

**Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
'Arkelsedijk'**

Gemeente Gorinchem

12-8-2024

INHOUD

1. Inleiding	4
Aanleiding	4
Hoorzittingen	4
Leeswijzer	4
2. Algemene beantwoording thema's	5
2.1 Inleiding	5
2.1.1 Verkeersmodel, verkeersdrukte en snelheid Arkelsedijk	5
2.1.2 Parkeeroverlast en parkeerbalans	6
2.1.3 Invulling Nettoramalocatie	7
2.1.4 Impact bouwhoogte LingeOever op bestaande woningen	7
2.1.5 Participatie, weinig gedaan met inbreng	8
2.1.6 Planschade, waardedaling woningen	8
2.1.7 Overlast en schade bouw	9
3. Zienswijzen ONTWERPBESTEMMINGSPLAN Arkelsedijk	9
3.1 Reclamant 1	9
3.2 Reclamant 2	10
3.3 Reclamant 3	10
3.4 Reclamant 4	10
3.5 Reclamant 5	11
3.6 Reclamant 6	11
3.7 Reclamant 7	12
3.8 Reclamant 8	12
3.9 Reclamant 9	13
3.10 Reclamant 10	13
3.11 Reclamant 11	13
3.12 Reclamant 12	14
3.13 Reclamant 13	14
3.14 Reclamant 14	14
3.15 Reclamant 15	15
3.16 Reclamant 16	15
3.17 Reclamant 17	16
3.18 Reclamant 18	17
3.19 Reclamant 19	17
3.20 Reclamant 20	18
3.21 Waterschap Rivierenland (reclamant 21)	18
3.22 Reclamant 22	21
3.23 Reclamant 23	21
3.24 Reclamant 24	25
3.25 Reclamant 25	25
3.26 Reclamant 26	25
3.27 Rijksvastgoedbedrijf (reclamant 27)	26
3.28 Reclamant 28	26
3.29 Merwede B.V. (reclamant 29)	28

3.30	Reclamant 30	30
3.31	Reclamant 31	31
3.32	Purac Biochem B.V. (Corbion) (reclamant 32)	39
3.33	Reclamant 33	40
3.34	Reclamant 34	42
3.35	Reclamant 35	44
3.36	Reclamant 36	44
3.37	Reclamant 37	47
3.38	Provincie Zuid-Holland (reclamant 38)	48
3.39	Reclamant 39	48
3.40	Reclamant 40	49
3.41	Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid	52
4.	Wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan	53
4.1	Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen	53
4.2	Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan	58
4.3	Wijzigingen beeldkwaliteitsplan	61

1. INLEIDING

Aanleiding

De gemeente Gorinchem is voornemens de westelijke Lingeoever aan de Arkelsedijk te transformeren tot een nieuw woongebied. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Ook heeft een informatieavond plaatsgevonden waar mensen hun zienswijze schriftelijk konden indienen. Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheid schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen. Van de mogelijkheid om (op afspraak) een mondelinge zienswijze naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt. In totaal zijn in totaal 41 schriftelijke zienswijzen ingediend. Enkele van de zienswijzen richten zich mede tot het beeldkwaliteitsplan. Dit onderdeel van de zienswijzen betreft formeel een inspraakreactie.

De binnengekomen zienswijzen- en inspraakreacties zijn in deze notitie samengevat en voorzien van een beantwoording. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Hoorzittingen

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen tijdens een hoorzitting mondeling toe te lichten. Deze hoorzittingen vonden plaats op 25 april, 6 mei, 7 mei en 28 juni 2024. De verslagen van deze hoorzittingen zijn als bijlage 1 bij deze Nota gevoegd.

Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken zijn de ingekomen zienswijzen en inspraakreacties samengevat en van beantwoording voorzien. Alvorens de specifieke zienswijzen worden beantwoord, worden in hoofdstuk 2 enkele thema's behandeld. Dit is gedaan omdat deze onderwerpen terugkomen in meerdere zienswijzen. Bij de beantwoording van de individuele zienswijzen wordt waar relevant naar de algemene beantwoording verwezen. In hoofdstuk 3 worden vervolgens de zienswijzen gericht op het ontwerpbestemmingsplan en inspraakreacties op het beeldkwaliteitsplan samengevat en van beantwoording voorzien. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de wijzigingen die worden voorgesteld om door te voeren in bestemmingsplan. Dit betreft zowel wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve wijzigingen.

