

NOTA VAN INSPRAAK EN
VOOROVERLEG
BESTEMMINGSPLAN

“Knipsteeg 13-15”

Inleiding

Gedurende de periode van woensdag 7 september 2016 tot en met dinsdag 18 oktober heeft het vooroverleg en de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan 'Knipsteeg 13-15' plaatsgevonden. Op 11 oktober heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden betreffende bovenstaand plan.

In totaal zijn vijf vooroverlegreacties en drie inspraakreacties ingediend.

De resultaten van het vooroverleg en de inspraak zijn in voorliggende rapportage opgenomen. Deze rapportage geldt als bijlage bij het bestemmingsplan 'Knipsteeg 13-15'.

Vooroverleg

Waterschap Rivierenland

Het toegezonden voorontwerp bestemmingsplan Knipsteeg 13-15 te Gorinchem geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Het plan is conform de eisen en wensen van het waterschap. Voor de uitvoering van het plan is geen watervergunning van het waterschap vereist.

Reactie gemeente:

De reactie van het Waterschap Rivierenland nemen wij voor kennisgeving aan.

Provincie Zuid-Holland

Het voorontwerp bestemmingsplan is conform het provinciaal ruimtelijk beleid.

Reactie gemeente:

De reactie van de Provincie Zuid-Holland nemen wij voor kennisgeving aan.

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

Er zijn geen relevante risicobronnen aanwezig in de directe omgeving van het plangebied.

Op grote afstand liggen de transportassen Boven-Merwede, A27, A15 en Betuwe-route en de inrichting Corbion.

Om de zelfredzaamheid te optimaliseren bij het mogelijk vrijkomen van giftige stoffen bij een incident bij de genoemde risicobronnen is het aan te bevelen om er voor te zorgen dat de mechanische ventilatie in de appartementen snel uit te schakelen is. Hierbij speelt ook een stuk risicocommunicatie een belangrijke rol.

Reactie gemeente:

De reactie van Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Wel is de inspraakreactie aanleiding om bij de verdere uitwerking van de (bouw)plannen aandacht te besteden aan de mechanische ventilatie.

Gasunie

Het voorontwerp bestemmingsplan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komt Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:

De reactie van de Gasunie nemen wij voor kennisgeving aan.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid ziet geen aanleiding om te reageren op dit plan, aangezien het geen relatie heeft met het hoofd(vaar)wegennet en hoofdwatersysteem.

Rijkswaterstaat blijft in de toekomst graag op de hoogte van relevante ruimtelijke plannen in de gemeente Gorinchem.

Reactie gemeente:

De reactie van Rijkswaterstaat nemen wij voor kennisgeving aan.

Inspraakreacties

A.M.H.C. Linschoten, A.H.B.J. de Swart en M.R. Pronker Gemeenschappelijke inspraakreactie met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan

- a. Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan Binnenstad e.o., zoals vastgesteld op 26 juni 2014, de onderstaande uitgangspunten voorkomen, die niet stroken met de mogelijkheden, die dit voorontwerp bestemmingsplan biedt ten aanzien van de uitbreiding van de bouwhoogte van de Knipsteeg.
- Bestemmingsplan Binnenstad e.o. geeft voor de historische kom aan, dat in het gebied veel elementen aanwezig zijn, welke dateren uit de tijd van vóór 1850. Het beleid is gericht op het behoud en de verbetering van de historische opzet met daarin vertegenwoordigde waardevolle objecten. Voor de betreffende zone kunnen de volgende uitgangspunten worden genoemd:
- Het aanhouden van het straten- en verkavelingspatroon en de parcellering van de panden;
 - Het bouwen met inachtneming van de oorspronkelijke voorgevelrooilijnen;
 - Het zoveel mogelijk behouden van het authentieke bebouwingspatroon, welke zich kenmerkt door individueel gebouwde panden;
 - Het afstemmen van nieuwbouw op de authentieke bouwstijl ten aanzien van pandbreedtes, goot-en bebouwingshoogten en kapafdekkingen;
 - Behoud en verbetering van de openbare ruimten.

