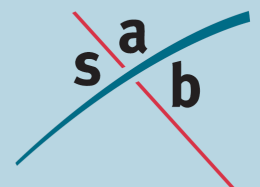


Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening Winkeleiland'

Gemeente Gorinchem

Datum: 30 oktober 2015
Projectnummer: 60918.25



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Algemene beantwoording thema's	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Hoogte woonzorgtoren	5
2.3	Omvang winkelcentrum	11
3	Vooroverlegreacties	15
3.1	IKG Ondernemersvereniging	15
3.2	Gemeente Lingewaal	16
3.3	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	16
3.4	Waterschap Rivierenland	17
3.5	Regionaal Economisch Overleg Zuid-Holland Zuid	18
3.6	Provincie Zuid Holland	19
4	Inspraakreacties	20
4.1	Stadsbelang Gorinchem	20
4.2	Winkeliersvereniging Piazza Center	22
4.3	Diverse bewoners Poëzieplantsoen	23
4.4	Klankbordgroep Oost Gorcum	24
4.5	Jörgen Marrée en Marion van Alphen	29
4.6	Inspreker F.J.A Viola	29
4.7	D. v. Houwelingen	31
4.8	ir. H.J. Mulder ten Kate van Rijswijk	31
4.9	R.W. van de Kop	32
4.10	A. v. Zetten	32
4.11	J. Wallaard en A.C. Philipsen	33
4.12	E. van de Nadort	33
4.13	H. Ooms	34
4.14	Fam. Reichwein	35
4.15	H.J. van Dam	36
4.16	Stichting Gorinchems Platform voor Gehandicaptenbeleid	37
4.17	B. Zèlak	38
4.18	Corné Vermaas	38
4.19	H.W. Langhorst	39
4.20	R. de Vos	40
4.21	R. v.d. Bree	41

4.22	J.J. de Wit	42
4.23	Fietsersbond afdeling Gorinchem	42
4.24	Drs. M. van der Toorn	43
4.25	A.J.M. Gooren	44
4.26	Roderik D'havé	45
5	Samenvatting	48
5.1	Wijzigingen als gevolg van inspraak- en overlegreacties	48
5.2	Ambtshalve wijzigingen	49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gorinchem heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoog-Dalem, herziening Winkeleiland' ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van het wijkcentrum (winkeleiland) van de nieuwe woonwijk Hoog Dalem mogelijk. In deze wijk worden in totaal circa 1.400 woningen gebouwd, alsmede ondersteunende commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Voor de nieuwe wijk Hoog Dalem is in 2010 het bestemmingsplan 'Hoog Dalem' vastgesteld, waarin de gehele woonwijk is opgenomen. In dat bestemmingsplan werd ook voorzien in een wijkcentrum in de vorm van een winkeleiland, gelegen in de noordwestelijke hoek van Hoog Dalem. Bij besluit van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 februari 2012 is dit onderdeel van het bestemmingsplan Hoog Dalem echter vernietigd.

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' beoogt alsnog te voorzien in de planologisch-juridische basis voor de realisatie van dit wijkcentrum. De opzet van het winkeleiland is hierbij gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke plannen, niet alleen naar aanleiding van de uitspraak van Raad van State, maar ook aangezien de marktomstandigheden in de tussentijd geleid hebben tot nieuwe inzichten ten aanzien van de inrichting van en het programma voor het winkeleiland.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen met ingang van woensdag 13 mei tot en met dinsdag 23 juni 2015. Daarnaast is een inloopavond gehouden op maandag 18 mei 2015. Ten slotte is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg.

Ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn 6 vooroverlegreacties ingekomen, alsmede 26 inspraakreacties. De reacties zijn in dit document samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1.2 Het bestemmingsplan

1.2.1 *Begrenzing en ligging plangebied*

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft betrekking op het winkeleiland in de woonwijk Hoog Dalem en is als volgt globaal begrensd:

- westzijde: Spijksesteeg;
- noordzijde: Griendweg;
- oostzijde: het terrein van de RWZI;
- zuidzijde: het nog te ontwikkelen maatschappelijk voorzieningengebied van Hoog Dalem.

1.2.2 Doelstelling bestemmingsplan

In het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' wordt het volgende programma (maximaal) mogelijk gemaakt:

- 6.640 m² b.v.o. winkelcentrum (detailhandel, lichte horeca en dienstverlening), waarvan maximaal 6.371 m² b.v.o. aan detailhandel;
- eerstelijnszorg met een maximale oppervlakte van 600 m² (b.v.o.);
- 60 appartementen;
- 84 zorgwoningen;
- 72 grondgebonden woningen.

1.3 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken worden de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoog-Dalem, herziening Winkeleiland' besproken. Alvorens de specifieke reacties worden beantwoord, wordt in hoofdstuk 2 eerst een tweetal thema's behandeld, te weten de hoogte van de zorgtoren en de omvang van het winkelcentrum. Dit is gedaan omdat deze twee onderwerpen terugkomen in meerdere inspraakreacties. Bij de beantwoording van de individuele reacties wordt waar relevant naar deze algemene beantwoording verwezen. In hoofdstuk 3 worden vervolgens de vooroverlegreacties behandeld en in hoofdstuk 4 komen de inspraakreacties aan de orde. In hoofdstuk 5 is tot slot een overzicht gegeven van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het ontwerp-bestemmingsplan.

2 Algemene beantwoording thema's

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden twee thema's benoemd die veel terugkomen in de verschillende inspraakreacties. Het betreft de volgende thema's:

- Hoogte woonzorgtoren.
- Omvang en programma winkelcentrum.

Deze thema's worden in de navolgende paragrafen besproken, als antwoord op de ingekomen inspraakreacties.

2.2 Hoogte woonzorgtoren

In het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' was een woontoren opgenomen met een maximale hoogte van 57 m. Een groot deel van de insprekers geeft al dan niet beargumenteerd aan niet te kunnen instemmen met de hoogte van deze toren. Hoewel het ontwerp-bestemmingsplan is aangepast op basis van de ingekomen inspraakreacties op dit onderdeel, wordt in het navolgende ingegaan op de aanleiding voor de oorspronkelijke woontoren en de door insprekers aangevoerde argumenten.

De woontoren was in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen met het doel (maximaal) 84 zorgwoningen te kunnen realiseren. Op de begane grond was 600 m² aan maatschappelijke voorzieningen (eerstelijnszorg) voorzien. Daarboven worden de zorgwoningen gerealiseerd, verdeeld over 14 bouwlagen. Daarboven worden maximaal 12 koopappartementen gerealiseerd, in maximaal 3 lagen. Dit programma resulteerde in een markante toren van maximaal 18 bouwlagen en een maximale hoogte van 57 m.

2.2.1 Aanleiding

De aanleiding voor de vormgeving van een toren met flinke hoogte was tweeledig. De eerste aanleiding was van stedenbouwkundige aard. Het winkeleiland van Hoog Dalem is het deel van de wijk dat de hoogste bebouwingsdichtheid zal krijgen. Dat is ook logisch gezien de ligging het dichtst bij de bestaande kern van Gorinchem. Vanwege het feit dat hier de winkelvoorzieningen een plaats krijgen, is het logisch ook de appartementen en zeker de zorgappartementen hier een plek te bieden. Voor mensen die zorg nodig hebben, is het prettig om op korte afstand van voorzieningen te zijn. Door de wens om op het winkeleiland alle 84 zorgwoningen een plek te geven, ontstaat druk op de beschikbare ruimte. Om die reden is gekozen voor de vormgeving van een zorgtoren als een 'landmark' in het oostelijke deel van Gorinchem. Vanwege de aard en ligging van het winkeleiland acht de gemeente Gorinchem een zorgtoren van 57 m hoog passend in het gebied en de omgeving. Uitgangspunt voor het ontwerp van de markante toren was het realiseren van een smalle ranke toren, met een brede plint. De toren heeft boven de plint een alzijdige oriëntatie. Door dit ontwerpuitgangspunt ontstaat ter plaatse van het winkeleiland, aan de oostelijke entree van Gorinchem, een herkenbare 'landmark' met een bijzondere architectuur.

De keuze voor een zorgtoren heeft als voordeel dat voldoende openbare ruimte overblijft en een kwalitatief goede openbare ruimte kan worden gerealiseerd voor een prettige winkel- en woongebied.

De tweede aanleiding voor de zorgtoren werd gevormd door de vraag naar zorgwoningen.

In Gorinchem in het algemeen en Gorinchem-Oost in het bijzonder bestaat veel behoefte aan zorgappartementen. Deze 84 zorgappartementen waren ook al voorzien in het in 2010 vastgesteld bestemmingsplan 'Hoog Dalem' en overgenomen in het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland'. Bewust is ervoor gekozen de zorgwoningen op het winkeleiland, nabij alle voorzieningen, te situeren. Om efficiënte en betaalbare zorg te kunnen verlenen, is het noodzakelijk de zorgbehoevenden zoveel mogelijk te clusteren in één of enkele gebouwen. De ondergrens voor een efficiënte zorgverlening op kwalitatief goed niveau is circa 30 tot 35 eenheden in één cluster. Verspreiding van zorgwoningen over het winkeleiland of zelfs geheel Hoog Dalem had tot op zekere hoogte dus wel gekund, maar er is voor gekozen deze woningen in één gebouw te voorzien. Door eerstelijns zorg op de begane grond van hetzelfde gebouw te situeren, zijn alle voorzieningen nabij elkaar gelegen, waardoor een sterk en haalbaar concept ontstaat.

Het programma heeft als tweede aanleiding derhalve geresulteerd in een zorgtoren van (maximaal) 57 m hoog.

2.2.2 Overwegingen ten aanzien van de zorgtoren

In het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' is de uitvoerbaarheid van onder andere de zorgtoren aangetoond. Enkele onderwerpen komen hier in het bijzonder aan de orde naar aanleiding van inspraakreacties.

Daar waar bewoners vrezen voor beperking van het uitzicht, de schaduwwerking van de toren en verminderde privacy wordt het volgende opgemerkt. In de directe omgeving van de zorgtoren zijn nog geen nieuwe woningen verkocht. De dichtstbijzijnde al gebouwde en bewoonde woningen van Hoog Dalem zijn gelegen op het meest zuidwestelijke eiland van Hoog Dalem. De afstand tussen de zorgtoren en deze woningen is echter zo groot, dat van beperking van de privacy door inkijk geen sprake kan zijn. Voorts heeft de zorgtoren uitsluitend schaduwwerking binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland'; de schaduw reikt niet verder. Woningen daarbuiten ondervinden geen schaduwwerking door de toren.

Beide geldt eveneens voor de bestaande woningen in de wijk Laag Dalem, aan de overzijde van de Spijksesteeg. De afstand is te groot om hinder te kunnen ondervinden wat betreft privacy of lichtinval. Niet ontkend wordt dat de toren wel degelijk wordt beleefd vanuit de woningen, het uitzicht zal natuurlijk veranderen, maar dat vindt het gemeentebestuur inherent aan een stedelijke ontwikkeling als de realisatie van een woonwijk.

Indien insprekers van mening zijn schade te lijden als gevolg van dit bestemmingsplan, staat het hem/haar vrij een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeenteraad van Gorinchem, op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Wat betreft de Hollandse Waterlinie wordt daarnaast het volgende overwogen. Hoog Dalem bevindt zich inderdaad binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het gehele gebied is gelegen binnen het verdichtingsgebied. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is als leidend thema bepalend geweest voor het stedenbouwkundige ontwerp voor Hoog Dalem en daarmee voor het bestemmingsplan. In het stedenbouwkundig plan voor Hoog Dalem is rekening gehouden met de verschillende elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie: de openheid, de schootskringen, het water, de inundatievlakte, het dijkje, de kazematten, Fort Vuren, de opgeschoven grens, de zichtbaarheid en onzichtbaarheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het stedenbouwkundige plan is zo opgezet dat van west naar oost de stedelijkheid zal afnemen met een geleidelijke overgang, waarbij het landschap steeds meer de overhand krijgt en waardoor een zoveel mogelijk geleidelijke overgang wordt gecreëerd. De voorzieningen worden aan de westzijde, zo dicht mogelijk bij de bestaande stad gesitueerd.

Het feit dat het plangebied is gelegen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie geeft derhalve uitgangspunten voor de inrichting van het gebied, maar ook de verschijningsvorm van de bebouwing en de vormgeving van de openbare ruimte in het gebied. De ligging in de Nieuwe Hollandse Waterlinie wil echter niet zeggen dat geen hoogbouw mag worden gerealiseerd. Het winkeleiland wordt een gemengd, stedelijk gebied, waar vanwege de nabijheid van bestaand stedelijk gebied juist in een hoge bebouwingsdichtheid wordt gebouwd, waarna deze dichtheid oostwaarts afneemt. De vormgeving van een 'landmark' bij de oostelijke entree van Gorinchem schaadt het culturele erfgoed van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ons inziens niet.

2.2.3 Vraag naar zorgwoningen

Door insprekers is gevraagd voor wie de zorgwoningen worden gebouwd, of onderzoek naar is gedaan naar de behoefte aan dergelijke woningen en of de toren niet leidt tot leegstand elders. Het gemeentebestuur overweegt hierover het volgende.

In het kader van het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeleiland' heeft onderzoek plaatsgevonden naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de wijk Hoog Dalem en het winkeleiland in het bijzonder. Wat betreft de behoefte aan zorgwoningen is gekeken naar de gevolgen van het maatschappelijke thema 'scheiden van wonen en zorg' in combinatie met de extramuralisering. De gevolgen van deze maatschappelijke ontwikkelingen zijn het grootste voor de doelgroep ouderen, maar hebben ook in impact op (verstandelijk) gehandicapten en mensen met een psychiatrisch problematiek (GGZ).

De cijfers, zoals opgenomen in paragraaf 3.6.3 van het bestemmingsplan laten zien dat er sprake is van een forse doelgroep ouderen, die in meer of mindere mate zorg nodig zal hebben. De behoefte van (verstandelijk) gehandicapten en mensen met een psychiatrisch problematiek (GGZ) is kleiner. Hoewel ouderen de wens hebben om zo lang mogelijk in de huidige woning te blijven wonen, is dat niet altijd mogelijk. Het nieuwe gemeentelijke WMO-beleid (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) gaat uit van langdurige bruikbaarheid van de huidige woning en voorzienbaarheid van beperkingen. Met andere woorden: als de woning niet aan te passen valt voor langere termijn zal de WMO geen aanpassingen vergoeden. Ook wanneer een lid van een huis-

houden een aandoening heeft die al langer aanwezig is en een progressief verloop kent zal de WMO geen aanpassingen vergoeden en een verhuizing adviseren.

In Gorinchem-Oost vindt de grootste vergrijzing plaats. Juist in dit stadsdeel zijn op dit moment geen voorzieningen aanwezig, die hier op toegerust zijn. Om die reden is in het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' de mogelijkheid opgenomen om maximaal 84 zorgwoningen te realiseren voor ouderen. Omdat in deze omgeving nog geen zorgwoningen aanwezig zijn en daarnaast in Gorinchem als geheel de vraag naar dergelijke woningen het aanbod overstijgt, leidt genoemd bestemmingsplan niet tot leegstand elders. Voorts wordt opgemerkt dat in Gorinchem-Oost thans geen leegstaande gebouwen aanwezig zijn, die geschikt zijn of eenvoudig en financieel haalbaar geschikt te maken zijn ten behoeve van zorgwoningen.