2. ALGEMENE BEANTWOORDING THEMA'S

2.1 Inleiding

Een groot deel van de zienswijzen heeft betrekking op enkele onderwerpen zoals verkeersdrukte, uitzicht, participatie. Deze onderdelen van de zienswijzen worden hieronder van een antwoord voorzien. Bij de individuele zienswijzen in hoofdstuk 3 wordt daarbij verwezen naar deze thematische beantwoording.

2.1.1 Verkeersmodel, verkeersdrukte en snelheid Arkelsedijk

Indieners wijzen op het gebruik van een verouderd verkeersmodel, waardoor de verkeerseffecten van het planvoornemen en andere ontwikkelingen in de directe omgeving wellicht zijn onderschat. Indieners wijzen op een toename van verkeer op onder meer de Arkelsedijk Noord, Arkelse Onderweg en rotonde Papland. Indieners zijn van mening dat te veel is ingezet op het ontzien van rotonde Eike's Hof. Indieners ervaren nu al effect op de leefbaarheid door druk verkeer en verwachten een toename van overlast door het verkeer. Indieners hebben verzocht om het verkeer van de nieuwe woonwijk over de nieuwe brug te dwingen en dit niet pas te doen vanaf de Arkelsedijk. Hier is geen rekening mee gehouden, bewoners worden gedwongen richting de rotonde bij Papland te rijden wanneer zij richting de Arkelsedijk rijden. Indieners ervaren dat op de Arkelsedijk (met name noord) te hard wordt gereden en deze situatie verkeersonveilig is.

Ten behoeve van het definitief bestemmingsplan is opnieuw gerekend met het geactualiseerde verkeersmodel Drechtsteden & Alblasserwaard 2.0. Dit model heeft als basisjaar 2022 en als prognosejaar 2030 en 2040. Deze berekening laten iets andere verkeerscijfers zien dan de eerdere studie. Uit deze studie komen overigens geen nieuwe aandachtspunten. Uit het onderzoek volgt dat het verkeer als gevolg van de nieuwe ontwikkeling niet leidt tot problemen in de verkeersafwikkeling en het verkeer op een verkeersveilige wijze kan worden afgewikkeld.

Om het verkeer van en naar de LingeOevers en het bestaande verkeer goed te kunnen afwikkelen wordt een nieuwe brug aan de noordzijde van het plangebied gerealiseerd. De brug is er niet enkel ten behoeve van de nieuwe woonwijk maar voor een betere verkeerscirculatie in heel Gorinchem. De realisatie van de brug zal als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen vooruitlopende op ingebruikname van de nieuwe woningen, Het verzoek van bewoners om het verkeer van de nieuwe woonwijk over de nieuwe brug te dwingen en niet richting de rotonde Papland te laten rijden is technisch onhaalbaar. Het is fysiek niet afdwingbaar, immers de rechtdoorbeweging van Arkelsedijk richting Papland moet mogelijk blijven voor andere weggebruikers, zoals Corbion, hulpdiensten etc. Het is ook gelet op de verkeereffecten niet noodzakelijk.