Als algemeen standpunt wordt in dit bestemmingsplan gesteld, dat bescherming dient plaats te vinden ten aanzien van de bestaande bebouwing en structuren. De bebouwing in het voorliggende plan aan de Struisvogelstraat voldoet aan dit uitgangspunt, de verhoogde bebouwing aan de Knipsteeg doorbreekt deze bestaande structuur. In het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan is op geen enkele wijze onderbouwd waarom van dit uitgangspunt van behoud van goot- en bebouwingshoogte kan worden afgeweken. Het thans voorliggende plan aan de Knipsteeg is een inbreuk op dit uitgangspunt en vormt qua goot- en bebouwingshoogte een wezenlijke wijziging van de uitstraling van de Knipsteeg.

Reactie gemeente:

Het plangebied ligt op de hoek van de Struisvogelstraat en de Knipsteeg. Langs de Struisvogelstraat is de schaal en maat van de bebouwing statig en groot. De Knipsteeg is de verbindingssteeg tussen de Krijtstraat en de Struisvogelstraat en wordt gekenmerkt door minder prominente, kleinschaligere en tweedelijs bebouwing.

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een leegstaande horecagelegenheid, bestaande uit een café en feestzaal. De bebouwing van het café betreft een hoekpand van twee lagen met een kap. De feestzaal ligt aan de Knipsteeg. Deze bebouwing heeft één laag met kap.

Met het plan wordt de bestaande hoekbebouwing in het plangebied gerenoveerd en in oude luister hersteld. In de steeg wordt de bebouwing van de voormalige feestzaal gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een bouwblok van drie bouwlagen gerealiseerd.

In de Knipsteeg is de huidige situatie van dien aard, dat er reeds sprake is van een wat bredere steeg met een relatief groot aantal woningen, die zowel met hun gezicht als ontsluiting volledig op de steeg zijn gericht. Een aantal van deze woningen bestaan, net als voorliggend bouwplan, uit twee bouwlagen met kap. Dit rechtvaardigt de maat en schaal van de voorkant oriëntatie van de nieuwe bebouwing. Het nieuw te bouwen pand aan de Knipsteeg heeft een kleinere schaal dan de panden aan de Struisvogelstraat en sluit goed aan bij de naastgelegen bebouwing van twee bouwlagen en een kap.

Tot slot wordt opgemerkt dat met het bestemmingsplan Knipsteeg 13-15 wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan om dit bouwplan mogelijk te maken. Hoewel het nu geldende bestemmingsplan Binnenstad e.o. aangeeft welk beleid geldt ten aanzien van de bebouwing in de binnenstad, kan in een nieuw bestemmingsplan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Voorgaande motivering wordt opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het plan.

- b. In het bestemmingsplan Binnenstad e.o. geldt voor dit gebied voorts als uitgangspunt een differentiatie van goot- en bouwhoogte ter ondersteuning van het geschakeerde bebouwingskarakter van de straatgevels. Naast de hoofdvorm van de bouwmassa's is ook de detaillering en het bouw materiaal van de panden van belang, daarbij wordt met name gedacht aan (pannen)kappen, overdragende goten en kleinschalige raamindelingen. Voor de betreffende zone kunnen de volgende uitgangspunten worden genoemd:

- het behoud van de aanwezige voorgevelrooilijnen
- het behoud van de stedenbouwkundige structuur met de samenstellende bebouwing naar het bouwaantal lagen en de aanwezige bouwhoogteaccenten;
- de bescherming van de architectonische samenhang van de diverse bebouwingscomplexen;
- het behoud van de aanwezige detaillering van gevels erkers, raamindelingen en goten.

Als algemeen standpunt wordt in dit bestemmingsplan gesteld, dat bescherming dient plaats te vinden ten aanzien van de bestaande bebouwing en structuren. De bebouwing in het voorliggende plan aan de Struisvogelstraat voldoet aan dit uitgangspunt, de verhoogde bebouwing aan de Knipsteeg doorbreekt deze bestaande structuur. In het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan is op geen enkele wijze onderbouwd waarom van dit uitgangspunt van behoud van goot- en bebouwingshoogte kan worden afgeweken. Het thans voorliggende plan aan de Knipsteeg is een inbreuk op dit uitgangspunt en vormt qua goot- en bebouwingshoogte een wezenlijke wijziging van de uitstraling van de Knipsteeg.

Reactie gemeente:

Zoals gesteld vinden wij de maat en schaal van de nieuwe bebouwing passend in de Knipsteeg. Ter bescherming en het behoud van de cultuurhistorische waarden van de Vesting Gorinchem zijn in het bestemmingsplan daarom hiertoe regels opgenomen in artikel 6 'Waarde beschermd stadsgezicht'. Deze regeling is gebaseerd op de regeling in het bestemmingsplan Binnenstad e.o. en regelt onder andere het materiaalgebruik van gevels en dakbedekking.