2.2.4 Aanpassing ontwerp-bestemmingsplan

Naar aanleiding van het aantal en de inhoud van de inspraakreacties, die zich keren tegen de hoogte van de zorgtoren, heeft het college besloten het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen.

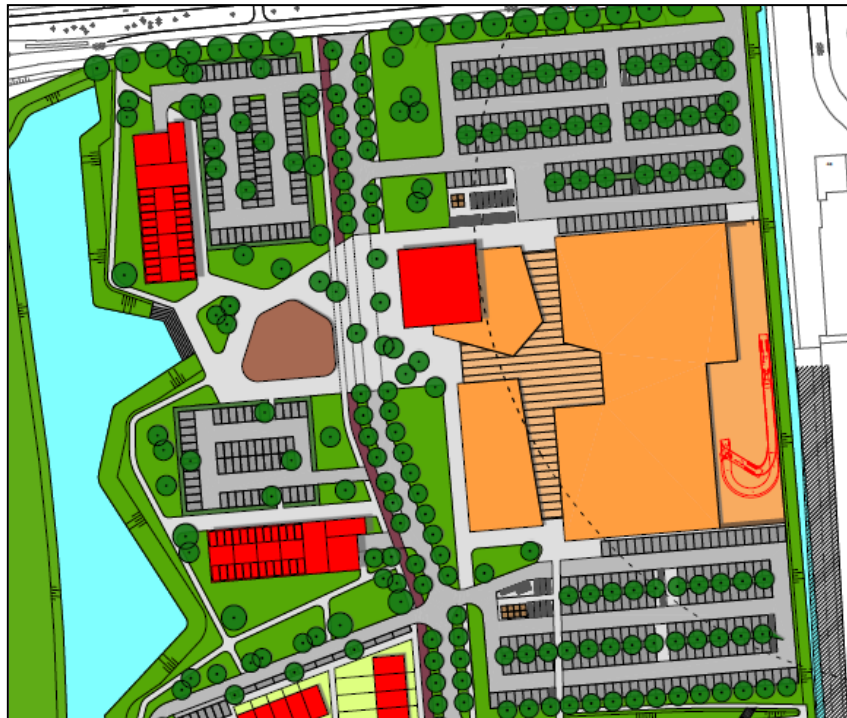
Ten behoeve van het ontwerp-bestemmingsplan, dat in de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure ter visie wordt gelegd, is het stedenbouwkundige plan opnieuw bezien. Om tegemoet te komen aan de inspraakreacties, zijn twee scenario's ontwikkeld. Deze worden in het navolgende besproken.

Scenario 1: lagere zorgtoren

Het eerste scenario van het nieuwe stedenbouwkundig plan laat een zorgtoren zien van een plint met eerstelijns zorg en daarboven 7 bouwlagen voor zorgappartementen. Hierbij worden in totaal 42 zorgappartementen gerealiseerd. Dit leidt tot een maximale bouwhoogte van 27 m. Optioneel kunnen 12 zorgappartementen worden omgezet naar koopappartementen.

Met de aanpassing van het stedenbouwkundige plan wordt tegemoet gekomen aan bezwaren van omwonenden doordat de zichtbaarheid van de toren in de omgeving wordt beperkt. De maximale bouwhoogte van de toren wordt derhalve (meer dan) gehalveerd.

Overwogen wordt de resterende 42 zorgappartementen te realiseren buiten het plangebied van bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland', te weten in het maatschappelijke voorzieningengebied, bij de school ten zuiden van het winkeleiland, dat onderdeel uitmaakt van het al in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Hoog Dalem. Over de verschijningsvorm wordt nog nagedacht.



inrichtingssuggestie scenario 1

Scenario 2: zorgwoningen op winkelcentrum

In het tweede scenario wordt op de plek van de zorgtoren (alleen) een paviljoen met eerstelijns zorg in een groene zetting gerealiseerd. De (42) zorgwoningen worden gerealiseerd in de vorm van 7 bouwlagen op de noordwestelijke hoek van het winkelcentrum. Ook hier bedraagt de maximale hoogte 27 m. Met dit scenario wordt de zichtbaarheid van het winkelcentrum sterk vergroot. Ook hier geldt dat maximaal 12 zorgappartementen kunnen worden omgezet naar koopappartementen. Ook in dit scenario worden de resterende zorgappartementen gerealiseerd buiten het plangebied.



Inrichtingssuggestie scenario 2

2.2.5 Ontwerp-bestemmingsplan

Het voorgaande leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

In het ontwerp-bestemmingsplan worden de beide hiervoor geschetste scenario's mogelijk gemaakt, daar beide tegemoet komen aan de inspraakreacties en beide scenario's slechts in geringe mate van elkaar afwijken. Het gaat alleen om de positie van de zorgtoren, niet om de afmetingen ervan.

In het ontwerp-bestemmingsplan is de hoogte ter plaatse van oorspronkelijke plaats van de zorgtoren gemaximeerd op 27 m. Hiermee worden een 'zorgplint' met daarboven 7 verdiepingen met maximaal 42 zorgwoningen mogelijk gemaakt.

Ten behoeve van de in scenario 2 beoogde bebouwing op het winkelcentrum is in het ontwerp-bestemmingsplan de aanduiding 'zorgwoning' opgenomen in de noordwesthoek van de bestemming Centrum, waarbinnen de zorgwoningen mogen worden gerealiseerd. De hoogte van dit deel van het winkelcentrum is hiertoe verhoogd naar 27 m. Boven het winkelcentrum kunnen binnen deze hoogte nog 7 verdiepingen met zorgappartementen worden gerealiseerd. Ook hier mogen in totaal maximaal 42 zorgwoningen worden gerealiseerd.

In artikel 3.1 de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat slechts één van beide scenario's mag worden gerealiseerd. In het geval de zorgtoren op de oorspronkelijke plaats wordt gerealiseerd, mag geen zorgtoren op het winkelcentrum worden gerealiseerd. Daar geldt in dat geval een maximale hoogte van 10 m.

Indien uitvoering wordt gegeven aan scenario 2, wordt ter plaatse van de oorspronkelijke gedachte woontoren 'slechts' een paviljoen met eerstelijns zorg gerealiseerd. De maximale hoogte bedraagt volgens de regels in dat geval maximaal 5 m.

In paragraaf 2.5.2 van het ontwerp-bestemmingsplan is een uitgebreide toelichting gegeven op beide scenario's.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het winkeiland is een beeldkwaliteitplan opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige en ruimtelijke richtlijnen vast te leggen. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige woonbebouwing en openbare ruimte voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden.

Het beeldkwaliteitplan doorloopt qua procedure dezelfde procedure als het bestemmingsplan, startend bij de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Ten aanzien van het beeldkwaliteitplan bestaat dan de mogelijkheid tot inspraak. Het beeldkwaliteitplan wordt als door de gemeenteraad vastgesteld beleid het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling van omgevingsvergunningaanvragen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de welstandsnota voor het plangebied van dit bestemmingsplan. De vaststelling van het beeldkwaliteitplan is voorzien gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.3 Omvang winkelcentrum

2.3.1 Aanleiding: uitspraak Raad van State

In het bestemmingsplan 'Hoog Dalem', zoals vastgesteld in 2010, was 11.500 m² bedrijfsploeroppervlak (b.v.o.) aan detailhandelsvoorzieningen opgenomen ter plaatse van het voorzieningencluster. Deze oppervlakte was gebaseerd op het rapport 'Actualisatie retailvisie Gorinchem-Oost' van Ecorys van 16 november 2009. Daarin werd geconstateerd dat in Gorinchem-Oost behoefte bestaat aan 10.000 m² b.v.o. in de huidige situatie en 10.750 m² b.v.o. in 2020. Hiertegen werd echter beroep aangetekend, waarbij reclamant aanvoerde dat in het rapport geen rekening was gehouden met het feit dat al sprake is van een winkelcentrum in Gorinchem-Oost, te weten Nieuw Dalem met een b.v.o. van 3.394 m². Reclamant vreesde voor leegstand van het winkelcentrum Nieuw Dalem in Laag Dalem. Dit betoog slaagde. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft daarom bij besluit van 29 februari 2012 dit onderdeel van het bestemmingsplan (de bestemming Centrum) wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb vernietigd. De gemeente Gorinchem heeft ter zitting verklaard een nieuw bestemmingsplan voor het winkeiland voor te bereiden, waarin wat betreft het programma rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van Nieuw Dalem.

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeiland' is vervolgens opgesteld om tegemoet te komen aan de uitspraak van de Raad van State. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan is vervolgens een nieuw, actueel onderzoek verricht naar de daadwerkelijke behoefte aan detailhandel in Gorinchem-Oost, en wel ter plaatse van het noordwestelijke deel van Hoog Dalem. De locatie werd hiermee niet ter discussie gesteld. De gemeente is namelijk nog steeds van mening dat in Gorinchem-Oost sprake is van onderbewinkeling en dat de komst van een nieuwe woonwijk van enige omvang dé aanleiding is om het voorzieningenniveau in Oost op peil te brengen, in kwantitatieve en in kwalitatieve zin. De omvang van het winkelcentrum stond zeker wel ter discussie, mede vanwege de uitspraak van de

Raad van State. Het gemeentebestuur van Gorinchem heeft zich bij de totstandkoming van de herziening 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' daarom tot doel gesteld, de uitkomst van het behoefteonderzoek als richtinggevend te beschouwen voor de toekomstige metrages van het winkelcentrum. Immers is dat de enige manier om de toekomstige omvang van het winkelcentrum objectief te kunnen onderbouwen.

2.3.2 Bepalen behoefte: Ruimtelijk-economische effectenstudie

In de rapportage van Ecorys genaamd 'Ruimtelijk-economische effectstudie' d.d. 16 februari 2015 is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor en de ruimtelijke effecten van een nieuw winkelcentrum in Hoog Dalem op de gevestigde detailhandel in Gorinchem, waaronder bestaande winkelcentrum Nieuw Dalem. Het onderzoek heeft ter inzage gelegen als bijlage 13 bij het voorontwerp-bestemmingsplan.

Ten behoeve van het onderzoek is allereerst het verzorgingsgebied van detailhandel bepaald. Het verzorgingsgebied voor de dagelijkse sector is lokaal. Consumenten zijn weinig bereid om grote afstanden af te leggen voor het doen van boodschappen. Het lokale verzorgingsgebied van het winkeleiland bestaat uit de wijken Hoog Dalem, Dalem, Laag Dalem en Wijdschild. In het rapport 'Ruimtelijk-economische effectstudie' is dit gebied aangegeven als Gorinchem-Oost.

Vervolgens is gekeken naar het detailhandelsaanbod in geheel Gorinchem. In paragraaf 4.2.1 van genoemd onderzoek (bijlage 13 bij het bestemmingsplan) is zichtbaar dat Gorinchem in totaal zeven winkelgebieden heeft. Daarvan is het centrum van Gorinchem het meest omvangrijk. Dit winkelgebied heeft een regionale functie en heeft dan ook een groot aandeel niet-dagelijkse winkels. Datzelfde geldt voor de cluster met grootschalige detailhandel (Woonboulevard Spijkse Poort en Newtonweg). In Gorinchem-West, wat betreft inwonertal vergelijkbaar met Gorinchem-Oost na realisatie van Hoog Dalem, is het Piazza Center gelegen dat een omvang heeft van ruim 9.000 m² winkelvloeroppervlak. In het onderzoek van Ecorys is tevens rekening gehouden met het feit dat in Gorinchem-Oost nu al detailhandel aanwezig is. Dat aanbod is vrijwel volledig gevestigd in winkelcentrum Nieuw Dalem. In winkelcentrum Nieuw Dalem zijn twee supermarkten (Plus en Nettorama), verschillende speciaalzaken, een winkel in de persoonlijke verzorging, huishoudelijke- en luxe artikelen en een bloemenzaak gevestigd. In totaal heeft winkelcentrum Nieuw Dalem een winkelvloeroppervlak van 2.334 m². Op het moment van onderzoek kende Gorinchem-Oost als geheel noch winkelcentrum Nieuw Dalem leegstand. Om die reden is genoemde oppervlakte als toekomstig gegeven gehanteerd bij het bepalen van de (resterende) ruimte voor detailhandel in Gorinchem-Oost.

Aan de hand van een distributieplanologische berekening is vervolgens een inschatting gemaakt van de potentiële uitbreidingsruimte in de verschillende branches binnen de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied en de niet-dagelijkse sector als totaal. Uit het onderzoek blijkt dat er per 2020 in Gorinchem-Oost een totale uitbreidingsruimte is van circa 4.631 m² winkelvloeroppervlak aan detailhandel. Omgezet naar bruto-vloeroppervlakte is dit 6.371 m² b.v.o.. Inclusief horeca en diensten bestaat in Gorinchem-Oost ruimte voor 5.449 m² (7.326 m² b.v.o.). Hierbij is derhalve rekening gehouden met het voortbestaan van de bestaande detailhandel in Gorinchem als geheel en in Nieuw Dalem in het bijzonder.

Conclusie van het onderzoek is dat door de komst van een winkelcentrum in Hoog Dalem met genoemde metrages geen ruimtelijk-economische effecten optreden elders in Gorinchem. Aangetoond is dat verdringing van gevestigde detailhandel door de plannen niet aan de orde is, mits genoemde metrages als maximum worden gehanteerd.

Tot slot wordt opgemerkt dat het gemeentebestuur zich blijkens jurisprudentie niet wordt geacht te mengen in concurrentieverhoudingen. Alleen daar waar de komst van een bepaalde voorziening op de ene plek leidt tot leegstand elders, is sprake van ruimtelijke effecten. Het onderzoek toont voldoende aan dat de komst van een winkelcentrum in Hoog Dalem geen negatieve effecten heeft voor de bestaande detailhandel.

2.3.3 Vertaling in bestemmingsplan

In de regels van bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' is de bedrijfsvloeroppervlakte aan detailhandel beperkt tot maximaal 6.371 m² b.v.o.. Inclusief bijbehorende voorzieningen als lichte horeca en dienstverlening bedraagt de maximale oppervlakte die het bestemmingsplan mogelijk maakt 6.640 m² b.v.o.. Genoemde 6.371 m² vloeit rechtstreeks voort uit de hiervoor aangehaalde conclusie van het retailonderzoek. Wat betreft de oppervlakte aan detailhandel, inclusief dienstverlening en horeca is ervoor gekozen een kleinere omvang mogelijk te maken, te weten 6.640 m² b.v.o., dan het retailonderzoek aangeeft als haalbaar in Gorinchem-Oost, te weten 7.326 m² b.v.o.. Dit is gedaan omdat de gemeente het belangrijk vindt dat vooral detailhandel aanwezig is in het winkelcentrum, zodat een levendig winkelcentrum ontstaat. Enige aanvullende horeca en dienstverlening is toegestaan, maar de gemeente acht hiervoor 269 m² voldoende. Het gemeentebestuur is vrij om ervoor te kiezen minder oppervlakte aan voorzieningen op te nemen in een bestemmingsplan, dan waarvan de haalbaarheid is aangetoond.