Het effect van de nieuwe brug en de nieuwe woonwijk is met het verkeersmodel inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de realisatie van woningbouw LingeOever in combinatie met een nieuwe brug over de Linge leidt tot een wijziging van de verkeersroutes. Het plan zorgt enerzijds voor een afname van verkeer ten zuiden van het plangebied (rondom Eike's Hof en op de Zuiderlingedijk) ten opzichte van de huidige situatie. Een afname bij Eike's Hof is zeer gewenst vanwege de huidige overbelaste situatie waarbij ook sprake is van het blokkeren van de rotonde. Anderzijds is sprake van een substantiële toename van het verkeer op de Newtonweg, de Arkelsedijk Noord en de bijbehorende kruispunten, zoals de bestaande rotonde Arkelsedijk-Papland. Ook zal de brug zorgen voor meer verkeer op het nieuwe kruispunt Newtonweg-Spijksedijk-nieuwe brug. Er is verkeerskundig doorgerekend of het kruispunt van de nieuwe brug met de Spijksedijk in staat is om het verkeer te verwerken. Uit dit onderzoek blijkt dat een voorrangskruispunt over voldoende capaciteit beschikt en dat ook de wachtrijvorming voor het kruispunt geen probleem is. Een rotonde neemt bovendien meer ruimte in beslag dan er beschikbaar is bovenop de Spijksedijk. Er is op dit moment dan ook geen aanleiding om de gekozen wegindeling te herzien. Aan beide zijden van de brug is wel extra aandacht nodig voor de vormgeving van deze kruispunten, zowel om het autoverkeer goed af te kunnen wikkelen als om een veilige oversteek mogelijk te maken voor voetgangers en fietsers. Bij de verdere uitwerking wordt hier rekening mee gehouden. Voor die kruispunten waar sprake is van een substantiële toename van verkeer zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat deze in staat zijn om het verkeer af te wikkelen zonder grote vertraging. Dat geldt ook voor de genoemde rotonde Papland.

Op de Arkelsedijk Noord is inderdaad sprake van een grote verkeerstoename. Met de realisatie van het plan lopen de auto-intensiteiten op naar 9.600 mvt/werkdag-etmaal. Hoewel de weg deze intensiteiten wel aan kan, zijn de intensiteiten hoog voor de functie van de weg. Er ontbreken bovendien snelheid-remmende maatregelen. Dit wegdeel is in beheer bij het waterschap. Hoewel de weg de hogere intensiteiten wel aankan heeft de gemeente besloten om de nadelige effecten van de verkeerstoename op het noordelijke deel van de Arkelsedijk te beperken en de snelheid te verlagen. Hiervoor worden door de gemeente momenteel maatregelen uitgewerkt. Deze maatregelen worden met het waterschap (de huidige wegbeheerder) besproken. Een mogelijke optie is ook om dit wegdeel binnen de bebouwde kom te brengen, de snelheid te verlagen en waarbij het wegbeheer wordt overgedragen aan de gemeente. De uitwerking van de maatregelen loopt parallel aan de verdere uitwerking van de brug. Deze maatregelen zijn bedoeld om de effecten op de leefbaarheid te verminderen, maar verkeerskundig niet strikt noodzakelijk.

Door de bewoners van de Arkelsedijk Noord wordt de snelheid van het verkeer als te hoog ervaren. Dit hangt mede samen met de 60 km/h snelheidslimiet. Door de nieuwe brug en de realisatie van de LingeOever komt er een nieuw kruispunt en neemt de hoeveelheid verkeer toe. Het effect op de snelheid van het verkeer zal waarschijnlijk beperkt zijn. Uit onderzoek blijkt dat de gemiddelde snelheid op dit wegvak onder de toegestane 60 km/uur ligt, maar er is wel een deel van de automobilisten dat hier te hard rijdt. Het lijkt erop dat het om bestuurders gaat die bewust de maximumsnelheid (in de avond en nacht) negeren. Ondanks de toename van het verkeer is het niet de verwachting dat dit aandeel hardrijders substantieel zal toenemen. Mede omdat de nieuwe aansluiting van de brug ervoor gaat zorgen dat er een extra kruispunt komt, waarbij de doorgaande weg verlegd wordt van de zuidelijke Arkelsedijk naar de nieuwe brug. De bestaande lange rechtstand wordt hierdoor onderbroken en verkeer kan niet meer met hoge snelheid het nieuwe kruispunt passeren. Dit zal een positief effect hebben op de snelheid op het noordelijk deel van de Arkelsedijk. Het verkeersmodel heeft ook naar het effect van het plan op het verkeer door de Lingewijk gekeken. Uit de berekeningen blijkt dat het plan niet zorgt voor een toename van het verkeer door de Lingewijk, dus ook niet op de Arkelse Onderweg.