Conclusie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. Bestemmingsplan Binnenstad e.o. verwijst naar de Woonvisie, Wonen in Gorinchem 2005-2015, horizon 2025. De gemeente heeft deze visie opgesteld met als doel de onevenwichtige verdeling van de woningvoorraad over de stad meer in evenwicht te brengen, zodat op termijn de keuzemogelijkheden van huishoudens in Gorinchem vergroot worden. Gorinchem beschikt over een omvangrijke voorraad goedkope huur- en koopwoningen. Voor heel Gorinchem dient te worden voorzien in passende woonruimte voor 16.630 huishoudens in 2015. Het bestemmingsplan binnenstad e.o.

heeft een beheersgericht karakter, waarbij de kwaliteiten van de binnenstad en omgeving zoveel mogelijk worden benoemd en beschermd. Binnen dit bestemmingsplan is geen woningbouw beoogd. De bestaande woningen in het plangebied hebben een passende bestemming gekregen.

Het bovenstaande geeft aan dat binnen het thans vigerende bestemmingsplan Binnenstad e.o. geen uitbreiding van woningbouw is voorzien. Enige onderbouwing waarom, met uitbreiding van de bebouwing aan de Knipsteeg van dit uitgangspunt wordt afgeweken, ontbreekt.

Reactie gemeente:

Ten tijde van het in procedure nemen en vaststellen van het bestemmingsplan 'Binnenstad e.o.' waren er geen concrete nieuwe woningbouwplannen. Om die reden zijn er destijds geen woningbouwontwikkelingen positief bestemd in het bestemmingsplan. Daarnaast had het bestemmingsplan Binnenstad e.o. een ander doel, namelijk het voorzien in een actuele consoliderende regeling voor de bestaande situatie. Het meenemen van nieuwe ontwikkelingen in dat bestemmingsplan was niet de bedoeling.

Uit de Regionale Woonvisie blijkt dat de woonmilieus, die Gorinchem biedt, elders in de regio nagenoeg afwezig zijn. Waar in andere gemeenten de focus ligt op het zo goed mogelijk bedienen van de huidige bewoners en het aantrekken van nieuwkomers die geïnteresseerd zijn in landelijk wonen, ligt de focus voor Gorinchem op het aantrekken van meer stedelijk georiënteerde doelgroepen vanuit andere gemeenten in de regio zelf. Waar in andere gemeenten een grote uitdaging bestaat voor het bouwen van ouderen, zijn in Gorinchem ook starters een belangrijke doelgroep.

Wij willen de woonfunctie in de binnenstad versterken door toevoeging van woningen. Dit unieke woonmilieu is namelijk schaars in de regio (er zijn meer uitbreidingswijken dan stadscentra). De recent in de binnenstad ontwikkelde locaties zijn vaak weer snel verkocht of verhuurd. Vooral voor enkele specifieke leefstijlen zoals de Mentalitygroep 'Postmaterialisten' is dit milieu uniek.

De doelgroep voor dit project zijn jongeren en starters. Voor deze doelgroep is het centrumgebied doorgaans een aantrekkelijk woonmilieu.

Met de bouw van huurwoningen in het plangebied wordt tegemoetgekomen aan het in de woonagenda 2.0 geconstateerde tekort aan huurwoningen in Gorinchem.

Conclusie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- d. De historisch binnenstad van Gorinchem is zo'n gebied waaraan een regulier welstandsniveau is toegekend. Dit betekent dat alle bouwwerken getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand. Op het moment dat er sprake is van een concrete bouwaanvraag wordt deze aan de voor dat specifieke bouwwerk geldende criteria getoetst.

Het thans voorliggende plan heeft een dermate concrete invulling, dat met de totstandkoming van een bestemmingsplan het voorliggende plan ook daadwerkelijk vergund zou kunnen worden. Op geen enkele wijze is in het bestemmingsplan Knipsteeg 13-15 volgens reclamant aandacht besteed aan de redelijke eisen van welstand en in het bijzonder de stedenbouwkundige invulling van dit plan in de betreffende steeg. Met name vinden reclamanten, dat de verhoogde bebouwing aan de Knipsteeg niet aan deze toets kan voldoen.

Reactie gemeente:

Het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de welstandscommissie Dorp, Stad en Land. De welstandscommissie heeft het niet nodig geacht een reactie in te dienen.