Het verkleinen van de (maximale) oppervlakte aan detailhandelsvoorzieningen is dus ingegeven geweest door nieuw behoefteonderzoek, dat aantoont dat momenteel sprake is van een actuele behoefte aan detailhandel, inclusief lichte horeca en dienstverlening van 6.640 m² in plaats van 11.500 m² b.v.o.. Op basis van jurisprudentie mag een gemeenteraad geen bestemmingsplan vaststellen, waarvan de behoefte aan het geboden programma niet is aangetoond. Het is om die reden dus niet mogelijk om een groter winkelcentrum te realiseren dan met de genoemde maat, daar de behoefte van een grotere oppervlakte aan detailhandelsvoorzieningen, rekening houdend met het bestaand aanbod in Gorinchem, niet aan te tonen is.

2.3.4 Overweging gemeentebestuur

Uit meerdere inspraakreacties blijkt dat insprekers de verkleining van het aantal m² aan detailhandel betreuren. Uit het voorgaande blijkt dat dat besluit niet licht is genomen. Uit de uitspraak van de Raad van State ten aanzien van bestemmingsplan 'Hoog Dalem', maar ook recentere jurisprudentie, blijkt dat alleen die oppervlakte aan voorzieningen, die daadwerkelijk middels een actueel behoefteonderzoek kan worden onderbouwd, mogelijk mag worden gemaakt in een bestemmingsplan. Daar de situatie ten aanzien van het winkelcentrum Nieuw Dalem niet is gewijzigd, is er nu geen aanleiding of mogelijkheid om het winkelcentrum van Hoog Dalem in de oorspronkelijk gedachte omvang te realiseren. Het gemeentebestuur van Gorinchem heeft in deze

niet de vrijheid om meer detailhandel mogelijk te maken dan dat het objectieve onderzoek van Ecorys aangeeft.

Daarnaast is door andere partijen aangegeven dat met het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' juist een te groot winkelcentrum mogelijk wordt gemaakt en dat sprake zou zijn van verdringing van bestaande detailhandel in Gorinchem. Omdat in het Ecorysonderzoek rekening is gehouden met het bestaande aanbod aan detailhandel in heel Gorinchem, inclusief de voorzieningen in winkelcentrum Nieuw Dalem, wordt dit door de gemeente Gorinchem bestreden. Voor de onderbouwing van dit standpunt wordt verwezen naar paragraaf 2.3.3.

2.3.5 *Aanpassing ontwerp-bestemmingsplan*

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' is niet aangepast naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties ten aanzien van de omvang van het winkelcentrum.

3 Vooroverlegreacties

3.1 IKG Ondernemersvereniging

Inhoud vooroverlegreactie

De IKG Ondernemersvereniging geeft haar reactie in de vorm van een knelpuntanalyse.

1. Provinciale Verordening 2014

De Ondernemersvereniging toetst het plan allereerst aan het provinciale beleid conform de Verordening Ruimte 2014. Hierin is opgenomen dat nieuwe detailhandel alleen mogelijk is:

1. binnen of direct aansluitend aan bestaande winkelconcentratie in dorps-, wijks- of stadscentra;
2. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
3. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herlocatie.

Bij de ontwikkeling van meer dan 2.000 m² b.v.o. dient te worden aangetoond dat er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat middels regionaal overleg en een distributieplanologisch onderzoek (dpo).

De Ondernemersvereniging constateert dat het plan aan geen van de drie situaties voldoet. Ook niet aan de tweede, aangezien het geplande wijkcentrum qua omvang veel te groot is voor alleen de 1.400 woningen in Hoog-Dalem zelf en dus niet wijkgebonden is.

De Ondernemersvereniging constateert verder dat een uitgevoerd distributieplanologisch onderzoek (dpo) alleen aantoont dat er binnen de stad Gorinchem als geheel voldoende behoefte is.

2. Invloed op bewinkeling

De ondernemersvereniging verwacht dat het plan gezien het beoogde programma voor supermarkt en detailhandel leidt tot een aanzienlijke verdringing en verschuiving van bewinkeling in Gorinchem alsmede een toenemende concurrentie. Dit druist in tegen de wens om winkelcentrum Nieuw Dalem (het wijkwinkelcentrum van Laag Dalem) te handhaven.

3. Ecorys rapport

Het Ecorys rapport 'Ruimtelijk-economische effectstudie' gaat uit van verkeerde uitgangspunten, aangezien enerzijds uit het gekozen verzorgingsgebied blijkt dat het nieuwe winkelcentrum een bovenwijkse functie heeft, terwijl anderzijds uit de uitgangspunten blijkt dat het winkelcentrum is bedoeld voor uitsluitend de wijk Hoog Dalem. Dit leidt tot een overkill aan winkelmeters en negatieve effecten voor het winkelcentrum Nieuw Dalem (van de wijk Laag Dalem).

Ook blijkt uit de keuze van het verzorgingsgebied dat het winkelcentrum Hoog Dalem een bovenwijken karakter zal hebben.

Beantwoording vooroverlegreactie

1. Het bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid, zoals neergelegd in de Verordening Ruimte. Met het plan wordt een winkelcentrum gerealiseerd in een nieuwe woonwijk. Het verzorgingsgebied doet daar niets aan af. Voorts wordt opgemerkt dat in het kader van het bestemmingsplan distributieplanologisch onderzoek is verricht. In het onderzoek is aangetoond dat er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Voor de uitkomsten wordt verwezen naar paragraaf 2.3. Tevens heeft regionaal overleg plaatsgevonden. Het Regionaal Economisch Overleg Zuid-Holland Zuid heeft dan ook positief geadviseerd ten aanzien van de plannen. Tot slot wordt opgemerkt dat de provincie Zuid-Holland eveneens positief heeft geadviseerd ten aanzien van de plannen, na raadpleging van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Voor de samenvatting van de reactie van de provincie wordt verwezen naar paragraaf 3.6.
2. Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.3.
3. Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3.2 Gemeente Lingewaal

Inhoud vooroverlegreactie

De gemeente Lingewaal verzoekt de gemeente Gorinchem zorgvuldig om te gaan met het culturele erfgoed van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het behoud hiervan. Er worden vraagtekens gesteld of de inpassing van een 57 meter hoge woontoren past binnen het passende beeld (een soepele overgang van het landelijke naar het stedelijke gebied).

Beantwoording vooroverlegreactie

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze reactie. In paragraaf 2.2. is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

3.3 Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

Inhoud vooroverlegreactie

Rijkswaterstaat ziet geen aanleiding voor een reactie op het plan. Rijkswaterstaat blijft graag op de hoogte van plannen in de gemeente, die een relatie hebben met het hoofd(vaar)wegennet en hoofdwatersysteem.

Beantwoording vooroverlegreactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3.4 Waterschap Rivierenland

Inhoud vooroverlegreactie

1. Watergang

De watergang tussen het toekomstig winkeleiland en RWZI Gorinchem-Oost dient obstakelvrij te zijn met een onderhoudspad van 4 meter breed. Hier lijkt nog niet over de gehele lengte rekening mee zijn gehouden. Verzocht wordt het ontwerp hierop aan te passen.

2. Memo inrichtingswijzigingen

Verzocht wordt om de memo 'Water in winkelgebied Hoog Dalem' van het Waterschap d.d. 8 juni 2015, waarin de belangrijkste inrichtingswijzigingen zijn vastgelegd, toe te voegen als bijlage bij het waterhuishoudingsplan dat als bijlage 8 bij het bestemmingsplan is gevoegd. De betreffende memo is als bijlage bij de vooroverlegreactie gevoegd.

3. Uit te werken rioleringsplan

Het waterschap verzoekt enkele zaken ten aanzien van het nog uit te werken rioleringsplan een plaats te geven in de toelichting. Deze aandachtspunten betreffen:

- Bij winkelstraten minimaal een bodem- of bermassage aanleggen. De voorkeur gaat uit naar een verbeterd gescheiden stelsel.
- Voorkeur voor lozing in de bodem boven lozing naar oppervlaktewater.
- Bouwmateriaal dient duurzaam te zijn (dus toepassing van niet-uitlogende materialen).
- Minimaal aantal lozingspunten realiseren in het hemelwaterstelsel, dit in verband met onderhoud watergangen.
- Aanleg van hemelwateruitlaten bij voorkeur bovenstrooms van de nooduitlaten van het DWA-stelsel.
- Het voorkomen van foute aansluiting van DWA-stelsel of het RWA-stelsel.

4. Bestemming 'Water'

Het Waterschap begrijpt dat, gezien de flexibiliteit in het bestemmingsplan, de bestemming Water nog diverse andere functies mogelijk maakt. Verzocht wordt wel bij een volgende planherziening de bestemming 'Water' uitsluitend te beperken tot waterhuishoudkundige functies.

Concluderend wordt positief over het plan geadviseerd, mits de genoemde opmerkingen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Beantwoording vooroverlegreactie

1. Het stedenbouwkundig plan is op dit punt inmiddels aangepast. Ter plaatse van het parkeren en de expeditie op het winkeleiland was al een strook van 4 m vrijgehouden. Het plan is zodanig aangepast dat dit nu ook bij de woningen het geval is. Het bestemmingsplan wordt zo aangepast dat ter plaatse van de genoemde strook van 4 m geen gebouwen kunnen worden opgericht. Het achterpad van de woningen valt wel binnen de genoemde 4 meter.
2. De betreffende memo zal als bijlage 9 bij het ontwerp-bestemmingsplan worden gevoegd.
3. Genoemde aandachtspunten zullen worden genoemd in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan.
4. De bestemming Water kent inderdaad een ruimte bestemmingsomschrijving. Dit is gedaan om in de praktijk enige flexibiliteit te hebben bij de exacte dimensionering van water- en groengebieden. Bij de volgende bestemmingsplanherziening zullen

deze waterpartijen inmiddels gerealiseerd zijn en zal er minder aanleiding zijn voor flexibiliteit in de bestemmingsplanregels dan nu het geval is. De opmerking wordt als aandachtspunt voor de toekomst meegenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is als volgt aangepast als gevolg van deze reactie:

- De verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de bestemmingsgrens (tevens de bouwgrens) van de oostelijke bestemming Woongebied 4 m naar het westen wordt verplaatst, zodat een strook van 4 m wordt gecreëerd, waarbinnen geen gebouwen mogen worden opgericht.
- Aan het ontwerp-bestemmingsplan wordt, naast het waterhuishoudingsplan dat al was opgenomen als bijlage 8 bij het voorontwerp-bestemmingsplan, een bijlage 9 toegevoegd met daarin een overzicht van de belangrijkste wijzigingen in het plan.
- De aandachtspunten als genoemd in deze reactie worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

3.5 Regionaal Economisch Overleg Zuid-Holland Zuid

Inhoud vooroverlegreactie

De stuurgroep van het Regionaal Economisch Overleg Zuid-Holland Zuid (hierna: REO) constateert dat in het kader van de provinciale Verordening Ruimte 2014 een detailhandelsvestiging van 2.000 m² en groter alleen is toegestaan als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en er geen onaantoonbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop dient advies te worden gevraagd aan het REO. Zo nodig wordt een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd.

Het REO constateert dat sprake is van een nieuw winkelcentrum voor nieuwbouwwijk Hoog-Dalem en dat Ecorys een ruimtelijk-economisch onderzoek heeft opgesteld. Hierin wordt geconstateerd dat er op basis van het huidige inwoneraantal in Gorinchem Oost al een potentiële uitbreidingsruimte is, die na realisatie van de wijk leidt tot een uitbreidingsruimte per 2020 van circa 6.317 m² b.v.o. Hiervan is de behoefte 5.563 m² b.v.o. voor dagelijkse artikelen en 806 m² b.v.o. voor niet dagelijkse artikelen. Dit is een aanzienlijke vermindering van het programma ten opzichte van het oorspronkelijke programma, zoals dat was opgenomen in het bestemmingsplan Hoog Dalem. Uit de kwalitatieve afweging blijkt dat er in ieder geval ruimte is voor een grotere supermarkt en voor winkels als een slager, bakker, groenteboer, etc. In de niet-dagelijkse sector is ruimte voor winkels in kleding & mode, schoenen & lederwaren, huishoudelijke artikelen e.d.

De ontwikkeling van het beoogde winkelcentrum speelt in kwalitatieve en kwantitatieve zin op de behoefte van (toekomstige) inwoners van Gorinchem Oost. Er zal naar verwachting geen sprake zijn van duurzame negatieve effecten op woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Het REO constateert dat de ontwikkeling van het winkelcentrum Hoog Dalem slechts invloed heeft op het gebied Gorinchem-Oost. Voor de omliggende gebieden heeft het winkelcentrum geen gevolgen. De schaal van de ontwikkeling heeft derhalve een sterk lokaal karakter.

Het REO adviseert concluderend positief over de plannen voor het winkelcentrum Hoog Dalem. Geadviseerd wordt de plannen voor te leggen aan de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Beantwoording vooroverlegreactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het plan is voorgelegd aan de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. De samenvatting van deze overlegreactie en de beantwoording ervan is opgenomen onder paragraaf 3.6.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3.6 Provincie Zuid Holland

Inhoud vooroverlegreactie

De provincie Zuid-Holland geeft aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan is voorgelegd aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. De commissie heeft bij brief van 8 september 2015 positief geadviseerd.

De commissie overweegt dat ontwikkeling van een nieuwe wijk een marktbehoefte creëert, die door de huidige detailhandelsvoorzieningen in Gorinchem (Oost) niet kan worden ingevuld. De commissie onderschrijft de noodzaak tot de realisatie van een nieuw winkelcentrum, ook omdat de inpassing of aanpassing van bestaande winkelcentra in Gorinchem (met name Nieuw Dalem) onvoldoende mogelijkheden biedt om in de toekomstige behoefte aan winkelareaal te voorzien. De adviescommissie voorziet eerder in een positief dan een negatief effect waar het gaat om het voorzieningsniveau en in bredere zin het woon- en leefklimaat.

Beantwoording vooroverlegreactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4 Inspraakreacties

4.1 Stadsbelang Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

1. Participatie
De inspreker is van mening dat de burgerparticipatie en beginspraak zoals benoemd in het coalitieakkoord 2014 bij dit plan niet aan de orde is gekomen.
2. Visie
Inspreker vraagt of er een overkoepelende visie aan het plan ten grondslag ligt (structuurvisie, detailhandelsstructuurvisie, distributieplanologisch onderzoek). Is er verder een actuele structuurvisie zoals verplicht op grond van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening?
3. Te klein programma
De inspreker geeft aan teleurgesteld te zijn dat velerlei voorzieningen nu en in de nabije toekomst niet kunnen worden gerealiseerd. De inspreker is van mening dat er een disbalans is tussen het stadsdeel oost en het westelijke en noordelijke stadsdeel wat betreft de voorzieningenstructuur, die met het voorliggende plan door het te kleine programma in stand wordt gehouden.
4. Parkeren
De inspreker acht het beoogde aantal parkeerplaatsen te klein, met alle negatieve gevolgen van dien.
5. Woonzorgtoren
De inspreker heeft diverse vragen over de beoogde woonzorgtoren:
 - voor wie wordt de voorziening gebouwd?
 - is er onderzoek gedaan naar de behoefte naar zorgappartementen? En leidt de woonzorgtoren niet tot leegstand elders?
 - wat is de overweging een toren te bouwen in plaats van 2 of 3 lagen op de winkelvoorziening te bouwen?