2.1.2 Parkeeroverlast en parkeerbalans

Indieners verwachten parkeeroverlast in de bestaande Lingewijk. Sommige indieners ervaren nu al parkeeroverlast. Indieners verwachten dat mensen in de Lingewijk parkeren en door de nieuwe onderdoorgang door de Arkelsedijk naar hun woning lopen. Indieners verwachten dat de mobiliteitsvisie LingeOever met lage parkeernormen en deelmobiliteit niet werkt. Indieners vragen om passend openbaar vervoer en eenduidigheid over het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Indieners missen een parkeerbalans voor de Nettoramalocatie.

Er is een parkeerdrukmeting uitgevoerd (Parkeeronderzoek Lingewijk, februari 2023). Hieruit blijkt dat in de huidige situatie op sommige momenten sprake is van overmatige parkeerdruk in de Lingewijk. Dit komt o.a. door winkelend publiek bij de Nettorama. Met het verplaatsen van de Nettorama zal dit naar verwachting veranderen. Dit onderzoek is als bijlage 35 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

In aanloop naar het bestemmingsplan zijn verschillende aantallen parkeerplaatsen gecommuniceerd voor de LingeOever. Dit heeft te maken met het feit dat de Mobiliteitsvisie nog in ontwikkeling was tijdens de participatiebijeenkomsten. De uiteindelijke parkeerbalans is terug te vinden in paragraaf 4.4.7. van de plantoelichting en de verlaagde parkeernormen in de definitieve Mobiliteitsvisie.

Er is geen reden om aan te nemen dat de Mobiliteitsvisie niet zal werken. Onderdeel van de Mobiliteitsvisie is dat fietsen en deelmobiliteit wordt gestimuleerd. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de instandhouding van de deelmobiliteit voor de eerste 10 jaar na oplevering van de eerste woningen. Het streven blijft om conform de Mobiliteitsvisie in te zetten op lage parkeernormen en deelmobiliteit.

Desalniettemin heeft het bestemmingsplan een sluitende parkeerbalans, die berekend is zonder reductie vanwege de maatregelen uit de Mobiliteitsvisie. Alleen wanneer de mobiliteitsmaatregelen worden getroffen en in stand gehouden kan de ontwikkelaar minder parkeerplaatsen realiseren. Dit wordt beoordeeld bij de aanvraag omgevingsvergunning. Het is daarmee niet aannemelijk dat bewoners gaan uitwijken naar de Lingewijk. Bovendien is het aantal autoverbindingen van

de LingeOever naar de Lingewijk beperkt en de omrijdafstand met de auto substantieel. Een automobilist wijkt ook om die reden hierdoor naar verwachting niet makkelijk uit naar de naastgelegen Lingewijk.

Voor de Nettoramalocatie geldt dat parkeren plaats gaat vinden op straat of op eigen terrein. Door het vertrek van de supermarkt zal de feitelijke parkeerdruk afnemen. Aan het bestemmingsplan is een parkeerbalans toegevoegd voor de Nettoramalocatie.

Het aanbod van OV zal vooralsnog niet toenemen. Wel wordt een betere bushalte ter hoogte van de LingeOever gerealiseerd.

2.1.3 Invulling Nettoramalocatie

Indieners geven aan verbaasd te zijn over de invulling van de Nettoramalocatie met woningen. De eigenaar zou hebben gesproken over een groene inrichting. Dit zou ook goed zijn gelet op behoefte aan groen en klimaatverandering/hittestress. Indieners vinden het verplaatsen van de supermarkt een verlies voor de wijk en achteruitgang voor de bewoners. Indieners vinden dat de participatie over de invulling van deze locatie te kort schiet.

