

Voorontwerp-bestemmingsplan
‘Herstructurering Haarwijk Oost in Gorinchem’

**Nota van bestuurlijk vooroverleg en
inspraakreactie**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Reacties vooroverleg	4
3	Inspraakreacties.....	6

1. Inleiding

Gedurende de periode van 7 december 2022 tot en met 18 januari 2023 heeft wettelijk verplichte bestuurlijk vooroverleg plaatsgevonden over het voorontwerp-bestemmingsplan herstructurering Haarwijk Oost in Gorinchem.

Er zijn in totaal 3 vooroverlegreacties en 1 inspraakreactie bij de gemeente Gorinchem ingediend.

De resultaten van het vooroverleg en inspraak zijn in de voorliggende rapportage opgenomen. De rapportage geldt als bijlage bij genoemd bestemmingsplan.

Begrenzing en ligging plangebied

Het plangebied ligt in de woonwijk Haarwijk. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Schrijverslaantje. Aan de oostzijde vormen de achterzijde van de woningen aan de Abraham Kemplaan de grens van het plangebied. Aan de westzijde vormen de achterzijde van de woningen aan de Van Zomerendaal de grens van het plangebied. De Marinus Spronkstraat vormt de zuidelijke grens van het plangebied.

Doelstelling bestemmingsplan

In het gebied heeft de woningbouwvereniging Stichting Poort6 in totaal 130 woningen in eigendom. De woningen zelf sluiten niet meer aan op de moderne woonwensen. De stichting heeft daarom besloten om de bestaande 130 woningen te amoveren en te vervangen door 130 nieuwe huurwoningen en 24 nieuwe koopwoningen.

2. Reacties vooroverleg

Van de volgende instanties zijn reacties ontvangen:

- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid;
- OASEN;
- Waterschap Rivierenland;

In dit hoofdstuk zijn de, via het vooroverleg binnengekomen, reacties van de instanties samengevat en is het gemeentelijk antwoord daarop vermeld. Indien de reactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan is dat aangegeven.

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid d.d. 23 december 2022

Reactie

<i>Vooroverlegreactie</i>	De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) kan zich gedeeltelijk vinden in de paragraaf 4.5 Externe veiligheid van het hoofdstuk 4 Planologisch relevante (milieu)aspecten van Toelichting Bestemmingsplan "Haarwijk-Oost" (Aveco de Bondt, 07-12-2022). In paragraaf 4.5.1 Inrichtingen en externe veiligheid wordt gesproken over de het potentieel veiligheidsrisico van Calpam Handel en Distributie B.V.. Al sinds eind 2019 is de bedrijfslocatie overgenomen door Varo Energy. De laatste jaren waren er geen bedrijfsactiviteiten meer op deze locatie. Op 5 juli 2022 heeft Varo Energy aan de Provincie Zuid-Holland het verzoek gedaan, om de omgevingsvergunning, onderdeel milieu in te trekken. De reden van het verzoek is dat Varo Energy Tankstorage B.V. de terminal verkocht heeft (grond, opstallen en installaties) en de nieuwe eigenaar geen gebruik wil maken van de vergunning. Op 22 november 2022 heeft de provincie een ontwerpbeschikking gepubliceerd om de omgevingsvergunning in te trekken (zie bijlage). Er is geen risicovolle activiteit meer op deze locatie. Op de overige paragrafen zijn geen op- en/of aanmerkingen. De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020). De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren. Het team Veilig bouwen en gebruiken binnen de VRZHZ wil zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen woongebouwen zodat de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd mee kunnen worden genomen.
<i>Beantwoording</i>	Ter kennisgeving aangenomen, het advies wordt meegenomen bij de uitwerking van de omgevingsvergunning.
<i>Conclusie</i>	Geen planwijziging.

OASEN d.d. 17 januari 2023

<i>Vooroverlegreactie</i>	OASEN heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.
<i>Beantwoording</i>	Voor kennisgeving aannemen.
<i>Conclusie</i>	Geen planwijziging.