Beantwoording inspraakreactie

1. De komst van een winkelcentrum als onderdeel van Hoog Dalem wordt al langer voorzien en maakte om die reden al deel uit van het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Hoog Dalem, dat het grootste deel van de woonwijk mogelijk maakt. Het nieuwe bestemmingsplan voor het winkleiland is ten opzichte van het bestemmingsplan enkel aangepast wat betreft het programma aan voorzieningen en woningbouw en wat betreft de stedenbouwkundige vertaling ervan. Het feit dat er een winkelcentrum komt, wordt door het gemeentebestuur als bekend verondersteld en staat wat betreft het gemeentebestuur niet ter discussie, evenals de locatiekeuze. Dit maakt het project minder geschikt voor uitgebreide burgerparticipatie. Daarnaast zijn de programmatische, juridische, ruimtelijke milieukundige en financiële randvoorwaarden zodanig, dat er geen ruim 'speelveld' is, hetgeen participatie op voorhand aan banden legt. Het gemeentebestuur heeft inderdaad in haar coalitieakkoord nog eens onderstreept een moderne wijze van besturen te kiezen, waarbij meedenken en participatie wordt bevorderd, maar constateert tegelijkertijd ook dat niet elk plan zich ervoor leent. Het winkelcentrum is vanaf het begin een onlosmakelijk onderdeel geweest van de wijk Hoog Dalem, waarbij de kaders voor herontwikkeling strak zijn. Dat maakt participatie in de meest zuivere vorm lastig en om die reden heeft geen participatietraject plaatsgevonden. Het

voornemen in het coalitieakkoord noch een ander basis verplicht de gemeente Gorinchem hiertoe. Daar staat tegenover dat het voorontwerp-bestemmingsplan volgens de gemeentelijke Inspraakverordening gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze periode is tevens een inloopavond georganiseerd. Hierbij wordt wellicht ten overvloede opgemerkt dat het verlenen van inspraak op basis van de Wet ruimtelijke ordening niet verplicht is, maar dat de gemeente hier bij het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkelleiland' juist wél voor heeft gekozen om vroegtijdig de mening van belanghebbenden te kunnen peilen.

2. De planvorming voor de woonwijk Hoog Dalem is gestart rond 2003. Het gebied Hoog Dalem was op basis van de toen geldende gemeentelijke structuurvisie en woonvisie aangewezen als toekomstige woonwijk. Inmiddels is de structuurvisie herzien middels de vaststelling van de Structuurvisie 2015 in april 2009. In de structuurvisie is Hoog Dalem aangewezen als 'toekomstig woongebied'. De vaststelling van bestemmingsplan Hoog Dalem in 2010 heeft vervolgens invulling gegeven aan de beleidsvoornemens uit de structuurvisie. Dit bestemmingsplan is grotendeels onherroepelijk geworden bij besluit d.d. 29 februari 2012 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor het destijds bestreden winkelleiland wordt nu een nieuw bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkelleiland' in procedure gebracht. De komst van een winkelcentrum in de wijk Hoog Dalem past derhalve in de gemeentelijke structuurvisie, evenals in andere gemeentelijke beleidsstukken zoals de Woonagenda 2.0. Hiervan is overigens verslag gedaan in paragraaf 3.1 van het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkelleiland', waarin tevens wordt geconstateerd dat Hoog Dalem in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied, voorkomend uit het provinciale Programma Ruimte. In de regionale structuurvisie wordt Hoog Dalem specifiek genoemd als uitbreidingslocatie voor Gorinchem. Daarnaast past Hoog Dalem in de regionale woonvisie. Ter onderbouwing van de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestreden bestemmingsplan is voorts een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd, specifiek voor de ontwikkeling van het winkelcentrum. Uit het onderzoek blijkt dat er behoefte is aan de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.
3. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar paragraaf 2.3.
4. In het kader van het stedenbouwkundige plan, dat met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is een parkeerbalans opgesteld. De parkeerbalans is gebaseerd op gemeentelijke normen. Voor het winkelcentrum wordt op grond van de gemeentelijke parkeernormen uitgegaan van 5 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.. Het winkelcentrum bestaat uit circa 6.640 m² detailhandelsfuncties. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor deze functie bedraagt daarmee 332 parkeerplaatsen. Naast de zorgappartementen worden er in de woontorens in het winkelcentrum maximaal 60 appartementen gerealiseerd. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. In het plan worden daarnaast maximaal 42 zorgappartementen gerealiseerd. Voor deze functie geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. Daarnaast worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de zorgverleners. In het stedenbouwkundig plan en het voorontwerp-bestemmingsplan is echter rekening gehouden met een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per zorgwoning. De totale parkeerbehoefte op het winkelleiland komt daarmee op 599 parkeerplaatsen. Er worden 601 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt derhalve voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeentelijke parkeernormen overeen ko-

men met de landelijke normen, zoals deze onder meer zijn neergelegd in de parkeerkecijfers van CROW-publicatie 317. Om te waarborgen dat daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zijn in artikel 3.3.2. van de regels van het bestemmingsplan de genoemde parkeernormen vastgelegd. Hiermee is gewaarborgd dat voor elk programma, waarvoor omgevingsvergunning wordt aangevraagd, voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

5. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze reactie wat betreft de zorgtoeren. In paragraaf 2.2. is aangegeven op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan is aangepast.

4.2 Winkeliersvereniging Piazza Center

Inhoud inspraakreactie

1. Ontvankelijkheid
Gevraagd wordt te bevestigen dat de zienswijze correct en tijdig is ingediend.
2. Detailhandelsvisie
De inspreker wil dat er een detailhandelsvisie voor heel Gorinchem komt, waarin het forse programma voor het winkeleiland wordt opgenomen. Nu ligt er alleen een rapport van Ecorys dat alle beschikbare meters toewijst aan het winkelcentrum van Hoog Dalem, zonder dat rekening is gehouden met de wensen van de overige detailhandelsbedrijven.
3. Supermarkt(en)
De inspreker vindt de plannen inzake de supermarkt(en) te onduidelijk en verzoekt ten minste in het bestemmingsplan de maximale oppervlaktes voor de supermarkt(en) vast te leggen.
4. Parkeren
De inspreker verzoekt de gemeente aandacht te blijven houden voor de parkeerproblematiek bij Piazza Center.

Beantwoording inspraakreactie

1. De inspraakreactie is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.
2. In het onderzoek van Ecorys is onderzocht welke detailhandelsruimte toelaatbaar is in Hoog Dalem, zonder dat nadelige gevolgen van deze ruimte optreden elders in Gorinchem. Hierbij is rekening gehouden met de al aanwezige oppervlakte aan detailhandel in Gorinchem. Er is derhalve geen inhoudelijke of juridische noodzaak tot het vaststellen van een detailhandelsvisie voor heel Gorinchem. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.2.
3. In totaal wordt maximaal 6.371 m² b.v.o. aan detailhandel mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland'. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. De twee supermarkten nemen hier ongeveer 3.800 m² b.v.o. van in. De resterende oppervlakte is voor de overige, kleinschaliger detailhandel in het winkelcentrum. De oppervlakte van het totale winkelcentrum, met inbegrip van lichte horeca en dienstverlening, is gemaximeerd tot 6.640 m² b.v.o. In een winkelcentrum horende dienstverlening, zoals een kapsalon of apotheek, alsmede lichte horeca wordt hierdoor dus eveneens toegelaten. De ba-

sis voor de genoemde maximale oppervlakten wordt gevonden in het distributieplanologisch onderzoek, dat voor Hoog Dalem is uitgevoerd. Daarin wordt geconstateerd dat er in Gorinchem-Oost ruimte is voor de toevoeging van 2 supermarkten, waarbij de gemiddelde omvang van een supermarkt 1.700 m² w.v.o. is. Omgezet naar b.v.o. komt dit voor 2 supermarkten neer op een oppervlakte van 4.000 m² b.v.o. (in plaats van 3.800 m² b.v.o. zoals genoemd in het voorontwerpbestemmingsplan). Reclamant stelt terecht dat deze oppervlakte, in tegenstelling tot andere genoemde oppervlakten, niet is verankerd in het juridische deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

4. Deze reactie heeft geen betrekking op bestemmingsplan Hoog Dalem, herziening winkeleiland. Van de reactie is kennis genomen. De gemeente heeft aandacht voor deze problematiek.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie:

- Artikel 3.3.1. onder b van de regels van het bestemmingsplan wordt aangepast en komt in het ontwerp-bestemmingsplan als volgt te luiden: 'het maximale bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van detailhandel als bedoeld in artikel 3.1 onder a mag niet meer bedragen dan van 6.371 m², met dien verstande dat van deze oppervlakte niet meer dan 4.000 m² wordt aangewend ten behoeve van bedrijfsvloeroppervlak van supermarkten.
- Ook in de toelichting van het bestemmingsplan wordt deze aanpassing verwerkt.

4.3 Diverse bewoners Poëzieplantsoen

Correspondentieadres: Erik van de Nadort, Poëzieplantsoen 17, 4207 TV Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

1. Woonzorgtoren

De insprekers zijn van mening dat de beoogde woonzorgtoren niet past binnen de wijk en zowel voor toekomstige bewoners van de toren zelf als voor omwonenden ongewenst is.

De insprekers vrezen voor beperking van uitzicht, lichtinval en privacy.

2. Verkeer

De insprekers doen de suggestie om westelijk van de weg een talud op te werpen, zodat in de tuinen van de woningen aan het Poëzieplantsoen het verkeer aan het zicht is onttrokken.

Beantwoording inspraakreactie

1. Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
2. Voor de aanpassing van de Spijksesteeg is een inrichtingsplan opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met een zorgvuldige inpassing van het te wijzigen wegprofiel. Groenaanplant maakt hier onderdeel van uit. Er is dan ook geen noodzaak om tussen de weg en de achtertuinen aan het Poëzieplantsoen een talud of iets dergelijks op te richten. Het staat bewoners vrij, uiteraard met inachtneming van de daarvoor geldende regels, om zelf tuinafscherming op te richten.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt wat betreft de zorgtoren aangepast naar aanleiding van deze reactie. In paragraaf 2.2. is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

4.4 Klankbordgroep Oost Gorcum

Inhoud inspraakreactie

1. Doorlopen proces

De inspreker vinden dat er in het proces te weinig ruimte is geweest van beginspraak en dat onderbouwing en motivering van essentiële punten in de gemaakte keuzes ontbreekt.

2. Visie

De inspreker mist een visie op de stad als geheel (een wettelijk verplichte structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wro) en ingezoomd op Gorinchem-Oost en Hoog Dalem. De huidige structuurvisie is te gedateerd. Door het ontbreken van deze structuurvisie, die de gemeente verplicht is op te stellen, zijn de bewoners nogal verrast door de gemaakte keuzes (halvering winkelcentrum, twee keer zo hoge zorgtoren).

3. Halvering winkelcentrum

De inspreker is het niet eens met de verkleining van het beoogde winkelcentrum in vergelijking met voorgaande plannen. Een duidelijke grondslag voor deze keuze wordt gemist, aangezien de uitgevoerde onderzoeken door Ecorys voor verschillende interpretaties vatbaar zijn. Bovendien is het gewenst dat oost-Gorinchem een soortgelijk winkelcentrum heeft als het Piazza (ter vergelijking: het Piazza heeft een omvang van circa 12.000 m² b.v.o.). Oost-Gorinchem is hiervoor groot genoeg, bovendien voorkomt dit onnodig omrijden van bewoners ervan naar het Piazza.

De inspreker vindt het verstandig het winkelcentrum in eerste instantie ruimer te plannen, zodat een te krap gepland winkelcentrum nog tijdig kan worden hersteld.

4. Woonzorgtoren

Voor de hoge woonzorgtoren is volgens de inspreker geen goede motivering aanwezig. Dit is niet meer in lijn met het stedelijke karakter van de locatie. Gevraagd wordt of hier een visie aan ten grondslag ligt. De inspreker vreest dat dit geen iconisch gebouw zal worden, als er geen goede visie of beeldkwaliteitsplan aan ten grondslag ligt.

Tevens wordt de vraag of er niet wordt gebouwd voor de leegstand.

5. Verkeer

De inspreker verwacht verkeersproblemen, ook in relatie tot de nabije evenementenhal. De verwachting is dat de parkeerplaatsen bij het winkelcentrum zullen worden gebruikt door bezoekers van die evenementenhal en hiermee bezoekers van het winkelcentrum en bewoners verdringen.

Tevens is de ontsluitingsstructuur (bezoekers, logistieke stromen) niet duidelijk van het winkelcentrum.

Door inspreker zijn nog 2 bijlagen toegevoegd bij met eerdere adviezen d.d. 12 januari en 28 april 2015. De kern van deze brieven is vierledig:

- Er is een onbalans tussen het voorzieningenaanbod in Gorinchem-Oost en in de oudere wijken (scholen, winkels, horeca en sport). Het naar beneden bijstellen van het aantal vierkante meters voor het winkelcentrum wordt een gemiste kans gevonden.
- Het gevoel bestaat dat er een overkoepelende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Gorinchem en in het bijzonder Gorinchem-Oost ontbreekt.
- Bij de leden van de klankbordgroep bestaat de angst dat onder druk van de grondexploitatie concessies worden gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit door meer woningen te realiseren op kleinere kavels en minder ruimte te reserveren voor groen en parkeren. Wat betreft het parkeren wordt gepleit voor een ondergrondse parkeervoorziening, waarbij rekening houdend met een mix aan functies en parkeergebruik, kosten kunnen worden bespaard. Voorts wordt getwijfeld of het aantal parkeerplaatsen wel toereikend is.
- Tot slot baart het woningbouwprogramma zorgen. Tijdens de inloopavond is aangegeven dat een aanpassing ervan wordt voorzien om beter aan te sluiten bij de huidige marktvaart. De Klankbordgroep vraagt zich af of een aanpassing van de plannen met een blik op de korte termijn verstandig is en vraagt om een lange termijnvisie.

De eerste twee onderwerpen komen overeen met de inspraakreactie d.d. 23 juni 2015, zoals hiervoor samengevat onder de onderdelen 2 en 3 en in het navolgende onder die onderdelen beantwoord. De laatste twee onderwerpen worden in het navolgende onder respectievelijk de onderdelen 6 en 7 beantwoord.