Daarnaast merken wij op dat de aanvraag omgevingsvergunning op 3 januari 2017 door de welstandsgemandateerde is beoordeeld. De welstandsgemandateerde heeft geoordeeld dat het bouwplan niet strijdig is met de redelijke eisen van welstand. Wel dienen er nog materiaalmonsters ter goedkeuring overlegd te worden van de baksteen, gevelelementen achter en de dakpannen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- e. In het bestemmingsplan Binnenstad e.o. staat aangegeven, dat het beleid van het Waterschap Rivierenland erop gericht is schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater. in het nu voorliggende (bestemmings)plan wordt hier geen rekening mee gehouden. c.q. aan dit uitgangspunt gerefereerd.

Reactie gemeente:

In het kader van het vooroverleg hebben wij het bestemmingsplan toegezonden aan het waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft aangegeven, dat het conform de eisen en wensen van het waterschap is. Voor uitvoering van het plan is geen watervergunning van het waterschap vereist.

Conclusie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- f. Naast de overige ontwikkelingen in de Struisvogelstraat, waarbij door Stichting Stadsherstel Gorinchem bestaande panden geschikt worden gemaakt voor woningen, zorgt deze ontwikkeling volgens reclamant voor een enorme parkeerdruk. De toename van het aantal appartementen als gevolg van de toegenomen bouwhoogte, zorgt alleen maar voor een nog hogere parkeerdruk. Volgens het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan zal deze parkeerdrukverhoging kunnen worden opgevangen in de parkeergarages. Deze opvang in de parkeergarages, oftewel de toekomstige bewoners krijgen geen parkeervergunning in het openbaar gebied, maar zijn verplicht een vergunning te kopen in de parkeergarage, is echter nergens geregeld. Zonder publiekrechtelijke borging neemt de parkeerdruk zodanig toe, dat dit niet past binnen het algemeen beleid ten aanzien van parkeerdruk van nieuwe ontwikkelingen.

Reactie gemeente:

Bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid hoeft in beginsel alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Dit houdt in dat rekening dient te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege het te verbouwen pand.

De parkeerbalans laat zien dat door het bouwplan, de parkeerdruk op andere dagen/tijden wordt ervaren. Daarnaast laat de parkeerbalans zien dat er over het algemeen sprake is van een toename van de parkeerdruk en dan met name in de nachtperiode.

Wij zijn van mening dat deze parkeerdrukverhoging kan worden opgevangen in de parkeergarages, die in de nabijheid van het plangebied liggen. Daarnaast stelt de Vereniging van eigenaren twee scooters ter beschikking voor haar bewoners. Deze scooters worden in de fietsenberging van het gebouw gestald. Wij hebben de aanwezigheid van deze scooters niet publiekrechtelijk geborgd in het bestemmingsplan. De aanwezigheid van de scooters is daarom niet meegenomen bij de berekening van de parkeerbehoefte. Wel verwachten wij dat door het ter beschikking stellen van de scooters de parkeerbehoefte in de praktijk lager uit zal vallen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- g. De gemeente heeft in 2012, als onderdeel van de Woonagenda 2.0 een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. De belangrijkste conclusies zijn:
- Er zijn vooral tekorten in de huursector: in het bijzonder bij betaalbare eengezinswoningen;
 - het tekort aan seniorenwoningen lijkt beperkt, wat aansluit bij de kritische verhuishwens van deze groep;
 - In de koopsector is vraag naar niet al te dure (half)vrijstaande woningen (tot €350.000). Daarnaast is er behoefte aan goedkope rijwoningen (€150.000-250.000).

In het voorontwerp bestemmingsplan Knipsteeg 13 – 15 wordt aangegeven dat met de realisatie van 16 huurwoningen wordt voorzien in woningen binnen bestaand stedelijk gebied waarnaar een actuele behoefte bestaat. Het plan voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan past tevens in de doelstellingen van de provinciale en regionale structuurvisie en de regionale woonvisie en is afgestemd met de regiogemeenten in de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden.

De appartementen in het plan zijn geen eengezinswoningen, maar woningen voor starters. Blijkbaar is er een tegenstrijdigheid in de conclusies van het marktonderzoek als onderdeel van de Woonagenda 2.0 en hetgeen in het voorontwerp wordt verondersteld waar actuele behoefte naar bestaat. Waarom dit geen 13 appartementen kunnen zijn binnen het huidige bestemmingsplan, maar 16 appartementen moeten worden, wordt niet onderbouwd.