De gemeente heeft ingestemd met de ontwikkeling van 12 grondgebonden woningen op deze locatie als onderdeel van de gebiedsontwikkeling waarbij de supermarkt verplaatst moet worden. Dit is qua type woningen en ruimtegebruik passend bij de Lingewijk. Tijdens de laatste informatiebijeenkomst voor het ontwerpbestemmingsplan is voor het eerst de beoogde invulling voor de huidige Nettoramalocatie gedeeld. Vanuit de gemeente is nooit sprake geweest van een voorstel voor een groene inrichting. Het is juist LingeOevers dat voorziet in toevoeging van groene, recreatieve mogelijkheden. Voor de Nettoramalocatie zal nog een verdere planuitwerking door de eigenaar plaats moeten vinden binnen de kaders van het bestemmingsplan. Dit zal samen gaan met de verdere uitwerking van de doorgang onder de Arkelsedijk. Omwonenden zullen hierover geïnformeerd worden.

Er is maar ruimte voor één supermarkt in het plangebied en haar directe omgeving. De extra afstand vanuit de Lingewijk tot de nieuwe supermarkt bedraagt circa 170 meter. Door middel van de vrije onderdoorgang onder de Arkelsedijk wordt de supermarkt goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers. De nieuwe wijk biedt tevens extra voorzieningen zoals ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening in de plint van de gebouwen in het verlengde van de onderdoorgang onder de Arkelsedijk. Bovendien is er ruimte voor een horecavoorziening aan de Lingezijde. De komst van 512 woningen kan tevens zorgen voor meer draagvlak van de bestaande voorzieningen in de Lingewijk. Van achteruitgang voor de bewoners van Lingewijk is dan ook geen sprake.

2.1.4 Impact bouwhoogte LingeOever op bestaande woningen

Indieners verwachten door de bouwhoogte binnen LingeOever dat ter plaatse van de bestaande woningen in de Lingewijk sprake is van verminderde lichtinval/bezonnigings zowel in huizen als tuinen, aantasting van privacy/ inkijk, vermindert vrij uitzicht. Indieners zijn van mening dat 8 bouwlagen niet passend zijn bij de rest van de Lingewijk.

De bouwhoogte van de appartementengebouwen varieert van maximaal 8 lagen tot 4 lagen. Dit betekent dat nieuwe bebouwing zichtbaar zal zijn vanaf de Lingewijk. De hoogst toegestane bouwhoogte ligt aan de Lingezijde en daarmee het verst af van de Lingewijk. Door de lagere gebouwvolumes aan de dijkzijde te plaatsen is de overgang tussen de Lingewijk en nieuwe wijk rustig en gelijkmatig. Het beoogde plan bevat inderdaad meer hoogbouw en volume dan de huidige opstallen. Maar in plaats van een dichte wand aan bebouwing, zoals het geval is in de huidige situatie, is er een speelse opzet van de plaatsing van volumes en materialen. In de stedenbouwkundige planvorming is rekening gehouden met doorkijkjes vanaf de Lingewijk tussen de hoogbouw, waardoor er juist meer lucht komt. In de impressies vanuit de Lingewijk (te vinden op de website www.lingeoevers.nl), is het verschil in uitzicht in beeld gebracht. Op pagina's 40 t/m 43 van het Stedenbouwkundig plan is inzichtelijk gemaakt hoe de beoogde nieuwe bebouwing zich verhoudt tot de bestaande wijk. Hierin is op diverse locaties in de Lingewijk verbeeld waar de nieuwe bebouwing in de nieuwe situatie te zien zal zijn. Deze bouwhoogten zijn passend bij de omgeving.

Dat de bebouwing zichtbaar zal zijn vanuit de Lingewijk en daarmee impact heeft op uitzicht, privacy, bezonning wordt niet ontkend. Gelet op de woningbehoefte, het zorgvuldig uitgewerkte stedenbouwkundig plan en de beperkte effecten zijn gelet op afweging van alle belangen deze effecten aanvaardbaar.