Beantwoording inspraakreactie

1. De komst van een winkelcentrum als onderdeel van Hoog Dalem wordt al langer voorzien en maakte om die reden al deel uit van het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Hoog Dalem, dat het grootste deel van de woonwijk mogelijk maakt. Het nieuwe bestemmingsplan voor het winkeleiland is ten opzichte van het bestemmingsplan enkel aangepast wat betreft het programma aan voorzieningen en woningbouw en wat betreft de stedenbouwkundige vertaling ervan. Het feit dat er een winkelcentrum komt, wordt door het gemeentebestuur als bekend verondersteld en staat wat betreft het gemeentebestuur niet ter discussie, evenals de locatiekeuze. Dit maakt het project minder geschikt voor uitgebreide burgerparticipatie. Daarnaast zijn de programmatische, juridische, ruimtelijke milieukundige en financiële randvoorwaarden zodanig, dat er geen ruim 'speelveld' is, hetgeen participatie op voorhand aan banden legt. Het gemeentebestuur heeft inderdaad in haar coalitieakkoord nog eens onderstreept een moderne wijze van besturen te kiezen, waarbij meedenken en participatie wordt bevorderd, maar constateert tegelijkertijd ook dat niet elk plan zich ervoor leent. Het winkelcentrum is vanaf het begin een onlosmakelijk onderdeel geweest van de wijk Hoog Dalem, waarbij de kaders voor herontwikkeling strak zijn. Dat maakt participatie in de meest zuivere vorm lastig en om die reden heeft geen participatietraject plaatsgevonden. Het voornemen in het coalitieakkoord noch een ander basis verplicht de gemeente Gorinchem hiertoe. Daar staat tegenover dat het voorontwerp-bestemmingsplan volgens de gemeentelijke Inspraakverordening gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze periode is tevens een inloopavond georganiseerd. Hierbij wordt wellicht ten overvloede opgemerkt dat het verlenen van inspraak op basis van de Wet ruimtelijke ordening niet verplicht is, maar dat de gemeente hier

bij het bestemmingsplan Hoog Dalem, herziening winkeleiland juist wél voor heeft gekozen om vroegtijdig de mening van belanghebbenden te kunnen peilen. Wat betreft de onderbouwing van het plan wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan. Deze voldoet aan de vereisten die de Wet ruimtelijke ordening daartoe stelt en voorziet in een onderbouwing van zowel het inhoudelijke plan als de haalbaarheid en uitvoerbaarheid ervan.

2. In april 2009 is de Structuurvisie 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Gorinchem. De structuurvisie ziet op de gehele gemeente Gorinchem, dus ook Hoog Dalem en Gorinchem-Oost, en voldoet aan de vereisten uit de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee is sprake van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de structuurvisie is Hoog Dalem aangewezen als 'toekomstig woongebied'. Citaat uit de structuurvisie: *'Binnen de door de provincie in het streekplan getrokken contour bestaat er uitbreidingsruimte in het gebied ten oosten van de huidige stad: Hoog Dalem. Hier zal dus in fasen een nieuwe woonwijk verrijzen.'* Op de kaarten behorende bij de structuurvisie blijkt de ligging van de beoogde woonwijk. In de structuurvisie is de komst van de wijk Hoog Dalem aangekondigd. Het is niet noodzakelijk en gebruikelijk om in een visie veel verder te gaan dan het duiden van de toekomstige functie van gebieden. Het uitwerken van de visie in een concreet programma en plan krijgt gestalte in een bestemmingsplan. De vaststelling van bestemmingsplan 'Hoog Dalem' in 2010 heeft derhalve invulling gegeven aan de beleidsvoornemens uit de structuurvisie door de visie verder uit te werken in een concreet programma en plan. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' beslaat slechts een deel van de wijk Hoog Dalem en is juist vastgesteld om te voorzien in een ander programma dan oorspronkelijk gedacht, om aan te sluiten bij de huidige marktvraag. Opgemerkt wordt verder dat er geen wettelijke 'houdbaarheidsdatum' is voor een structuurvisie. Een gemeente mag een structuurvisie naar eigen inzicht herzien. De gemeente Gorinchem heeft daar tot op heden geen aanleiding toe gezien. Daar de gemeente beschikt over een structuurvisie voor heel Gorinchem, is er geen juridische noodzaak of inhoudelijke aanleiding om voor Gorinchem-Oost of Hoog Dalem een aparte structuurvisie vast te stellen. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' voorziet in voldoende onderbouwing van het plan en de haalbaarheid van het plan.
3. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar paragraaf 2.3.
4. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
5. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' garandeert de aanleg van voldoende parkeerplaatsen bij de ontwikkeling die ter plaatse mogelijk wordt gemaakt, te weten een winkelcentrum en woningbouw. Om ervoor te zorgen dat daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, is de parkeernorm vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.
De parkeernorm voorziet niet in eventuele parkeeroverloop van buiten Hoog Dalem gelegen functies, waaronder ook de evenementenhal wordt verstaan. Voor die functies geldt dat deze in eigen parkeergelegenheid moeten voorzien. Ook bij het evenemententerrein is dit de afspraak. Zo is het bij evenementen de afspraak dat parkeerders hun auto in het Lingebos kunnen achterlaten en met pendelbussen worden vervoerd naar de evenementenhal.
Bij een winkelcentrum moeten openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd, vindt de gemeente Gorinchem. Het is dan ook niet te voorkomen, dat bezoekers

van andere functies dan het winkelcentrum de parkeerplaatsen gebruiken. Wel zal in de praktijk worden gemonitord of niet teveel sprake is van onbedoeld gebruik door derden. Op dat moment kan alsnog worden besloten om door maatregelen hier beperkingen aan te stellen.

Wat betreft de ontsluiting van het winkeleiland wordt het volgende opgemerkt. Ten behoeve van het bestemmingsplan Hoog Dalem, zoals in 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Gorinchem, is verkeersonderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Infrastructuur Hoog Dalem en omgeving' van Goudappel Coffeng d.d. 18 januari 2006, welk onderzoek overigens als bijlage 14 was bijgevoegd bij de tervisielegging van het voorontwerp-bestemmingsplan. In het verkeersonderzoek is de toekomstige verkeersdruk onderzocht, rekening houdend met de komst van 1.400 woningen, alsook de maatschappelijke voorzieningen en de voorzieningen op het winkeleiland in Hoog Dalem. Daarnaast zijn de verkeersintensiteiten, gegenereerd door de evenementenhal, destijds al meegenomen. Op basis van de toekomstige verkeersintensiteiten, die inderdaad hoger zijn dan nu door de komst van Hoog Dalem, is de externe en interne ontsluitingsstructuur van Hoog Dalem bepaald. De externe structuur wijzigt wat betreft de inrichting van de Spijkssteeg, zodat deze in de toekomst voldoende uitgerust is om de toenemende verkeersintensiteiten te kunnen opvangen. In het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem is dit nader onderbouwd en is de aanpassing van de wegenstructuur mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland', dat thans voor inspraak voorligt, wijzigt deze ontsluitingsstructuur niet. Omdat dat bestemmingsplan, dat uitsluitend het winkeleiland betreft, uitgaat van hetzelfde programma (woningen) of zelfs een geringer programma (detailhandel) dan waarmee in bestemmingsplan Hoog Dalem rekening was gehouden, is er geen aanleiding om de gekozen verkeersstructuur te wijzigen. De verkeersintensiteiten zullen in de toekomst als gevolg van de uitvoering van bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' lager zijn, dan waarmee in het verkeersonderzoek behorende bij het bestemmingsplan 'Hoog Dalem' rekening werd gehouden. Immers was in dat verkeersonderzoek ook al rekening gehouden met de komst van een (groter) winkelcentrum.

Het winkelcentrum wordt van twee zijden ontsloten, vanuit het noorden vanaf de Griendweg en vanuit het zuiden vanaf de verlengde Laag Dalemseweg. De verbinding hiertussen is een rechte laan dwars door het plangebied. Deze ontsluiting verdeelt daarmee het plangebied in oost en west, maar is ook het verbindend element tussen de verschillende functies en ruimten. Vanaf deze centrale laan worden de vier deelgebieden ontsloten, te weten het winkeleiland in het noordoosten, de appartementen in het noordwesten en de twee velden met grondgebonden woningen in het zuidwesten en zuidoosten. Naast de verkeersvoorzieningen voor de auto's zijn in het plangebied ook voorzieningen opgenomen voor langzaamverkeer. Bij het winkelcentrum is speciale aandacht besteed aan de uitwerking van de verkeersstructuur. Rondom het winkelcentrum wordt een ruime overzichtelijke verkeersruimte voor fietsers en voetgangers gecreëerd met voorzieningen voor fietsstallingen in de directe nabijheid van de diverse functies.

Op de afbeelding in paragraaf 2.5.2 van de bestemmingsplantoelichting is te zien hoe de ontsluiting van het winkeleiland is beoogd.

6. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' maakt de ontwikkeling van een winkelcentrum en woningen mogelijk. Ter illustratie is in de bestemmingsplantoelichting een stedenbouwkundig ontwerp opgenomen. Echter wordt dit plan nog verder uitgewerkt binnen de kaders van het bestemmingsplan. Bij de uitwerking bestaat wel degelijk aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. De illustratie van het stedenbouwkundig plan laat zien dat er wel degelijk ruimte is voor groen en water, deze elementen spelen in het ontwerp zeker een belangrijke rol. Het feit dat voor bovengronds parkeren is gekozen doet daar niets aan af. Om financiële redenen, maar ook vanwege het toekomstige functioneren van het winkelcentrum is gekozen voor bovengronds parkeren. De uitspraak 'meer woningen op kleinere kavels' is in het bestreden bestemmingsplan voorts niet van toepassing. Het woningbouwprogramma voor het winkeleiland is niet gewijzigd (en wordt naar aanleiding van inspraakreacties zelfs kleiner, zie paragraaf 2.2.).
Wat betreft het aantal parkeerplaatsen wordt het volgende opgemerkt. In het kader van het stedenbouwkundige plan, dat met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is een parkeerbalans opgesteld. De parkeerbalans is gebaseerd op gemeentelijke parkeernormen. Voor het winkelcentrum wordt op grond van de gemeentelijke parkeernormen uitgegaan van 5 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.. Het winkelcentrum bestaat uit circa 6.640 m² detailhandelsfuncties. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor deze functie bedraagt daarmee 332 parkeerplaatsen. Naast de zorgappartementen worden er in de woontorens in het winkelcentrum maximaal 60 appartementen gerealiseerd. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. In het plan worden daarnaast maximaal 42 zorgappartementen gerealiseerd. Voor deze functie geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. Daarnaast worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de zorgverleners. In het stedenbouwkundig plan en het voorontwerp-bestemmingsplan is echter rekening gehouden met een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per zorgwoning. De totale parkeerbehoefte op het winkeleiland komt daarmee op 599 parkeerplaatsen. Er worden 601 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt derhalve voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeentelijke parkeernormen overeen komen met de landelijke normen, zoals deze onder meer zijn neergelegd in de parkeerkencijfers van CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Om te waarborgen dat daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zijn in artikel 3.3.2. van de regels van het bestemmingsplan de genoemde parkeernormen vastgelegd. Hiermee is gewaarborgd dat voor elk programma, waarvoor omgevingsvergunning wordt aangevraagd, voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
7. De opmerking met betrekking tot het woningbouwprogramma heeft vermoedelijk betrekking op de beoogde herprogrammering van de woningen op de noordelijke eilanden. Deze herprogrammering heeft echter geen betrekking op het winkeleiland. Het woningbouwprogramma voor het winkeleiland is niet gewijzigd (en wordt naar aanleiding van inspraakreacties zelfs kleiner, zie paragraaf 2.2.).

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt wat betreft de zorgtoren aangepast naar aanleiding van deze reactie. Voor de wijze waarop het bestemmingsplan wordt aangepast, wordt verwezen naar paragraaf 2.2. van deze nota.

4.5 Jörgen Marrée en Marion van Alphen

Poëzieplantsoen 9, 4207 TT Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

1. Woonzorgtoren

De inspreker wil bezwaar aantekenen tegen de realisatie van de woonzorgtoren. Redenen hiervoor zijn verlies van privacy, verstoring van uitzicht en waardedaling van de woning. Ook acht de inspreker de toren als 'landmark' niet passen in de groene en waterrijke omgeving.

2. Groenwal

De inspreker wil graag dat de gemeente een groenwal realiseert tussen de achtertuin van de woning en het fietspad aan de Spijksesteeg, dit om de privacy te behouden en in enige mate een 'groen' uitzicht te behouden.

Beantwoording inspraakreactie

1. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
2. Voor de aanpassing van de Spijksesteeg is een inrichtingsplan opgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met een zorgvuldige inpassing van het te wijzigen wegprofiel. Groenaanplant maakt hier onderdeel van uit. Er is dan ook geen noodzaak om tussen de weg en de achtertuinen aan het Poëzieplantsoen een talud of iets dergelijks op te richten. Het staat bewoners vrij, uiteraard met inachtneming van de daarvoor geldende regels, om zelf tuinafscherming op te richten.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt wat betreft de zorgtoren aangepast naar aanleiding van deze reactie. Voor de wijze van aanpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

4.6 Inspreker F.J.A Viola

Lyriekstraat 7, 4207 TP Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

1. Woonzorgtoren

Inspreker maakt bezwaar tegen de realisatie van de woonzorgtoren, een torenflat van ruim 55 m hoog, op een voormalig agrarisch land dat nooit bebouwd zou worden.

2. Verkeer

De inspreker verwacht meer overlast door een toenemende verkeersdruk (geluidsoverlast, ontsluiting).

3. Waardedaling

De inspreker voorziet een forse waardedaling van de woning als gevolg van het plan.

Beantwoording inspraakreactie

1. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Verder wordt opgemerkt dat het gebied al enige tijd niet meer agrarisch in gebruik is. Voorts is het gebied al jaren, zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau, aangewezen als toekomstig woongebied. Een gemeentebestuur is vrij om, mits goed gemotiveerd, een bestemmingsplan te wijzigen waardoor de functie van een gebied verandert. Het is niet zo dat de afspraak kan worden gemaakt 'dat gebieden nooit bebouwd zullen worden'.
2. Ten behoeve van het bestemmingsplan Hoog Dalem, zoals in 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Gorinchem, is verkeersonderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Infrastructuur Hoog Dalem en omgeving' van Goudappel Coffeng d.d. 18 januari 2006, welk onderzoek overigens als bijlage 14 was bijgevoegd bij de tervisielegging van het voorontwerp-bestemmingsplan. In het verkeersonderzoek is de toekomstige verkeersdruk onderzocht, rekening houdend met de komst van 1.400 woningen, alsook de maatschappelijke voorzieningen en de voorzieningen op het winkeleiland in Hoog Dalem. Daarnaast zijn de verkeersintensiteiten, gegenereerd door de evenementenhal, destijds al meegenomen. Op basis van de toekomstige verkeersintensiteiten, die inderdaad hoger zijn dan nu door de komst van Hoog Dalem, is de externe en interne ontsluitingsstructuur van Hoog Dalem bepaald. De externe structuur wijzigt wat betreft de inrichting van de Spijksesteeg, zodat deze in de toekomst voldoende uitgerust is om de toenemende verkeersintensiteiten te kunnen opvangen. In het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem is dit nader onderbouwd en is de aanpassing van de wegenstructuur mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland', dat thans voor inspraak voorligt, wijzigt deze ontsluitingsstructuur niet. Omdat dat bestemmingsplan, dat uitsluitend het winkeleiland betreft, uitgaat van hetzelfde programma (woningen) of zelfs een geringer programma (detailhandel) dan waarmee in bestemmingsplan Hoog Dalem rekening was gehouden, is er geen aanleiding om de gekozen verkeersstructuur te wijzigen. De verkeersintensiteiten zullen in de toekomst als gevolg van de uitvoering van bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' lager zijn, dan waarmee in het verkeersonderzoek behorende bij het bestemmingsplan 'Hoog Dalem' rekening werd gehouden. Immers was in dat verkeersonderzoek ook al rekening gehouden met de komst van een (groter) winkelcentrum.
Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' voorziet 'slechts' in de realisatie van een winkelcentrum en appartementen en grondgebonden woningen. Het bestemmingsplan voorziet alleen in de wijziging van de (interne) ontsluiting van het winkeleiland. De wijziging van de externe verkeersstructuur rond Hoog Dalem is een gevolg van de uitvoering van bestemmingsplan Hoog Dalem, dat al in 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dat kader is destijds ook geluidonderzoek verricht op bestaande woningen in de omgeving en is geconstateerd dat sprake is van een acceptabele geluidbelasting. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' voorziet niet in een wijziging van de externe verkeersstructuur en de interne verkeersstructuur heeft geluidstechnisch geen invloed op bestaande woningen in de omgeving. Voor een verdere onderbouwing van de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland'.

