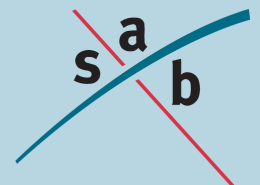


# Inspraak- en vooroverlegnota bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening noordelijke eilanden'

Gemeente Gorinchem

Datum: 12 mei 2016  
Projectnummer: 60918.25





# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Vooroverlegreacties</b>	<b>4</b>
2.1	Gasunie	4
2.2	Reactie Waterschap Rivierenland	4
2.3	Provincie Zuid-Holland	5
<b>3</b>	<b>Inspraakreacties</b>	<b>6</b>
3.1	Bewoners Griendweg 10 en 14	6
<b>4</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>9</b>
4.1	Wijzigingen als gevolg van inspraak- en overlegreacties	9
4.2	Ambtshalve wijzigingen	9



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gorinchem heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoog-Dalem, herziening noordelijke eilanden' ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van de noordelijke eilanden (exclusief het 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 is ook voorzien in de noordelijke eilanden. Marktomstandigheden hebben sinds het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Hoog Dalem echter geleid tot nieuwe inzichten ten aanzien van de inrichting en het kwalitatieve programma voor de noordelijke eilanden. Er is meer behoefte aan woningen in de goedkope sector dan in het oorspronkelijk woonprogramma voor de noordelijke eilanden was voorzien. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening noordelijke eilanden' voorziet dan ook in een nieuwe planologisch-juridische basis voor deze eilanden, rekening houdend met een nieuw stedenbouwkundig plan en een aangepast kwalitatief woonprogramma.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van woensdag 23 maart tot en met 19 april 2016. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de verschillende overleginstanties. Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan zijn één inspraakreactie en drie vooroverlegreacties ingebracht. 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 plangebied ligt binnen de in aanbouw zijnde woonwijk Hoog Dalem, ten oosten van de bestaande kern Gorinchem en ten oosten van het winkeleiland en de RWZI in Hoog Dalem. Voor de exacte ligging van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening noordelijke eilanden'.

## 1.3 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken worden de ingekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoog-Dalem, herziening noordelijke eilanden' besproken. In hoofdstuk 2 worden de vooroverlegreacties kort samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. In hoofdstuk 3 komen de inspraakreacties aan de orde. In hoofdstuk 4 is tot slot een overzicht gegeven van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het ontwerp-bestemmingsplan.

## 2 Vooroverlegreacties

### 2.1 Gasunie

#### ***Inhoud overlegreactie***

Het bestemmingsplan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Hieruit blijkt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de meest nabij gelegen aardgastransportleiding ligt. De leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling.

#### ***Beantwoording overlegreactie***

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### ***Aanpassing bestemmingsplan***

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

### 2.2 Reactie Waterschap Rivierenland

#### ***Inhoud overlegreactie***

##### 1. Opbarsten

Het waterschap verzoekt om bij nadere uitwerking van de inrichting rekening te houden met aanvullende maatregelen om opbarsten te voorkomen.

##### 2. Geactualiseerd waterplan

Er wordt verzocht daadwerkelijk een notitie met de actualisatie van het waterplan voor de noordelijke eilanden op te nemen, met in ieder geval een uitwerking van de onderdelen uit paragraaf 3.3 t/m. 3.5 en paragraaf 7.2 van het waterhuishoudkundige plan uit 2009.

##### 3. Varend onderhoud

Voor het varend onderhoud dient de breedte op de waterlijn minimaal 5 m te zijn. Zowel aan de westzijde als de oostzijde van het plangebied is het zuidelijk deel van de aanwezige watergang minder dan 5 m breed. Door de aangrenzende particuliere percelen is onderhoud vanaf de kant niet mogelijk. Het waterschap verzoekt om hierop het ontwerp aan te passen.

#### ***Beantwoording vooroverlegreactie***

##### 1. Opbarsten

Het verzoek van het waterschap wordt betrokken bij de verdere inrichting van het plan.

##### 2. Geactualiseerd waterplan

Bij het bestemmingsplan zijn in relatie tot de waterparagraaf 3 relevante bijlagen opgenomen. Het betreft een geotechnisch en geohydrologisch onderzoek van Fugro uit 2006, een ontwerp waterhuishouding en riolering van Tauw uit 2009 en een actualisatie van de waterberging in Hoog Dalem van Tauw uit 2016. Per abuis blijkt de actualisatie van de waterberging d.d. 2016 niet één, maar twee keer als bijlage te zijn opgenomen. Reden waarom de betreffende bijlage één keer wordt verwijderd.