In bijlage 34 bij de toelichting is een bezonningsstudie opgenomen waarin de effecten van de nieuwbouw op de bestaande woningen inzichtelijk zijn gemaakt en waarbij is getoetst aan de TNO-normen. Uit dit onderzoek blijkt dat het bouwplan voldoet aan zowel de lichte- als de strenge TNO-norm. Op basis van de maximale invulling van het bestemmingsplan wordt overal voldaan aan de lichte TNO-norm. De gemeente is daarmee van mening dat de effecten van de beoogde bouwhoogten op de omliggende bestaande woningen aanvaardbaar zijn.

2.1.5 Participatie, weinig gedaan met inbreng

Indieners geven aan dat onvoldoende is gedaan met hun inbreng tijdens de participatiebijeenkomsten. De bijeenkomsten worden veelal informatieavonden genoemd en geen participatiebijeenkomsten. De participatie voldoet niet aan de inspraakverordening van de gemeente. Over de Nettoramalocatie heeft geen participatie plaatsgevonden. Voor indieners is onvoldoende duidelijk wat met hun inbreng is gedaan. Indieners vinden hun zorgen en kritiek onvoldoende terug in het participatieverslag. Indieners willen graag betrokken blijven bij verdere planuitwerking.

De gemeente is van mening dat een uitgebreid participatietraject heeft plaatsgevonden voor de LingeOever en de nieuwe brug. Voor het participatieproces is breed ingezet op diverse communicatiemiddelen om belanghebbenden en geïnteresseerden op de hoogte te brengen van de plannen rondom de woningbouwontwikkeling aan de Arkelsedijk en over de nieuwe brug. Van strijd met de inspraakverordening is geen sprake.

Er is een aparte website beschikbaar met informatie over de planvorming en de participatiemomenten.

Belanghebbenden hadden de mogelijkheid om zich in te schrijven voor een digitale nieuwsbrief om op de hoogte te blijven. Er zijn diverse gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van belangenorganisaties en met omwonenden over diverse thema's (o.a. bewoners, groen, fietsers, toegankelijkheid).

Er zijn 3 inloopbijeenkomsten georganiseerd waarbij er een uitnodigingsbrief per post is verstuurd naar 1716 adressen in de directe omgeving. Tijdens de inloopbijeenkomsten werden er presentaties gegeven om aanwezigen te informeren over de plannen, waren leden van het projectteam aanwezig om vragen te beantwoorden en reacties op te halen en hadden aanwezigen ook de mogelijkheid om schriftelijk hun reactie achter te laten.

Het participatieverslag laat zo veel mogelijk zien wat er met inbreng van bewoners is gedaan. Niet elke inbreng kan leiden tot aanpassingen in het plan. Dat betekent niet dat geen sprake is van participatie maar enkel van informatie.

In het kader van de nieuwe brug heeft op diverse momenten een participatieavond plaatsgevonden. Participatie met omwonenden heeft geleid tot het aanleggen van geluid- en lichtschermen, een geleiderail en het toevoegen van Arkelsedijk Noord aan de scope van het project. Ook is er aandacht voor de innovatieve geest van DeVriesRobbée in de architectuur en techniek van de brug.

Het is juist dat over de invulling van de Nettoramalocatie minder informatie is gedeeld en nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan beschikbaar is. Omwonenden zullen over de verdere stedenbouwkundige uitwerking worden geïnformeerd.

2.1.6 Planschade, waardedaling woningen

Indieners verwachten een waardedaling van hun woningen.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bestaat voor degene die door een vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt als gevolg van het bestemmingsplan, de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen. Verwezen wordt naar de bepalingen van Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Meer informatie kan gevonden worden op de website van de gemeente: <https://www.gorinchem.nl/bouwen-en-wonen/meer-onderwerpen/planschade> Via deze link kan men het 'Aanvraagformulier tegemoetkoming in planschade' downloaden.

Eventuele planschade is voor risico van de initiatiefnemer.

2.1.7 Overlast en schade bouw

Indieners vrezen voor overlast in de bouwfase in de vorm van bouwverkeer, geluidhinder, trillingen, stofoverlast. Indieners verwachten schade aan de veelal niet onderheide oude huizen in de vorm van scheuren, verzakkingen. Indieners vragen hoe lang de bouw gaat duren en wat de route van het bouwverkeer wordt.