Waterschap Rivierenland d.d. 17 januari 2023

<i>Vooroverlegreactie</i>	Graag zien wij dat de volgende zaken worden aangepast en/of aangevuld én de aangepaste waterparagraaf wordt opgenomen in de toelichting. <u>Verbeelding en Regels</u> - Alle woningen en (achter)tuinen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Waarom hebben de voortuinen dan de bestemming 'tuin' gekregen? Waarom is dit voor de uniformiteit niet ook als 'Wonen' bestemd, of heeft dat met de bouwregels te maken? - De bouwvlakken hebben de aanduiding aaneengebouwd. Maar tussen de woonblokken komen volgens de inrichtingstekeningen ook doorsteken in de vorm van paadjes in het groen tussen de groengebieden. Is dit op basis van de toegekende bestemmingen mogelijk? <u>Toelichting</u> - Par 2.5; onderzocht wordt of het parkeren in een open verharding kan worden vormgegeven. Plan voorziet in 276 parkeerplaatsen, mogelijk kunnen er nog 56 bij worden gemaakt. Dit is onderdeel van het bestemmingsplan en al meegenomen in de verhardingsbalans cq watertoets. - Par 5.7, kopje oppervlaktewater en peilbeheer. Hier staat: "Deze watergangen zijn bij het waterschap in eigendom en beheer." Veel A-watergangen binnen de gemeente zijn echter <u>geen</u> kadastraal eigendom van het waterschap, ook deze A-watergang niet. Ik denk dat je hier beter van kan maken: "Deze watergangen zijn bij het waterschap in beheer en onderhoud." Tekst hierop aanpassen. - Bij het lezen van dit verhaal kregen we wat problemen met ons richtingsgevoel. We lezen een aantal malen dat de A-watergang (langs het spoor) waarop de huidige gemengde riooloverstort zit en de toekomstige nieuwe hemelwateruitlaat komt ten westen van dit deel van de Haarwijk ligt. Ons richtingsgevoel zegt dat die watergang ten oosten van dat deel van de Haarwijk ligt. Dit graag aanpassen. - Par 5.7, kopje toename verharding. De 70% verharding van de bestaande tuinen moet met een inmeting van de bestaande situatie of berekening op basis van luchtfoto worden onderbouwd. Dit zou in een bijlage opgenomen kunnen worden. - Par 5.7, kopje wateropgave. Verder dient (misschien ten overvloede, maar dat is dan niet anders) gemeld te worden dat de plaatsing van die nieuwe hemelwateruitlaat bij ons gemeld moet worden met de motivatie dat er circa 0,9 hectare verhard oppervlak wordt afgekoppeld van het bestaande gemengde riool. En dat na die melding nogmaals de Beslisboom zal worden doorlopen om te beoordelen of e.e.a. ook conform hetgeen is besproken wordt uitgevoerd en er niet alsnog gecompenseerd/getoetst moet worden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als gemeente in de tussenliggende periode wijzigingen in het rioolgebied heeft aangebracht of er afgekoppeld is waardoor je op het moment van indienen/aanvraag voor dit project in de beslisboom anders uit kan komen.
<i>Beantwoording</i>	<u>Verbeelding en Regels</u> Bestemming "Tuin" gaat wordt vervangen door "Wonen", behoudens bij het blokje gerenoveerde woningen.

	b. Deze mogelijkheid is opgenomen in de regels van het Voorontwerp Bestemmingsplan. De doorloop is mogelijk, deze groene doorsteek is van belang voor onze vastgestelde visie; het creëren van een gezonde leefomgeving waar wandelen gestimuleerd wordt. Het begrip is uit de nieuwe versie van het Voorontwerp Bestemmingsplan gehaald. De verbeelding en de regels worden aangepast en krijgen een logischere bestemming en benaming. <u>Toelichting</u> c. Er zal in de toelichting een paragraaf Klimaatadaptie worden toegevoegd aan het Voorontwerp Bestemmingsplan welke toelichting geeft op de vraagstelling. d. Voor kennisgeving aangenomen. e. Voor kennisgeving aangenomen. f. Hetgeen wordt toegevoegd in de bijlage van de waterparagraaf. g. Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
<i>Conclusie</i>	Geen planwijziging.

3. Inspraakreacties

Er is één inspraakreactie binnengekomen.

- Bewoner Gaarlandtstraat;

In dit hoofdstuk zijn de inspraakreacties van belanghebbenden samengevat en is het gemeentelijk antwoord daarop vermeld. Indien de reactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmings-plan is dat aangegeven.