Eerder is tussen gemeente en Waterschap afgesproken dat er voor het bestemmingsplan voor de noordelijke eilanden geen nieuw waterplan zou worden opgesteld. Afgesproken is dat er zou worden voortgeborduurd op het bestaande plan uit 2009. Voor wat betreft de waterberging is in 2016 een actualisatie uitgevoerd door Tauw. Deze actualisatie is als bijlage aan het bestemmingsplan gekoppeld. Voor de overige punten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan. Meer concreet naar de toelichtingen onder de kopjes 'Inrichting en onderhoud' en 'Beschrijving watersysteem Hoog Dalem', zoals opgenomen in paragraaf 3.4.2.2. Onder die betreffende kopjes zijn de onderdelen uit paragraaf 3.3 t/m 3.5 van het waterplan uit 2009 nader geactualiseerd.

Ten aanzien van paragraaf 7.2 van het waterplan uit 2009 wordt opgemerkt dat – zoals beschreven in het waterplan uit 2009 – er een gescheiden stelsel wordt aangelegd waarbij het regenwater direct wordt geloosd op het oppervlakte water. Dit stelsel zal tevens een drainerende en infiltrerende functie krijgen die het grondwaterniveau in de woongebieden op peil houdt.

### 3. Varend onderhoud

In het stedenbouwkundige plan is gekozen is voor maximaal varend onderhoud. Daar waar dit niet kan (bijvoorbeeld omdat de watergang te smal is) wordt onderhoud vanaf de kant mogelijk gemaakt.

#### ***Aanpassing bestemmingsplan***

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

- Bijlage 7 is verwijderd aangezien deze bijlage twee maal was opgenomen.
- De toelichting op het bestemmingsplan is voor wat betreft de waterparagraaf aangepast.

## **2.3 Provincie Zuid-Holland**

#### ***Inhoud overlegreactie***

De provincie constateert dat het voorontwerp-bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciale beleid.

#### ***Beantwoording overlegreactie***

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### ***Aanpassing bestemmingsplan***

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor een aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

## 3 Inspraakreacties

### 3.1 Bewoners Griendweg 10 en 14

#### *Inhoud inspraakreactie*

1. Fietspad

In de oorspronkelijke plannen is tussen Griendweg 14 en 16 een fiets- en voetpad beoogd. Insprekers willen bevestigd zien dat dit ook bij verdere uitwerking een fiets- en voetpad blijft.

2. Aard/stijl omliggende woningen en privacy

Aaneengesloten rijtjeshuizen passen ter plaatse niet in het beeld, in tegenstelling tot vrijstaande of dubbele woningen. Men vreest vanwege de oriëntatie van de nieuwe woningen voor directe inkijk op de eigen woonpercelen en wenst dat dit zoveel mogelijk wordt voorkomen.

3. Oriëntatie woningen ten opzichte van Griendweg 10

Insprekers hebben onvrede met het type woning en de oriëntatie van de nieuwe woningen ten zuidwesten van de woning van insprekers. De bebouwing komt dichterbij dan in het vorige plan en er is sprake van meerdere series rijwoningen. Dit heeft gevolgen voor directe inkijk vanwege het aantal woningen en de oriëntatie. Een andere oriëntatie van de nieuwe woningen, met een tuin op het zuidwesten, zou ook beter kunnen uitpakken voor de bezonningsituatie.

#### *Beantwoording inspraakreactie*

De bewoners van Griendweg 10 en 14 maken in hun inspraakreactie een vergelijking tussen de oude verkaveling en de nieuwe verkaveling. Aangezien de verkavelingen geen formele status hebben en continu in beweging zijn, en het besluit dat ter reactie voorligt, uitsluitend het bestemmingsplan betreft, dient men het vergelijk niet te maken op het niveau van de verkaveling, maar op het niveau van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Met dit uitgangspunt is de inspraakreactie van een antwoord voorzien.

1 Fietspad

Uit het Beeldkwaliteitplan en het verkeersrapport dat behoort bij het in januari 2010 vastgestelde en nu geldende bestemmingsplan Hoog Dalem (= oorspronkelijke bestemmingsplan) blijkt dat de betreffende verbinding is bedacht als calamiteitenverbinding en eventueel als fiets- en voetpad. Het oorspronkelijke bestemmingsplan maakt een dergelijke verbinding bij recht mogelijk, via de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" (zie navolgende afbeelding geldend bestemmingsplan). Deze bestemming maakt o.a. wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer mogelijk.

Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de ontsluitingsmogelijkheden niet. In het nieuwe bestemmingsplan is dezelfde bestemming toegekend aan de gronden tussen nr. 14 en 16.