Reactie gemeente:

Zoals in onze reactie onder c is gesteld, wordt de bouw van huurwoningen in het plangebied tegemoetgekomen aan het in de woonagenda 2.0 geconstateerde tekort aan huurwoningen in Gorinchem. Gelet op het tekort aan huurwoningen en gelet op de planologische inpasbaarheid van het voorgenomen bouwplan, hebben wij ingestemd met het opstarten van voorliggende bestemmingsplanprocedure.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- g. In het voorontwerp bestemmingsplan Knipsteeg 13-15 is de Knipsteeg de verbindingssteeg tussen de Krijtstraat en de Struisvogelstraat en wordt gekenmerkt door minder prominente, kleinschaligere tweedelijns bebouwing. In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een leegstaande horecagelegenheid, bestaande uit een café en een feestzaal. De bebouwing van het café betreft een hoekpand van twee lagen met kap. Op de verdieping en onder de kap wordt gewoond. De feestzaal ligt aan de Knipsteeg. Deze bebouwing heeft één laag met een kap. De bestaande

hoekbebouwing zal in de toekomst 7 appartementen huisvesten. Het nieuw te bouwen gebouw zal ruimte bieden aan 9 appartementen. Het totaal aantal woningen in het plangebied zal daarmee 16 bedragen. De maximale goothoogte bedraagt 7 meter. de maximale bouwhoogte is 10,5 meter. Bij het ontwerp is een dakhelling aangehouden van 60 graden.

Reclamant erkent dat de Knipsteeg gekenmerkt wordt door een kleinschalige bebouwing, hetgeen het open en lichte karakter van deze steeg kenmerkt. De mogelijkheden tot bebouwing in het voorontwerp bestemmingsplan maken een grootschalige bebouwing in de Knipsteeg mogelijk door een verdubbeling van het bouwvolume ten opzichte van de huidige situatie, hetgeen in strijd is met het algemene karakter van het conserverende bestemmingsplan Binnenstad e.o.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan 'Binnenstad e.o.' betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. Dit houdt in dat, op twee ontwikkelingen na, geen grote ontwikkelingen in het plangebied mogelijk worden gemaakt en het plangebied. In het bestemmingsplan is de situatie beschreven zoals die op dat moment was. Dit betekent echter niet, dat van deze situatie niet gemotiveerd kan worden afgeweken.

Aangezien het gewenste bouwplan niet mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan 'Binnenstad e.o.' is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan toont de haalbaarheid van het gewenste bouwplan aan.

Conclusie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Specifieke inspraakreactie A.M.H.C. Linschoten met betrekking tot Knipsteeg 12

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt gesteld dat de begane grond van het tegenoverliggende pand in gebruik is als kantoor of atelier. De woonfunctie is gesitueerd op de verdiepingen. De eisen voor daglichttoetreding zijn voor de woonfunctie maatgevend (equivalente daglichttoetreding groter dan 10% van het verblijfsgebied in m²). De verandering van de equivalente daglichttoetreding blijft beperkt tot de belemmeringsfactor voor tegenoverliggende belemmeringen de C_{b,i}.

Voor de bestaande situatie en het vigerende bestemmingsplan komen we op een theoretische verticale belemmering van 26 graden respectievelijk 28 graden. Met de geplande nieuwbouw zal deze belemmering toenemen tot 47 graden tot de nok en 50 graden ter plaatse van de dakkapellen. Uitgaande van een vaste waarde voor de oversteknegge van 10 komt dit conform figuur 20 van de NEN 2057 tot de volgende reductie van het equivalente daglicht.

28 graden => C_{b,i} = 0,79

47 graden => C_{b,i} = 0,64

50 graden => C_{b,i} = 0,61

Ook de maximale bebouwing conform het nieuwe bestemmingsplan, goot 7 m1 en nok 10,5 m1 resulteert in een verticale belemmering van 47 graden, de nok is hierbij maatgevend. De hellingshoek van het hellend dakvlak zal in dit bestemmingsplan maximaal 60 graden mogen bedragen.