<i>Inspraakreactie</i>	a. Reclamant stelt dat de huizen aan de achterzijde van de Burg. Gaarlandtstraat dichter op de bestaande woning komen. Hierdoor verwacht de bewoner meer inzicht en minder privacy dan in de huidige situatie. Bewoner pleit voor een aanpassing van het stedenbouwkundig plan, waarbij er een groenstrook komt tussen de nieuwe percelen en de bestaande woning aan de Gaarlandtstraat. b. Men is zeer te spreken over de toename van de hoeveelheid groen in de wijk met het nieuwe stedenbouwkundig plan. c. Men vreest voor overlast tijdens de bouwfase, met name het aanbrengen en uitvlakken van de funderingen zal voor trillinghinder zorgen. d. Men vraagt zich af hoe evt. schade aan de woning vanwege bouwwerkzaamheden wordt gecompenseerd.
<i>Beantwoording</i>	a. "De dieptemaat van de tuinen van de woningen aan de Marinus Spronklaan is gelijk aan of groter dan die van de woningen aan de Burg. Gaarlandtstraat. In de nieuwe situatie is dus sprake van 'spiegeling' van de eigen situatie. Er is geen noodzaak om de tuinen van de nieuwbouw woningen dieper te maken, omdat er geen uitzonderlijk kleine maatvoering gehanteerd wordt. Qua afstand en zichtrelatie ontstaat er geen onwenselijke situatie, inclusief achterpad is de afstand van gevel tot gevel minimaal 22m oplopend tot meer dan 25m. Dit is ook terug te zien in de directe omgeving: afstanden rug aan rug tussen woningen liggen gemiddeld tussen de 22 en 26 meter. Dit is op onderstaande figuur van de architect gevisualiseerd. Bekeken vanuit de tuin ter plaatse van de achtergevel belemmeren de eigen bergingen in de tuinen aan de Burg. Gaarlandtstraat nagenoeg de inzicht vanuit de verdieping van de nieuwe woningen. In geval van uitbouwen of hogere bijgebouwen in de achtertuin is dit effect nog sterker en is er geen direct zicht in de tuin. De zichtrelatie van verdieping tot verdieping bestond in de oude situatie en is door de verschuiving van het nieuwbouw blok niet dusdanig anders. Belemmering van zon en / of uitzicht is niet aan de orde, de verandering van kijkhoek over de nok is dusdanig klein dat dit verschil in beleving van licht te verwaarlozen is. De tuinen van de nieuwbouw woningen liggen zuid, wat betekent dat de woningen zelf geen schaduw veroorzaken in de tuinen van de woningen aan de Burg.

	Gaarlandtstraat. In de nieuwe situatie zullen de erfgrenzen aan het achterpad bestaan uit overeenstemmende houten bergingen en erfafscheidingen;  <i>Rug aan rug afstanden percelen. Bron: Faam Architects, 9 mei 2023.</i> ”De woningbouwontwikkeling kan tot enige afname van uitzicht en privacy bij de woning van reclamant leiden, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht; Het staat indiener vrij om een verzoek voor vergoeding van planschade in te dienen. Dit kan op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, binnen een termijn van 5 jaar. De juridische grondslag hiervoor is terug te vinden in artikel 6.1 van de Wro. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt niet aangepast; b. Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen; c. Bouwverkeer rijdt volgens een routing dat zo min mogelijk aanwonenden last zullen hebben van het bouwverkeer. Omwonenden worden hierover te zijner tijd tijdig geïnformeerd. Bouw- en/of sloopwerkzaamheden op de bouwplaats moeten op werkdagen of zaterdag tussen 07.00 uur en 19.00 uur worden uitgevoerd. Mocht er incidenteel buiten deze tijden gebouwd worden, dan heeft het bouwbedrijf daarvoor een vergunning aangevraagd en zal u daarover geïnformeerd worden. d. Bij bouwwerkzaamheden worden voorzorgsmaatregelen genomen, zoals een nulmeting van de staat van het bestaand vastgoed. Over eventuele schade worden afspraken vastgelegd.
Conclusie	Geen planwijziging.