3. Indien inspreker van mening is schade te lijden als gevolg van dit bestemmingsplan, staat het hem/haar vrij een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeenteraad van Gorinchem, op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt wat betreft de zorgtoren aangepast naar aanleiding van deze reactie. Voor de wijze van aanpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

4.7 D. v. Houwelingen

Martinus Nijhoffstraat 42, 4207 RR Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

Inspreker heeft belangstelling voor één van de te realiseren appartementen en vraagt hoeveel er te koop worden aangeboden en hoeveel te huur.

Beantwoording inspraakreactie

Deze inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Door de aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan naar aanleiding van gewijzigde bouwplannen voor de zorgtoren, is het woningbouwprogramma in het bestemmingsplan iets gewijzigd. Ter plaatse van het winkeleiland worden 'bij recht' 48 'reguliere' appartementen mogelijk gemaakt. Middels een ontheffing is het mogelijk om maximaal 12 appartementen extra te realiseren.

Het is nog niet duidelijk in welk segment deze appartementen zullen worden aangeboden. Onlangs heeft een behoeftepeiling plaatsgevonden, maar op basis hiervan is nog geen duidelijke voorkeur voor huur of koop te concluderen. Om tegemoet te kunnen komen aan een actuele marktbehoefte, worden beide mogelijkheden opengelaten in het bestemmingsplan. Te zijner tijd volgt over de mogelijkheden voor huur en koop van woningen op het winkeleiland meer informatie via de huis-aan-huisbladen. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4.8 ir. H.J. Mulder ten Kate van Rijswijk

Zuiderlingsedijk Heukelum 131, 4211 DC Spijk Gemeente Lingewaal

Inhoud inspraakreactie

De inspreker waarschuwt ervoor dat het uitvoeren van het dak van het winkelgebouw met sedumdaken en zonnecollectoren kan leiden tot verminderd uitzicht vanuit de nieuwe woonzorgtoren.

Beantwoording inspraakreactie

De onderste verdiepingen van de zorgtoren zullen geen vrij uitzicht in alle richtingen hebben vanwege de centrale positionering op het eiland. Wanneer sedumdaken of zonnecollectoren worden toegepast op het winkelcentrum, zal rekening worden gehouden met het feit dat vanuit de zorgtoren uitzicht bestaat op dit dak. Dit betreft echter de uitwerking van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan schrijft de wijze van dakaanleg niet voor.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4.9 R.W. van de Kop

Citadel 9, 4207 EJ Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

De inspreker geeft aan belangstelling te hebben voor een zorgappartement.

Beantwoording inspraakreactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Te zijner tijd zal via nieuwsberichten in huis- aan-huisbladen worden aangegeven op welke wijze geïnteresseerden in aanmerking kunnen komen voor een (zorg)woning.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4.10 A. v. Zetten

Meezenbrug 22, 4171 BV Herwijnen

Inhoud inspraakreactie

De inspreker heeft belangstelling voor een grondgebonden seniorenwoning.

Beantwoording inspraakreactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Te zijner tijd zal via nieuwsberichten in huis- aan-huisbladen worden aangegeven op welke wijze geïnteresseerden in aanmerking kunnen komen voor een (zorg)woning.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4.11 J. Wallaard en A.C. Philipsen

Ruigenhoek 80, 4208 RJ Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

1. Halvering winkelvoorzieningen
De inspreker vindt het onbegrijpelijk dat het beoogde winkelcentrum maar half zo groot was als oorspronkelijk de bedoeling. Hierdoor krijgt de wijk Hoog Dalem geen passend voorzieningencentrum.
2. Woonzorgtoren
De beoogde woontoren is met 18 verdiepingen en 55 meter veel te hoog binnen het bestaande beeld.

Beantwoording inspraakreactie

1. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar paragraaf 2.3.
2. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast wat betreft de zorgtoren. Voor de wijze van aanpassing wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.2.

4.12 E. van de Nadort

Poëzieplantsoen 17, 4207 TV Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

De woonzorgtoren is te hoog, dit leidt tot verminderde lichtinval, vermindering van het uitzicht en gevoel van ruimtelijkheid voor omwonenden. Ook leidt dit tot waardevermindering voor alle bestaande woningen in de wijk.
De beoogde functie van 'landmark' is hier verder helemaal niet op zijn plaats, aangezien de locatie zich aan de rand van de stad en niet in het centrum bevindt.

Beantwoording inspraakreactie

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast wat betreft de zorgtoren. Voor de wijze van aanpassing wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.2.

4.13 H. Ooms

Ruigenhoek 90, 4208 BJ Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

1. Parkeren
Er worden door de inspreker problemen voorzien inzake parkeren, zeker gezien de nabijheid van de evenementenhal.
2. Zorgtoren
De inspreker vraagt hoe de woontoren eruit komt te zien en of er een beeldkwaliteitsplan is.
3. Sportvoorzieningen
De inspreker vraagt hoe het met de sportvoorzieningen zit, terwijl het aantal woningen toeneemt.
4. Ruigenhoek
De inspreker maakt enkele opmerkingen inzake Ruigenhoek (afvalbakken, breedte grindpad, wadi, glasvezel).

Beantwoording inspraakreactie

1. In het kader van het stedenbouwkundige plan, dat met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is een parkeerbalans opgesteld. De parkeerbalans is gebaseerd op gemeentelijke parkeernormen. Voor het winkelcentrum wordt op grond van de gemeentelijke parkeernormen uitgegaan van 5 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.. Het winkelcentrum bestaat uit circa 6.640 m² detailhandelsfuncties. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor deze functie bedraagt daarmee 332 parkeerplaatsen. Naast de zorgappartementen worden er in de woontorens in het winkelcentrum maximaal 60 appartementen gerealiseerd. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. In het plan worden daarnaast maximaal 42 zorgappartementen gerealiseerd. Voor deze functie geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. Daarnaast worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de zorgverleners. In het stedenbouwkundig plan en het voorontwerp-bestemmingsplan is echter rekening gehouden met een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per zorgwoning. De totale parkeerbehoefte op het winkeleiland komt daarmee op 599 parkeerplaatsen. Er worden 601 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt derhalve voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeentelijke parkeernormen overeen komen met de landelijke normen, zoals deze onder meer zijn neergelegd in de parkeerkencijfers van CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Om te waarborgen dat daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zijn in artikel 3.3.2. van de regels van het bestemmingsplan de genoemde parkeernormen vastgelegd. Hiermee is gewaarborgd dat voor elk programma, waarvoor omgevingsvergunning wordt aangevraagd, voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland garandeert de aanleg van voldoende parkeerplaatsen bij de ontwikkeling die ter plaatse mogelijk wordt gemaakt, te weten een winkelcentrum en woningbouw. De parkeernorm voorziet niet in eventuele parkeeroverloop van buiten Hoog Dalem gelegen functies, waaronder ook de evenementenhal wordt verstaan. Voor die functies geldt dat deze in

eigen parkeergelegenheid moeten voorzien. Ook bij het evenemententerrein is dit de afspraak. Zo is het bij evenementen de afspraak dat parkeerders hun auto in het Lingebos kunnen achterlaten en met pendelbussen worden vervoerd naar de evenementenhal.

Bij een winkelcentrum moeten openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd, vindt de gemeente Gorinchem. Het is dan ook niet te voorkomen, dat bezoekers van andere functies dan het winkelcentrum de parkeerplaatsen gebruiken. Wel zal in de praktijk worden gemonitord of niet teveel sprake is van onbedoeld gebruik door derden. Op dat moment kan alsnog worden besloten om door maatregelen hier beperkingen aan te stellen.

2. Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
3. De woonwijk Hoog Dalem biedt over enkele jaren plaats aan 1.400 woningen met bijbehorende voorzieningen. Het aantal woningen neemt als gevolg van het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' niet toe. In het geldende bestemmingsplan 'Hoog Dalem', zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2010, wordt het grootste deel van deze woningen al mogelijk gemaakt. In dat bestemmingsplan is aangegeven, dat als binnen Hoog Dalem sportvoorzieningen worden gerealiseerd, deze binnen de bestemming Maatschappelijk uit dat bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het zal dan gaan om sportvoorzieningen bij de ter plaatse aanwezige scholen en niet om op zichzelf staande sportaccommodaties. In die zin is er geen relatie met het bestemmingsplan voor het winkeleiland, waarop de inspraak van toepassing is.
4. Het eiland Ruigenhoek ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland'. De opmerkingen worden daarom voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast wat betreft de zorgtoren. Voor de wijze van aanpassing wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.2.

4.14 Fam. Reichwein

Ruijgenhoek 49, 4208 BK Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

De inspreker is het niet eens met de verdubbeling van de bouwhoogte van de beoogde woonzorgtoren. Dit beïnvloedt het woongenot nadelig.

Beantwoording inspraakreactie

Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast wat betreft de zorgtoren. Voor de wijze van aanpassing wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.2.

4.15 H.J. van Dam

Poëzieplantsoen 19, 4207 TV Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

1. Woonzorgtoren
Inspreker vindt de beoogde woonzorgtoren veel te hoog voor de omgeving. Dit is landschapsvervuiling die het uitzicht belemmert. Ook leidt dit tot waardevermindering van de woning.
2. Verkleining winkelvoorzieningen
Inspreker is bezorgd over de beperking van de winkelvoorzieningen en vraagt zich af of dit voldoende is voor de woonwijk Hoog Dalem.
3. Verkeersdruk
Inspreker vreest een flinke toename van de verkeersdruk, met als gevolg verslechtering van de luchtkwaliteit en de gezondheid.

Beantwoording inspraakreactie

1. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2. van deze nota.
2. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar paragraaf 2.3. van deze nota.
3. Ten behoeve van het bestemmingsplan Hoog Dalem, zoals in 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Gorinchem, is verkeersonderzoek¹ verricht, waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Infrastructuur Hoog Dalem en omgeving' van Goudappel Coffeng d.d. 18 januari 2006, welk onderzoek overigens als bijlage 14 was bijgevoegd bij de tervisielegging van het voorontwerp-bestemmingsplan. In het verkeersonderzoek is de toekomstige verkeersdruk onderzocht, rekening houdend met de komst van 1.400 woningen, alsook de maatschappelijke voorzieningen en de voorzieningen op het winkeleiland in Hoog Dalem. Daarnaast zijn de verkeersintensiteiten, gegenereerd door de evenementenhal, destijds al meegenomen. Op basis van de toekomstige verkeersintensiteiten, die inderdaad hoger zijn dan nu door de komst van Hoog Dalem, is de externe en interne ontsluitingsstructuur van Hoog Dalem bepaald. De externe structuur wijzigt wat betreft de inrichting van de Spijkssteeg, zodat deze in de toekomst voldoende uitgerust is om de toenemende verkeersintensiteiten te kunnen opvangen. In het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem is dit nader onderbouwd en is de aanpassing van de wegenstructuur mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland', dat thans voor inspraak voorligt, wijzigt deze ontsluitingsstructuur niet. Omdat dat bestemmingsplan, dat uitsluitend het winkeleiland betreft, uitgaat van hetzelfde programma (woningen) of zelfs een geringer programma (detailhandel) dan waarmee in bestemmingsplan Hoog Dalem en het verkeersonderzoek rekening was gehouden, is er geen aanleiding om de gekozen verkeersstructuur te wijzigen. De verkeersintensiteiten zullen in de toekomst als gevolg van de uitvoering van bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' lager zijn, dan waarmee in het verkeersonderzoek behorende bij het bestemmingsplan 'Hoog Dalem' rekening werd gehouden. Im-

1

mers was in dat verkeersonderzoek ook al rekening gehouden met de komst van een (groter) winkelcentrum.

Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' voorziet 'slechts' in de realisatie van een winkelcentrum en appartementen en grondgebonden woningen. Het bestemmingsplan voorziet alleen in de wijziging van de (interne) ontsluiting van het winkeleiland. De wijziging van de externe verkeersstructuur rond Hoog Dalem is een gevolg van de uitvoering van bestemmingsplan Hoog Dalem, dat al in 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dat kader is destijds ook geluidonderzoek verricht op bestaande woningen in de omgeving en is geconstateerd dat sprake is van een acceptabele geluidbelasting. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' voorziet niet in een wijziging van de externe verkeersstructuur en de interne verkeersstructuur heeft geluidstechnisch geen invloed op bestaande woningen in de omgeving.

Wat betreft luchtkwaliteit geldt dat in het kader van bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' een luchtkwaliteitonderzoek is verricht (luchtkwaliteitonderzoek Hoog Dalem, herziening winkeleiland van SAB d.d. 20 maart 2015). Dit onderzoek was als bijlage 6 bij het de tervisielegging van het voorontwerp-bestemmingsplan gevoegd. Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

Voor een verdere onderbouwing van de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland'.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast wat betreft de zorgtoeren. Voor de wijze van aanpassing wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.2.

4.16 Stichting Gorinchems Platform voor Gehandicaptenbeleid

Inhoud inspraakreactie

1. Gehandicaptenparkeerplaatsen
De inspreker vraagt zich af of er voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen worden gerealiseerd en of er wordt uitgegaan van de gemeentelijke normen hiervoor.
2. Openbare ruimte
De inspreker vindt het belangrijk dat de openbare ruimte levensloopbestendig zal worden ingericht.

Beantwoording inspraakreactie

1. De gemeente Gorinchem hanteert inderdaad als stelregel dat 2% van het totale aantal te realiseren parkeerplaatsen als gehandicaptenparkeerplaats wordt uitgevoerd. Dat is ook in het geval van Hoog Dalem aan de orde. In de praktijk wordt hierbij uitgegaan van een flexibele, organische ontwikkeling van het aantal gehandicaptenparkeerplaatsen. Hierbij worden vanaf het begin voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen aangelegd en wordt in de praktijk gemonitord of dit er voldoende zijn of juist teveel. Indien één van beide situaties zich in de praktijk voordoet, kan alsnog worden besloten tot aanpassing van de inrichting opdat meer of minder gehandicaptenplaatsen worden aangelegd. In de toelichting van

het ontwerp-bestemmingsplan zal de regeling ten aanzien van de gehandicapten-parkeerplaatsen worden opgenomen.

