blijven bestaan van het bestemmingsplan in rechte. Dat mis ik hier wel een beetje.

**De heer Van Santen:** In welke context mist u dat? In het kader van een hoorzitting wordt geen discussie als zodanig aangegaan.

**Mevrouw Ferwerda:** Maar straks wordt een zienswijzerapportage gemaakt waarin de zienswijzen worden weerlegd en daarop kan ik wel inspreken in de gemeenteraad, maar die inspreektijd is maar kort, vijf minuten, en het is eigenlijk niet de bedoeling dat dan gereageerd wordt op de zienswijze, maar dat nog een keer een toelichting wordt gegeven aan de raadsleden. Dat betekent dat ik pas in beroep iets kan zeggen over de reactie van het college, c.q. de gemeenteraad, op de zienswijze. Voor ons, maar ook voor de gemeente is het mijns inziens een gemiste kans als daarop van tevoren niet nog een keer gereageerd kan worden.

**De heer Van Santen:** U en ik hebben dit type regelgeving niet uitgevonden.

**Mevrouw Ferwerda:** Goed, maar ook deze hoorzitting is niet wettelijk verplicht.

**De heer Van Santen:** Nee, maar wij hechten er wel aan goede informatie tot ons te krijgen en eventueel verdiepingsvragen te stellen.

**Mevrouw Ferwerda:** De vraag is of dat hiermee wordt bereikt, want ik heb nu wel een toelichting gegeven, maar ik weet niet hoe de gemeente daarop zal reageren. Als ik straks geconfronteerd word met zienswijzen waaraan misschien best een mouw te passen valt, word ik gedwongen te procederen bij de Raad van State en wordt een voorlopige voorziening aangevraagd, terwijl dat wellicht niet nodig zou zijn geweest.

**De heer Van Santen:** Het lijkt mij niet gebruikelijk stante pede reacties uit te wisselen, zonder dat het dossier en de overwegingen die eraan ten grondslag behoren te liggen ad fundum zijn behandeld. Intern wil ik, zoals u dat, terecht, ook zult hebben gedaan, de overwegingen die uwerzijds zijn neergelegd tot volle wasdom laten komen, zodat een gefundeerde reactie op de zienswijze kan worden gegeven.

**De heer Sprong:** Het college neemt op 15 december een standpunt in.

**Mevrouw Ferwerda:** Dat begrijp ik wel.

**De heer Van Santen:** Een discussie in deze fase lijkt me niet de meest verstandige gang van zaken. Ik begrijp dat u het wellicht niet onaardig zou vinden om die discussie nu te voeren, maar mij lijkt het niet verstandig. Wat is verder nog niet ter tafel geweest wat wel ter tafel had moeten komen?

**De heer Nederhorst:** Ik wil nog eens onderstrepen dat ik het onbegrijpelijk, en zelfs een beetje onbehoorlijk, vind dat de gemeente Gorinchem afspraken maakt en toezeggingen doet, samen met drie grote partijen, dat wij al twee jaar lang medewerking verlenen om te proberen er op een goede manier uit te komen, en dat toezeggingen, waarvan er één van mij duidelijk is omschreven in de bijlage bij de zienswijze, compleet worden genegeerd.

**De heer Van Santen:** Dat is helder en als zodanig genotuleerd. Bedankt voor uw komst.  
De hoorzitting is gesloten.