Overlast in de bouwfase is helaas nooit helemaal te voorkomen. Voor bouwlawaai zijn normen opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit). Deze normen beschermen omwonenden tegen overmatige overlast. Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt specifiek gekeken naar de wijze waarop overlast zoveel mogelijk kan worden voorkomen en wordt tevens gezien welke maatregelen nodig zijn om de overlast zo veel mogelijk te beperken. Voor de activiteit bouwen is het verplicht een bouwveiligheidsplan in te dienen. Hierin dient duidelijk te worden gemaakt welke maatregelen worden genomen ter voorkoming van overlast. Dit betreft geluids-, stof- en verkeersoverlast. Op vrijwillige basis kan een BLVC-plan worden opgesteld; BLVC staat voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. Hierin zijn maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken beschreven rondom bouwprojecten. In zo'n plan staat beschreven hoe de overlast op de omgeving kan worden beperkt en wie het aanspreekpunt is. Hierin zullen maatregelen worden benoemd om bijvoorbeeld schade te voorkomen maar ook om trillingen en schade te monitoren zodat schadeherstel, en verzekering hiervoor, onderbouwd mogelijk is. Dit BLVC-plan en bouwveiligheidsplan betreft een uitvoeringsaspect dat in het kader van het bestemmingsplan niet hoeft te worden meegewogen. Ten slotte wordt een omgevingsmanager aangesteld als de verbindende schakel tussen de ontwikkelaar en de omgeving. De omgevingsmanager zorgt voor het tijdig en juist informeren van omwonenden, verkeersdeelnemers en andere belanghebbenden over de werkzaamheden en de tijdelijke maatregelen. De omgevingsmanager zorgt ook voor de afstemming tussen diverse bouwprojecten die lopen binnen dit deel van Gorinchem.

De route voor bouwverkeer is nog niet vastgelegd en kan later afgestemd worden met een aannemer. De route kan zowel via de Arkelsedijk Noord als de Arkelsedijk Zuid komen. De route over de Arkelsedijk Zuid is minder belastend als direct na de brandweer een tijdelijke afrit van de dijk gerealiseerd kan worden. Hiervoor is wel toestemming van het waterschap nodig. Een bouwroute langs de Linge en brandweer is minder belastend voor omwonenden.

De totale bouw van LingeOevers kan 5 - 10 jaar duren, het plan wordt gefaseerd gerealiseerd. Elke fase duurt naar verwachting, van de start tot oplevering, 2 jaar en bestaat uit sloop, bouwrijp maken (saneren, ophogen), eventueel voorbelasten, grondwerkzaamheden, bouw van de kelders, bouw van de appartementen, aansluiting op nutsvoorzieningen en inrichten van de openbare ruimte. De herontwikkeling van de Nettoramalocatie en de onderdoorgang kan in een kortere periode, naar verwachting binnen 1 tot 2 jaar.

Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden zal door de ontwikkelaar een nulmeting/ opname worden gemaakt van de bestaande woningen in de directe omgeving. Bij eventuele schade veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden is de aannemer verzekerd.

3. ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN ARKELSEDIJK

3.1 Oasen N.V. (Reclamant 1)

Oasen N.V., Postbus 122, 2800 AC Gouda, bij brief van 22 januari 2024

Onderwerp(en): Kabels en leidingen

Inhoud zienswijze

Oasen N.V. heeft aangegeven dat ten noorden van het plangebied een transportleiding ligt. Deze ligt buiten het plangebied.