2. Het bestemmingsplan is niet het instrument om de exacte inrichting van de openbare ruimte vast te leggen, waar het gaat om voorzieningen als blinde geleidestroken, straatmeubilair etc. Wel zal bij de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte aandacht worden besteed aan het feit dat het winkelcentrum goed bereikbaar en beleefbaar moet zijn, ook voor ouderen en mensen met een beperking.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat in paragraaf 3.7.3 van de toelichting wordt aangegeven op welke wijze wordt voorzien in parkeerplaatsen voor gehandicapten.

4.17 B. Zèlak

Van Hogendorpweg 135, 4204 XR Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

De inspreker is een belangstellende voor een rijtjeshuis.

Beantwoording inspraakreactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Te zijner tijd zal via nieuwsberichten in huis- aan-huisbladen worden aangegeven op welke wijze geïnteresseerden in aanmerking kunnen komen voor een (zorg)woning.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4.18 Corné Vermaas

Ruigenhoek 55, 4208 BK Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

De inspreker krijgt graag meer informatie over het onderzoek naar de 'behoefte' van retail-ruimte in Gorinchem-Oost.

Beantwoording inspraakreactie

Ten behoeve van het voorontwerp-bestemmingsplan is een behoefteonderzoek naar detailhandelsvoorzieningen uitgevoerd. Dit onderzoek heet Ruimtelijk-economische effectstudie en heeft als bijlage 13 ter visie gelegen. Het onderzoek is nog steeds raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en zal ook bij het ontwerp-bestemmingsplan worden gevoegd.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4.19 H.W. Langhorst

De Wetering 19, 4213 DE Dalem

Inhoud inspraakreactie

Inspreker vindt dat het winkelcentrum niet toekomstbestendig is ontworpen. Het winkelcentrum is ontworpen op basis van de wetenschap van nu en is te beperkt. Er zou dubbelgebruik moeten worden opgelegd, d.w.z. een parkeerdek boven de winkels. Deze eis is niet opgenomen. Daarnaast blijkt op pagina 53 van het bestemmingsplan dat een te geringe oppervlakte van 700 m² wordt gehanteerd.

Verzocht wordt ten slotte om de link doorgestuurd te krijgen van het Ecorys-rapport.

Beantwoording inspraakreactie

Voor de onderbouwing van de gekozen omvang van het winkelcentrum wordt verwezen naar paragraaf 2.3. Daarin is aangegeven dat de gemeente geen absolute vrijheid heeft in het bepalen van de omvang van haar programma. Wat betreft het parkeren wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan voorziet in voldoende parkeerplaatsen, te weten 601 daar waar 599 parkeerplaatsen nodig zijn. Om ervoor te zorgen dat er daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zijn de parkeernormen vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Het is vanwege de maximale omvang van het winkelcentrum en de overige functies niet nodig om een parkeerdek te realiseren op het winkelcentrum. Op pagina 53 van de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan is onderbouwd aan welke omvang aan voorzieningen daadwerkelijk behoefte bestaat. De genoemde oppervlaktes komen voort uit de Economisch-ruimtelijke Effectstudie, die voor het winkeiland is uitgevoerd. Vervolgens is dit vertaald naar het bestemmingsplan, waarbij de oppervlakte aan detailhandel uit de Effectstudie is overgenomen als maximale oppervlakte voor detailhandel in het bestemmingsplan (6.371 m²). Wat betreft aanvullende voorzieningen als dienstverlening en lichte horeca maakt het bestemmingsplan inderdaad minder oppervlakte mogelijk dan dat de Economische Effectstudie als behoefte aanduidt, omdat de gemeente het winkelcentrum primair voor detailhandel wil aanwenden en niet teveel andere functies wil toelaten. De gemeente is er vrij in om minder programma mogelijk te maken dan dat aan behoefte is aangetoond.

Tot slot wordt opgemerkt dat het Ecorys-rapport ter visie heeft gelegen als bijlage bij het voorontwerp-bestemmingsplan en nog steeds raadpleegbaar is via www.ruimtelijkeplannen.nl (bijlage 13, rapport Economische Effectstudie).

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4.20 R. de Vos

Ruigenhoek 36, 4208 BJ Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

1. Woonzorgtoren
De beoogde woonzorgtoren is te hoog en leidt tot horizonvervuiling.
2. Halvering winkeloppervlak en parkeervoorzieningen
Door de verkleining van het winkeloppervlak en vermindering van het aantal parkeerplaatsen, zal de parkeerdruk toenemen en zullen de mensen uitwijken naar andere winkels in bestaande wijken waar de parkeerdruk al hoog is.
3. Winkelcentrum Laag Dalem (Nieuw Dalem)
De vrees bestaat bij de inspreker dat de winkels vanuit het winkelcentrum Laag Dalem zullen verplaatsen naar het nieuwe winkelcentrum en dat er hier leegstand zal ontstaan.

Beantwoording inspraakreactie

1. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
2. Voor een nadere beschouwing en uitleg van het feit dat de omvang van het detailhandelsprogramma in het winkelcentrum Hoog Dalem in bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' is verkleind ten opzichte van het eerdere programma in bestemmingsplan 'Hoog Dalem', wordt verwezen naar paragraaf 2.3. van deze nota. Inherent aan de afname van het aantal m² aan detailhandel, zijn tevens minder parkeerplaatsen nodig. Immers bezoeken minder mensen een winkelcentrum als het aanbod kleiner is. Voor het winkelcentrum wordt op grond van de gemeentelijke parkeernormen uitgegaan van 5 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.. Het winkelcentrum bestaat uit circa 6.640 m² detailhandelsfuncties. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor deze functie bedraagt daarmee 332 parkeerplaatsen. De gemeentelijke parkeernorm is vergelijkbaar met landelijke normen, zoals CROW-publicatie 137 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Met het hanteren en vastleggen van genoemde norm in de regels van het bestemmingsplan, wordt gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen bij het winkelcentrum. De gemeente Gorinchem is van mening dat met het winkelcentrum van maximaal 6.640 m² groot nog steeds een aantrekkelijk aanbod aan winkels en voorzieningen kan worden gerealiseerd, dat met name aantrekkelijk is voor bewoners van de oostelijke wijken in Gorinchem en met name Hoog Dalem. Er wordt een volwaardig aanbod aan dagelijkse voorzieningen geboden. Om die reden verwacht de gemeente dan ook niet dat inwoners van Hoog Dalem in andere wijken hun boodschappen zullen gaan doen. Daar voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij een winkelcentrum van een dergelijke omvang, is het tevens niet aanmerkelijk dat de parkeerdruk elders in Gorinchem toeneemt als gevolg van de ontwikkeling van het winkeleiland van Hoog Dalem.
3. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast wat betreft de zorgtoren. Voor de wijze van aanpassing wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.2.

4.21 R. v.d. Bree

Ruigenhoek 65, 4208 BK Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

1. Woonzorgtoren

De inspreker vindt dat de beoogde hoogte van de woontoren niet in overeenstemming is met de omgeving en niet passend is in het thema "Hollandse Waterlinie".

2. Winkelcentrum

De inspreker vindt dat het nieuwe winkelcentrum ruimer moet worden opgezet, met vooral voldoende parkeerplaatsen. Er wordt parkeeroverlast voorzien als gevolg van het parkeren door van bezoekers van de evenementenhal, aangezien deze ook van deze parkeerplaatsen gebruik zullen gaan maken.

Beantwoording inspraakreactie

1. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.2.
2. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.3. Wat betreft het parkeren geldt de volgende overweging. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland garandeert de aanleg van voldoende parkeerplaatsen bij de ontwikkeling die ter plaatse mogelijk wordt gemaakt, te weten een winkelcentrum en woningbouw. Om ervoor te zorgen dat daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, is de parkeernorm vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

De parkeernorm voorziet niet in eventuele parkeeroverloop van buiten Hoog Dalem gelegen functies, waaronder ook de evenementenhal wordt verstaan. Voor die functies geldt dat deze in eigen parkeergelegenheid moeten voorzien. Ook bij het evenemententerrein is dit de afspraak. Zo is het bij evenementen de afspraak dat parkeerders hun auto in het Lingebos kunnen achterlaten en met pendelbussen worden vervoerd naar de evenementenhal.

Bij een winkelcentrum moeten openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd, vindt de gemeente Gorinchem. Het is dan ook niet te voorkomen, dat bezoekers van andere functies dan het winkelcentrum de parkeerplaatsen gebruiken. Wel zal in de praktijk worden gemonitord of niet teveel sprake is van onbedoeld gebruik door derden. Op dat moment kan alsnog worden besloten om door maatregelen hier beperkingen aan te stellen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast wat betreft de zorgtoren. Voor de wijze van aanpassing wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.2.

4.22 J.J. de Wit

Poëzieplantsoen 14, 4207 TT Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

De inspreker maakt bezwaar tegen de woonzorgtoeren. Ten eerste omdat er geen directe noodzaak is voor hoogbouw. Ten tweede omdat het niet gewenst is om een doelgroep op deze wijze te concentreren op één locatie. Ten derde omdat het gebouw niet past in het landelijke straatbeeld en binnen de Hollandse Waterlinie. Ten slotte vreest de inspreker waardedaling van zijn woning.

Beantwoording inspraakreactie

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.2.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast wat betreft de zorgtoeren. Voor de wijze van aanpassing wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.2.

4.23 Fietsersbond afdeling Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

1. Fietsenstallingplaatsen

De inspreker stelt voor wat betreft het aantal fietsenstallingplaatsen de CROW-normen te volgen (4 fietsstallingplaatsen / 100 m², maakt totaal 265 plaatsen en voor eerstelijnszorg 2,7 fietsstallingplaatsen / 100 m², maakt totaal 16 plaatsen) en dit vast te leggen in toelichting en regels.

2. Situering en kwaliteit fietsenstallingplaatsen

De inspreker vraagt om bij verdere uitwerking van het ontwerp er rekening mee te houden fietsenstallingplaatsen dicht bij de ingangen van het winkelcomplex te situeren. Verder wordt gevraagd kwalitatief goede voorzieningen toe te passen volgens de Fietskeur waarbij rekening wordt gehouden met 'overmaatse' fietsen.

3. 30 km/u gebied

De inspreker suggereert de toepassing van serieuze '30 km/u-regime'-ontwerpelementen (bijvoorbeeld over de volle wegbreedte uitgevoerde drempels) en in de toelichting dit te verduidelijken.

4. Rotonde Griendsweg-Spijksesteeg

De inspreker pleit voor de toepassing van de standaard Gorcumse oplossing van rondom 1 richting fietspaden bij deze rotonde.

5. Fietsbrug Lyriekstraat – (fietspad) Spijksesteeg

De inspreker is zeer ingenomen met het voornemen deze fietsbrug op te nemen in de plannen.

6. Fietsbrug Toneelstraat – Dr. W. Dreesstraat

De inspreker dringt erop aan deze brug in een uitvoeringsprogramma op te nemen.

Beantwoording inspraakreactie

1. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de komst van fietsenstallingplaatsen. De gemeente ziet dan ook geen bezwaren in het vastleggen van een

norm voor het aantal stallingsplaatsen in de regels van het bestemmingsplan. Echter, de (gemiddelde) CROW-norm voor 'winkelen en boodschappen doen' op basis van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is 2,7 stallingsplaatsen per 100 m² b.v.o... De (gemiddelde) CROW-norm voor 'gezondheidscentrum' is 1,7 (voor bezoekers en medewerkers samen). Deze normen worden derhalve vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt tevens aandacht besteed aan dit onderwerp.

2. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. In de verdere uitwerking van de bouwplannen zal deze suggestie worden meegenomen.
3. Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk, maar schrijft wat betreft de openbare ruimte niet de exacte uitwerking voor. Duidelijk is dat de interne ontsluitingsstructuur als 30 km-gebied wordt uitgevoerd. Hoe deze snelheid in de praktijk door maatregelen wordt afgedwongen, is nog niet duidelijk en onderwerp van de uitwerking van het bestemmingsplan en de inrichtingsplannen.
4. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal aansluiting gezocht worden bij wat gebruikelijk is in Gorinchem.
5. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
6. Deze fietsbrug is opgenomen in het vastgestelde uitvoeringsprogramma behorende bij het Fietsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie:

- Onder artikel 3.3.2. wordt een nieuw artikel 3.3.3. ingevoegd, welke als volgt komt te luiden:

3.3.3. Fietsparkeren

Voor de in artikel 3.1 genoemde functies gelden de volgende stallingsnormen:

Functie	Minimaal aantal fietsenstallingsplaatsen
Detailhandel	2,7 stallingsplaatsen per 100 m ² b.v.o.
Maatschappelijke voorzieningen	1,7 stallingsplaatsen per 100 m ² b.v.o.

- Ook in de toelichting van het bestemmingsplan wordt deze aanpassing verwerkt.

4.24 Drs. M. van der Toorn

Lyriekstraat 5, 4207 TP Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

De inspreker is tegen de verdubbeling van de bouwhoogte (van de woonzorgtoren).

Beantwoording inspraakreactie

Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast wat betreft de zorgtoren. Voor de wijze van aanpassing wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.2.

4.25 A.J.M. Gooren

Lyriekstraat 11, 4207 TP Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

1. Woonzorgtoren

De inspreker is tegen de realisatie van de woonzorgtoren. Deze is te hoog en verstoort het vrije uitzicht vanuit de aangrenzende wijk. Ook vreest de inspreker een waardedaling van de woning.

Verder vraagt de inspreker zich af of de woonzorgtoren nodig is, nu er zoveel gebouwen leeg staan.

2. Verkeer

Inspreker verwacht meer overlast als gevolg van verkeersdrukke als gevolg van de realisatie van het winkeleiland. Nu al is de verkeersdrukke, zeker bij beursdagen van de evenementenhal, fors.

Beantwoording inspraakreactie

1. Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
2. Ten behoeve van het bestemmingsplan Hoog Dalem, zoals in 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Gorinchem, is verkeersonderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Infrastructuur Hoog Dalem en omgeving' van Goudappel Coffeng d.d. 18 januari 2006, welk onderzoek overigens als bijlage 14 was bijgevoegd bij de tervisielegging van het voorontwerp-bestemmingsplan. In het verkeersonderzoek is de toekomstige verkeersdruk onderzocht, rekening houdend met de komst van 1.400 woningen, alsook de maatschappelijke voorzieningen en de voorzieningen op het winkeleiland in Hoog Dalem. Daarnaast zijn de verkeersintensiteiten, gegenereerd door de evenementenhal, destijds al meegenomen. Op basis van de toekomstige verkeersintensiteiten, die inderdaad hoger zijn dan nu door de komst van Hoog Dalem, is de externe en interne ontsluitingsstructuur van Hoog Dalem bepaald. De externe structuur wijzigt wat betreft de inrichting van de Spijkssteeg, zodat deze in de toekomst voldoende uitgerust is om de toenemende verkeersintensiteiten te kunnen opvangen. In het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem is dit nader onderbouwd en is de aanpassing van de wegenstructuur mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland', dat thans voor inspraak voorligt, wijzigt deze ontsluitingsstructuur niet. Omdat dat bestemmingsplan, dat uitsluitend het winkeleiland betreft, uitgaat van hetzelfde programma (woningen) of zelfs een geringer programma (detailhandel) dan waarmee in bestemmingsplan Hoog Dalem rekening was gehouden, is er geen aanleiding om de gekozen verkeersstructuur te wijzigen. De verkeersintensiteiten zullen in de toekomst als gevolg van de uitvoering van bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' lager zijn, dan waarmee in het verkeersonderzoek behorende bij het bestemmingsplan 'Hoog Dalem' rekening werd gehouden. Immers was in dat verkeersonderzoek ook al rekening gehouden met de komst van een (groter) winkelcentrum.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast wat betreft de zorgtoren. Voor de wijze van aanpassing wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.2.