In het nieuwe stedenbouwkundig plan is wederom een calamiteitenverbinding en fiets- en voetpad opgenomen. De definitieve verkaveling van de noordelijke eilanden is echter nu nog niet bekend. Deze verkaveling kan aanleiding geven om het huidige standpunt over de inrichting en functie van deze te wijzigen.





2 Aard/stijl omliggende woningen

In het huidige stedenbouwkundig plan zijn ten zuiden van insprekers, net als in het oude stedenbouwkundig plan, hoofdzakelijk dubbele woningen en vrijstaande woningen op ruime kavels beoogd. In zowel de oorspronkelijke plannen als in de huidige plannen is sprake van achtertuinen aan het water. In een aantal gevallen zelfs aan weerszijden van het water. Dit is gedaan omdat tuinen aan het water als kwaliteit worden gezien, die veel kopers kunnen waarderen. Het betreft vooralsnog echter een verkavelingssuggestie, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Het bestemmingsplan is uitgangspunt.

Zowel in het geldende bestemmingsplan als in het voorliggende bestemmingsplan is in het woongebied ten zuiden van insprekers percelen een mix van grondgebonden woningen zoals rijwoningen en vrijstaande woningen toegestaan. De juridische regeling is op dit punt derhalve niet aangepast. In het nieuwe bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening noordelijke eilanden' is de afstand van insprekers percelen tot de bestemming Woongebied niet verkleind en zelfs op enkele punten vergroot ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De onderlinge afstand is stedenbouwkundig aanvaardbaar en dus danig groot dat, mede gezien het totale bebouwingsbeeld, van een onevenredige aantasting van privacy geen sprake is.

3 Oriëntatie woningen ten opzichte van Griendweg 10

Zowel in het geldende bestemmingsplan als in het voorliggende bestemmingsplan is in het woongebied ten zuiden van insprekers percelen een mix van grondgebonden woningen zoals rijwoningen en vrijstaande woningen binnen een bepaalde bandbreedte toegestaan. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is het bebouwingsgebied ten zuidwesten van insprekers woning wel uitgebreid. De afstand van dit woongebied tot het woonperceel past binnen de stedenbouwkundige opzet en is dus danig groot dat, mede gezien het totale bebouwingsbeeld, van een onevenredige aantasting van privacy geen sprake is.

Bij een ontwikkeling als de onderhavige is het niet goed mogelijk om een goede, efficiënte verkaveling te maken, waarbij alle woningen een achtertuin hebben die vanuit bezonning gezien aan de meest gunstige zijde van de woning zijn gesitueerd. Door te werken met voldoende diepe achtertuinen en achtertuinen aan het water worden echter toch aantrekkelijke woningen gerealiseerd.

***Aanpassing bestemmingsplan***

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

## 4 Samenvatting

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan.

### 4.1 Wijzigingen als gevolg van inspraak- en overlegreacties

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

- Bijlage 7 is verwijderd aangezien deze bijlage twee maal was opgenomen.
- De toelichting op het bestemmingsplan is voor wat betreft de waterparagraaf aangepast.

### 4.2 Ambtshalve wijzigingen

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

#### ***Toelichting***

- In paragraaf 5.1. is verslag gedaan van het resultaat van inspraak en vooroverleg.

#### ***Regels***

- In artikel 8.2., lid 1 onder b3 was in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen, dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bij aaneengesloten woningen aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2 m dient te zijn. Deze afstand is bijgesteld naar minimaal 0 m, conform de regels die thans ook voor de woningen op de zuidelijke eilanden gelden.

#### ***Verbeelding***

- Vanwege de gewenste flexibiliteit bij de uitwerking van de plannen, zijn de twee kleine groenbestemmingen ter plaatse van het noordwestelijke woongebied verwijderd. Hiervoor in de plaats is de bestemming Woongebied geprojecteerd. De bestemming Groen is ter plaatse van het centrale groene eiland wel gehandhaafd.
- Ter plaatse van het in het plangebied zuidwestelijk gelegen woongebied is het stedenbouwkundig plan sinds de ter visielegging van het voorontwerp-bestemmingsplan iets gewijzigd. Eerder waren hier 5 woningen geprojecteerd, inmiddels zijn dat er 6. De 6 woningen vallen weliswaar binnen de bestemming 'Woongebied', maar de bijbehorende parkeerplaatsen niet volledig. De verbeelding is zodanig aangepast dat ook de parkeerplaatsen binnen de bestemming Woongebied vallen.
- Ten oosten van de RWZI en het ten oosten hiervan gelegen groengebied is het stedenbouwkundig plan tevens iets gewijzigd. De verbeelding is zodanig aangepast, dat ook de ontsluitingsweg ter plaatse binnen de bestemming Woongebied valt.