Reclamant is van mening dat de uitgangspunten van de daglichtberekening onjuist zijn en kunnen dus geen stand houden als onderbouwing voor dit voorontwerp. De reden is als volgt:

De bestemming van de woning Knipsteeg 12 is Gemengd - 2. De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. De woonfunctie betreft dus

het gehele pand Knipsteeg 12. Ook al is de huidige begane grond in gebruik als ruimte voor een aan huis verbonden beroep. Indien de eisen op een correcte wijze worden toegepast, zal de belemmeringsfactor wijzigen en daarmee niet meer aan de gestelde eisen voldoen. De conclusie dat de equivalente daglichttoetreding zal afnemen tussen de 19% en maximaal 22%, is dus niet correct.

Daarnaast nemen de dakkapellen die over een groot deel van het dakvlak zijn aangebracht, een belangrijk deel van het daglicht weg. Er is geen enkele verklaring voor het feit dat de nok maatgevend is.

Ook is de conclusie van reclamant, dat aan ruimtelijke kwaliteit gewonnen wordt aangezien veel functies met hun voorzijde georiënteerd zijn naar de Knipsteeg en deze door de nieuwe invulling met meer woonfuncties duidelijk aan kwaliteit wint, is ook niet correct. Alleen als de woonfuncties beperkt blijven tot twee bouwlagen verbeterd de ruimtelijke kwaliteit in de Knipsteeg. Drie bouwlagen leveren een zodanige bouwmassa op, dat de leefbaarheid en het uiterlijk aanzien van de Knipsteeg, met over het algemeen bebouwing met maximaal twee bouwlagen, daar negatief door worden beïnvloed.

Reactie gemeente:

De rapportage inzake de daglichttoetreding is naar aanleiding van de ingediende zienswijze aangepast. Uit het aangepaste rapport blijkt, dat de equivalente daglichttoetreding afneemt. Door de grootte van de aanwezige ramen zal in de achterliggende ruimten ruim voldoende daglichttoetreding aanwezig blijven.

Ook de aanwezigheid van ramen in de zijgevel zal ervoor zorgen dat daglichttoetreding geen belemmerende factor is in de toekomst bij functie wijziging naar wonen.

Tot slot blijven wij bij ons standpunt dat de Knipsteeg, door het renoveren van het hoekpand en het transformeren van de horeca naar een woonbestemming aan kwaliteit wint.

Conclusie:

Naar aanleiding van dit onderdeel van de inspraakreactie is de rapportage inzake de daglichttoetreding aangepast. De aangepaste rapportage wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De daglichttoetreding is echter geen belemmerende factor voor het bestemmingsplan.

Specifieke inspraakreactie A.M.H.C. Linschoten, A.H.B.J. de Swart en M.R. Pronker met betrekking tot Knipsteeg 11

De dakkapel op onze woning, welke dakkapel met een omgevingsvergunning is gerealiseerd, wordt volgens reclamant met een drielaags bebouwing nagenoeg volledig dichtgezet door de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing. Bij een tweelaagse bebouwing behoudt deze dakkapel zijn functie (licht / zon / zicht).

In de toelichting 'daglichttoetreding' wordt het volgende gesteld: De daglichttoetreding van het naastgelegen pand zal voor de berekening niet nadelig beïnvloed worden omdat daglichttoetreding die je mag meetellen op ten minste 2m1 vanaf de erfgrens dient te liggen. Het daglicht dat via de dakkapel toetreedt tot het bestaande woonhuis zal dus niet worden meegeteld dit vanwege de ligging te dicht bij de erfgrens. In voorliggend plan hebben wij deze dakkapel wel gerespecteerd. De bouwmassa is immers niet op de tweede verdieping doorgezet.

Reclamant stelt dat de regel omtrent de afstand van 2 meter van de dakkapel tot de erfgrens, niet nader wordt onderbouwd en is naar hun mening onjuist. De plaatsing van een derde bouwlaag zorgt voor een aanzienlijke afname van de daglichttoetreding in de slaapkamer van hun woning. Hetgeen volgens het bouwbesluit niet is toegestaan.

Reactie gemeente:

Ingevolge artikel 3.134 Bouwbesluit blijven daglichtopeningen in een uitwendige scheidingsconstructie, die op een loodrecht op het projectievlak van die openingen gemeten afstand van minder dan 2 m vanaf de perceelsgrens liggen, buiten beschouwing bij het bepalen van een equivalente daglichtoppervlakte.