4.26 Roderik D'havé

Ruigenhoek 51, 4208 BK Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

1. Geen visie

De inspreker vindt dat de gemeente niet aan haar wettelijke verplichting (op grond van artikel 2.1. Wro) voldoet een structuurvisie vast te stellen. Dit is jammer, allereerst omdat uit die visie zou komen (middels een SWOT analyse) dat er evenwichtige verdeling van voorzieningen over de stad gewenst is. Ook zou deze structuurvisie volgens de inspreker een integrale oplossing voorschrijven voor de parkeerproblematiek. Doordat er geen overkoepelende visie is, richt het bestemmingsplan zich nu alleen op de grenzen van het bestemmingsplan.

2. Omvang winkelcentrum

De inspreker vindt het niet gewenst dat het winkelcentrum ten opzichte van de vorige plannen vrijwel is gehalveerd in omvang. Hierdoor zijn er in Gorinchem Oost veel minder voorzieningen als in de rest van de stad en blijft de scheve verdeling in stand. Dat de Raad van State eerder het bestemmingsplan op dit punt heeft vernietigt, betekent niet dat het programma moet worden ingekrompen. Het onderliggende distributieplanologische onderzoek dat de gemaakte keuze ondersteunt, deugt volgens de inspreker niet. Op onverklaarbare wijze komt dit rapport tot een kleinere marktruimte. Er is geen rekening gehouden met toevloeiing uit naburige dorpen.

3. Woonzorgtoren

De inspreker vindt de beoogde woonzorgtoren te hoog. Op de beoogde locatie is dat niet passend. Ook ontbreekt een overkoepelende visie. De inspreker vreest dat de woonzorgtoren geen fraai visitekaartje van de stad wordt, onder druk van financiën en door het ontbreken van randvoorwaarden (hoogbouwvisie, beeldkwaliteitsplan).

4. Evenementenhal

De inspreker vindt dat in het bestemmingsplan onvoldoende aandacht wordt besteed aan de direct aangrenzende evenementenhal. Die leidt bij evenementen tot een grote parkeer- en verkeersdruk en de parkeerdruk. De beoogde parkeerplaatsen bij het winkelcentrum zullen ook door bezoekers van de evenementenhal worden gebruikt. Dit leidt tot overlast, omzetederving en vermindering van de leefbaarheid.

5. Herhaling van de geschiedenis

De geschiedenis dreigt zich te herhalen, nu dezelfde fouten worden gemaakt met het winkelcentrum Nieuw Dalem (geen onderliggende visie, vanaf het begin te klein, parkeerproblemen).

Beantwoording inspraakreactie

1. In april 2009 is de Structuurvisie 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Gorinchem. De structuurvisie ziet op de gehele gemeente Gorinchem, dus ook Hoog Dalem en Gorinchem-Oost, en voldoet aan de vereisten uit de Wet ruimtelijke ordening. In de structuurvisie wordt een visie gegeven op de nabije toekomst van Gorinchem. Hiermee is sprake van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de structuurvisie is Hoog Dalem aangewezen als 'toekomstig woongebied'. Citaat uit de structuurvisie: *'Binnen de door de provincie in het streekplan getrokken contour bestaat er uitbreidingsruimte in het gebied ten oosten van de huidige stad: Hoog Dalem. Hier zal dus in fasen een nieuwe woonwijk verrijzen.'* Op de kaarten behorende bij de structuurvisie blijkt de ligging van de beoogde woonwijk. In de structuurvisie is de komst van de wijk Hoog Dalem aangekondigd. Het uitwerken van de visie in een concreet programma en plan krijgt gestalte in een bestemmingsplan. De vaststelling van bestemmingsplan Hoog Dalem in 2010 heeft derhalve invulling gegeven aan de beleidsvoornemens uit de structuurvisie door de visie verder uit te werken in een concreet programma en plan. Daar de gemeente beschikt over een structuurvisie voor heel Gorinchem, is er geen juridische noodzaak of inhoudelijke aanleiding om voor Gorinchem-Oost of Hoog Dalem een aparte structuurvisie vast te stellen. Het bestemmingsplan Hoog Dalem, herziening winkeleiland voorziet in voldoende onderbouw van het plan en de haalbaarheid van het plan, waarbij zeker wel over de grenzen van het plan heen is gekeken. In het bestemmingsplan is verwoord waarom de omvang van het winkelcentrum is beperkt ten opzichte van eerdere plannen. Hiervoor wordt tevens verwezen naar paragraaf 2.3. van deze nota. Wat betreft het parkeren is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen, waardoor vast staat dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd ter plaatse van het winkelcentrum.
2. Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.3.
3. Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
4. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland garandeert de aanleg van voldoende parkeerplaatsen bij de ontwikkeling die ter plaatse mogelijk wordt gemaakt, te weten een winkelcentrum en woningbouw. Om ervoor te zorgen dat daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, is de parkeernorm vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.
De parkeernorm voorziet niet in eventuele parkeeroverloop van buiten Hoog Dalem gelegen functies, waaronder ook de evenementenhal wordt verstaan. Voor die functies geldt dat deze in eigen parkeergelegenheid moeten voorzien. Ook bij het evenemententerrein is dit de afspraak. Zo is het bij evenementen de afspraak dat parkeerders hun auto in het Lingebos kunnen achterlaten en met pendelbussen worden vervoerd naar de evenementenhal.
Bij een winkelcentrum moeten openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd, vindt de gemeente Gorinchem. Het is dan ook niet te voorkomen, dat bezoekers van andere functies dan het winkelcentrum de parkeerplaatsen gebruiken. Wel zal in de praktijk worden gemonitord of niet teveel sprake is van onbedoeld gebruik door derden. Op dat moment kan alsnog worden besloten om door maatregelen hier beperkingen aan te stellen.
Ten behoeve van het bestemmingsplan Hoog Dalem, zoals in 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Gorinchem, is verkeersonderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Infrastructuur Hoog Dalem en omgeving' van Goudappel Coffeng d.d. 18 januari 2006, welk onderzoek overigens als

bijlage 14 was bijgevoegd bij de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan. In het verkeersonderzoek is de toekomstige verkeersdruk onderzocht, rekening houdend met de komst van 1.400 woningen, alsook de maatschappelijke voorzieningen en de voorzieningen op het winkeleiland in Hoog Dalem. Daarnaast zijn de verkeersintensiteiten, gegenereerd door de evenementenhal, destijds al meegenomen. Op basis van de toekomstige verkeersintensiteiten, die inderdaad hoger zijn dan nu door de komst van Hoog Dalem, is de externe en interne ontsluitingsstructuur van Hoog Dalem bepaald. De externe structuur wijzigt wat betreft de inrichting van de Spijkssteeg, zodat deze in de toekomst voldoende uitgerust is om de toenemende verkeersintensiteiten te kunnen opvangen. In het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem is dit nader onderbouwd en is de aanpassing van de wegenstructuur mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland', dat thans voor inspraak voorligt, wijzigt deze ontsluitingsstructuur niet. Omdat dat bestemmingsplan, dat uitsluitend het winkeleiland betreft, uitgaat van hetzelfde programma (woningen) of zelfs een geringer programma (detailhandel) dan waarmee in bestemmingsplan Hoog Dalem rekening was gehouden, is er geen aanleiding om de gekozen verkeersstructuur te wijzigen. De verkeersintensiteiten zullen in de toekomst als gevolg van de uitvoering van bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' lager zijn, dan waarmee in het verkeersonderzoek behorende bij het bestemmingsplan 'Hoog Dalem' rekening werd gehouden. Immers was in dat verkeersonderzoek ook al rekening gehouden met de komst van een (groter) winkelcentrum.

5. Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 1 tot en met 4.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast wat betreft de zorgtoeren. Voor de wijze van aanpassing wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.2.

5 Samenvatting

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen, die voort zijn gekomen uit inspraak- en overlegreacties, en ambtshalve wijzigingen.

5.1 Wijzigingen als gevolg van inspraak- en overlegreacties

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd als gevolg van ingekomen inspraak- en overlegreacties ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan:

Toelichting

- In paragraaf 2.5.2. van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast dat de maximale oppervlakte van de supermarkten 4.000 m² b.v.o. bedraagt. In de wijze van bestemmen wordt aangegeven dat dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.
- Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat in paragraaf 3.7.3 van de toelichting wordt aangegeven op welke wijze wordt voorzien in parkeerplaatsen voor gehandicapten.
- In paragraaf 3.7 van de toelichting wordt de norm voor fietsenstallingsplaatsen opgenomen.
- De aandachtspunten als genoemd door het Waterschap worden toegevoegd aan paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.
- Aan het ontwerp-bestemmingsplan wordt, naast het waterhuishoudingsplan dat al was opgenomen als bijlage 8 bij het voorontwerp-bestemmingsplan, een bijlage 9 toegevoegd met daarin een overzicht van de belangrijkste wijzigingen in het plan.
- In paragraaf 2.5.2 (en elders waar dat van toepassing is) is als aanvulling op de algemene planbeschrijving, een beschrijving gegeven van de twee scenario's voor de zorgtoren. Samengevat zien de 2 scenario's er als volgt uit:
 - Scenario 1: zorgtoren op de oorspronkelijke locatie en met de oorspronkelijke footprint (zoals in het voorontwerp-bestemmingsplan) met een maximale hoogte van 27 m (in plaats van 57 m). In dit gebouw worden boven een 'zorgplint' met maatschappelijke functies in 7 verdiepingen maximaal 42 zorgappartementen gerealiseerd. Maximaal 12 van deze zorgappartementen mogen worden gebouwd / in gebruik genomen als reguliere woning. In dit scenario wordt geen zorgtoren gerealiseerd op het winkelcentrum. De maximale hoogte ter plaatse van het winkelcentrum blijft in dit scenario 10 m.
 - Scenario 2: zorgtoren op het noordwestelijke deel van het winkelcentrum (als onderdeel van hetzelfde gebouw) met dezelfde footprint als de solitaire zorgtoren met een maximale hoogte van 27 m. In dit gebouw worden boven het winkelcentrum in 7 verdiepingen maximaal 42 zorgappartementen gerealiseerd. Maximaal 12 van deze zorgappartementen mogen worden gebouwd / in gebruik genomen als reguliere woning. Door de bouw van de zorgtoren op het winkelcentrum, ontstaat ten westen van het winkeiland een paviljoen met eerstelijns zorgvoorzieningen (zonder zorgwoningen).
 - Slechts één van beide scenario's mag tot ontwikkeling worden gebracht. Dat is geborgd in artikel 3.1.1 van de regels van het bestemmingsplan.

Regels

- Artikel 3.3.1. onder b van de regels van het bestemmingsplan wordt aangepast en komt in het ontwerp-bestemmingsplan als volgt te luiden: 'het maximale bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van detailhandel als bedoeld in artikel 3.1 onder a mag niet meer bedragen dan van 6.371 m², met dien verstande dat van deze oppervlakte niet meer dan 4.000 m² wordt aangewend ten behoeve van bedrijfsvloeroppervlak van supermarkten.
- Onder artikel 3.3.2. wordt een nieuw artikel 3.3.3. ingevoegd, welke als volgt komt te luiden:

3.3.3. Fietsparkeren

Voor de in artikel 3.1 genoemde functies gelden de volgende stallingsnormen:

• Functie	• Minimaal aantal fietsenstallingsplaatsen
• Detailhandel	• 2,7 stallingsplaatsen per 100 m ² b.v.o.
• Maatschappelijke voorzieningen	• 1,7 stallingsplaatsen per 100 m ² b.v.o.

- De regels ten aanzien van de zorgtoren zijn gewijzigd als gevolg van de keuze om twee scenario's mogelijk te maken en als gevolg van een verlaging van de toren (zie wijziging toelichting).

Verbeelding

- De verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de bestemmingsgrens (tevens de bouwgrens) van de oostelijke bestemming Woongebied 4 m naar het westen wordt verplaatst, zodat een strook van 4 m wordt gecreëerd, waarbinnen geen gebouwen mogen worden opgericht.
- De maximale hoogte ter plaatse van de zorgtoren is aangepast tot 27 m.
- Binnen de bestemming Centrum is in de noordwesthoek de aanduiding 'zorgwoning' opgenomen.
- De maximale hoogte ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' bedraagt 27 m.

5.2 Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp-bestemmingsplan is als volgt aangepast naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen:

Toelichting

- In paragraaf 3.2.3 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan zijn de resultaten verwerkt van het gewijzigde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, waarin de geluidbelasting op geluidgevoelige functies is bepaald als gevolg van wegverkeer in de omgeving. Het onderzoek is geactualiseerd, omdat in het ontwerp-bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden om op het winkelcentrum (zorg)woningen te realiseren en omdat de hoogte van de oorspronkelijk gedachte woontoren lager wordt (27 m in plaats van 57 m).
- In paragraaf 3.2.4 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan zijn de resultaten verwerkt van het gewijzigde akoestisch onderzoek industrielawaai, waarin de geluidbelasting op de omringende woningen is bepaald als gevolg van de komst van het winkelcentrum. Het onderzoek is geactualiseerd, omdat in het ontwerp-bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden om op het winkelcentrum (zorg)woningen te realiseren.

- In paragraaf 3.2.6 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan zijn de resultaten verwerkt van het gewijzigde luchtkwaliteitsonderzoek, waarin de effecten van de komst van het winkeleiland op de luchtkwaliteit is bepaald. Het onderzoek is geactualiseerd, op basis van actuelere verkeersintensiteiten en een recentere versie van de NIBM-tool (versie maart 2015).

Regels

- Artikel 3.3.1. onder e en f van de regels van het bestemmingsplan is zodanig aangepast, dat uitsluitend woningen en zorgwoningen in gestapelde vorm zijn toegestaan.
- Artikel 3.4.1 van de regels van het bestemmingsplan is zodanig aangepast, dat alleen ter plaatse van de twee appartementengebouwen kan worden afgeweken voor de realisatie van een extra bouwlaag met 6 extra woningen. In het voorontwerp-bestemmingsplan was dit ook mogelijk ter plaatse van de zorgtoren. Artikel 3.4.1. komt in het ontwerpbestemmingsplan als volgt te luiden: 'Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1.1 onder e en artikel 3.2.1 onder b voor het toestaan van een extra bouwlaag met maximaal 6 extra woningen.'

Verbeelding

- Het bouwvlak van het noordwestelijke appartementengebouw is aan de oostzijde iets vergroot, zodat dit bouwvlak net zo groot is als het bouwvlak van het andere appartementencomplex.