Op grond van het bouwbesluit kan de bebouwing naast het perceel van reclamant worden opgericht. De ontwikkelaar heeft mede omwille van de betreffende dakkapel het bouwplan aangepast. Deze aanpassing heeft tot gevolg gehad dat er meer ruimte is tussen de dakkapel en de beoogde nieuwbouw. In het bestemmingsplan is het aangepaste bouwplan van een passende regeling voorzien.

Conclusie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie:

In het bezonningsonderzoek is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van het dakterras van reclamanten, waarvan de bezonning ingrijpend wordt beperkt door de bebouwing van de hoogste bouwlaag. Indien daar wel rekening mee wordt gehouden, zal blijken dat dit een "te grote" inbreuk levert en daarmee is strijd met de geldende bepalingen daaromtrent.

Reactie gemeente:

In het bezonningsonderzoek zijn de gevolgen voor de tuin/dakterras van reclamant inzichtelijk gemaakt. Uit dit onderzoek maken wij op dat de gevolgen voor de bezonning minimaal zijn. De gevolgen van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn naar onze mening niet van dien aard, dat er geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie

Op de bovenste verdieping wordt een raampartij ter plaatse van de galerij toegepast met helder glas, waardoor rechtstreeks uitzicht aanwezig is op het perceel van reclamant. Dit is volgens het burendrecht in ieder geval niet mogelijk en dit helder glas zal moeten verdwijnen.

Reactie gemeente:

De toegepaste soort glas, valt buiten de scope van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie

De toekomstige problematiek ten aanzien van de woning is op dit moment niet helder: De afwerking van de muur- en dakisolatie als gevolg van het verwijderen van een bouwmuur is niet voorzien. Daar zullen heldere en duidelijke conveniërende afspraken over gemaakt moeten worden.

Reactie gemeente:

De afwerking van de muur, valt buiten de scope van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt een goede oplossing niet onmogelijk.

Conclusie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Om met de auto bij de poort van het nieuwe appartementengebouw te komen, zullen alle auto's voor laden en lossen gebruik moeten maken van de Knipsteeg. Dit betekent, dat de Knipsteeg regelmatig zal worden geblokkeerd en er geen doorgang meer mogelijk is. Met een uitbreiding van de bebouwingshoogte en dus een toename van het aantal bewoners, zal het aantal verkeersbewegingen enorm toenemen en als gevolg daarvan het aantal blokkades. Vanuit veiligheidsoogpunt levert dit een onaanvaardbaar risico op, omdat hulpdiensten de steeg niet meer in kunnen.

Reactie gemeente:

Ter plaatse geldt geen stopverbod, maar wel een parkeerverbod. Dat automobilisten gedurende korte tijd de weg blokkeren hoort bij het verblijfsklimaat van het betreffende gebied. Nu de Knipsteeg geen doorgaande weg is, verwachten wij geen onacceptabele problemen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Stichting Poëzieroute Gorinchem

Op de gevel van het voormalige café, naast het pand Knipsteeg 11, het geboortehuis van Henk van Randwijk, staat een tekst die deel uitmaakt van de Poëzieroute in Gorinchem. Bij de uitvoering van de bouwplannen zoals deze momenteel voorliggen zal deze tekst verdwijnen.

Graag zien wij dat er een voorstel komt om de tekst, die een verband heeft met het geboortehuis van Henk van Randwijk, te behouden.

Met name tijdens de realisatie van de bouwwerkzaamheden zouden reclamanten ook graag zien dat er voorstellen komen om de tekst zichtbaar te laten blijven, bijvoorbeeld op een steigerdoek.

Reactie gemeente:

Het behouden van het gedicht tijdens en na de bouw valt buiten de scope van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft verklaard dat het gedicht zal terugkeren op de gestuikte muren van de bestaande bouw. Tijdens de bouw is het ophangen van een steigerdoek of banner voor de ontwikkelaar bespreekbaar.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ambtshalve aanpassingen

- Het vervolgonderzoek: “vleermuizen, gierzwaluwen & huismussenonderzoek Gorinchem” is aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- Artikel 6.2.1 is weggehaald. Hierin werd de bestaande dakvorm voorgeschreven.
- Artikel 6.2.1 onder a (was eerst 6.2.2 onder a) is zodanig aangepast dat de voorgeschreven dakhelling alleen geldt voor het voorstel deel van het gebouw en de achterste rand, dus daar waar een goothoogte op de verbeelding is opgenomen.
- Op de verbeelding zijn de hoogtes aangepast.
- De toelichting is aangepast wat betreft de nieuwe hoogtes.