Beantwoording zienswijze

De opmerking van Oasen N.V. is ter kennisname aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.2 Stedin (Reclamant 2)

Stedin, 3011 TA Rotterdam, bij brief van 25-01-2024

Onderwerp(en): kabels en leidingen

Inhoud zienswijze

Stedin heeft geen bezwaar op het plan, maar wilt er wel op wijzen dat er kabels, leidingen en bijbehorende bovengrondse objecten van Stedin in het plangebied aanwezig zijn. De reclamant geeft aan dat in de stukken niet op te maken is of met het ontwerp bestemmingsplan hiermee rekening is gehouden. Daarom verzoekt Stedin om voor het voorgenomen plan te onderzoeken of er sprake is van knelpunten. Daarnaast vraagt Stedin om de plannen zo te ontwikkelen dan wel te wijzigen waarbij de kabels, leidingen en bovengrondse voorzieningen zoveel mogelijk veilig en ongestoord kunnen blijven liggen en 24/7 bereikbaar zijn. Mogelijk dat deze ontwikkeling ook (koppel)kansen gaat bieden om te kijken naar het slim samenwerken en daar waar het kan of het e.e.a. gecombineerd kan worden. Gelet op voorgaande verzoekt Stedin om het belang van netbeheerder bij de planvorming en uitvoering vroegtijdig mee te nemen en tijdig in gesprek te gaan.

Beantwoording zienswijze

De ontwikkelaar neemt bij de verdere uitwerking van de planvorming contact op met Stedin. Binnen het plangebied liggen echter geen planologische relevante leidingen die met een dubbelbestemming planologisch beschermd dienen te worden. Er zijn diverse knooppunten die verlegd moeten worden waarover de ontwikkelaar in overleg gaat met Stedin.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.3 Reclamant 3

Kenmerk 27559868 d. 898241

Onderwerp(en): Parkeervoorzieningen

Inhoud zienswijze

P 54/80 -> één parkeergarage -> moeten er toch twee zijn.

Beantwoording zienswijze

Binnen de huidige plannen wordt voorzien in drie parkeergarages. Op een aantal plaatsen in de toelichting van het bestemmingsplan werd parkeergarage in enkelvoud benoemd. De betreffende teksten zijn gecorrigeerd.

Aanpassing bestemmingsplan

In de toelichting zijn de passages gecorrigeerd waarbij er ten onrechte wordt gesproken over één parkeergarage.

3.4 Reclamant 4

Kenmerk 2759868 d.898250

Onderwerp(en): Parkeervoorzieningen, trillingen, koop woningen

Inhoud zienswijze

1. De reclamant is enthousiast over nieuwe woningen en een mooier zichtbeeld vanaf de Arkelsedijk, maar vraagt zich af hoe hoog de appartementencomplexen worden en hoe dit zich verhoudt tot het zicht naar de Lingewijk.
2. De reclamant vraagt welke route het bouwverkeer volgt.
3. De reclamant geeft aan dat de huizen aan de W. de Vries Robbégweg niet onderheid zijn. Dit geeft volgens de reclamant een risico op verzakkingen wat resulteert in scheuren in de muren. De reclamant ervaart overlast van vrachtwagens in de vorm van trillingen.
4. De reclamant ervaart regelmatig parkeeroverlast in de huidige situatie en vraagt zich af wat er gaat gebeuren als er in de nieuwe wijk niet geparkeerd mag worden.
5. De reclamant vraagt zich af wat het beleid wordt met betrekking tot huren en kopen van de nieuwe woningen en vraagt zich af of de inwoners voorrang krijgen.

Beantwoording zienswijze

1. De bouwhoogte van de appartementengebouwen varieert van maximaal 8 lagen tot 4 lagen. Op pagina's 40 t/m 43 van het Stedenbouwkundig plan is inzichtelijk gemaakt hoe de beoogde nieuwe bebouwing zich verhoudt tot de bestaande Lingewijk.
2. Zie thematische beantwoording 7.
3. Zie thematische beantwoording 7.
4. Zie thematische beantwoording 2.
5. In het stedenbouwkundig plan staat het woonprogramma verder toegelicht. Er is sprake van een mix van koop en huur en van prijsklassen. De ontwikkeling van de LingeOever betreft een privaat initiatief, van voorrang voor inwoners van Gorinchem kan dan ook geen sprake zijn. U kunt uw interesse t.z.t. kenbaar maken aan de ontwikkelaar.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.5 Reclamant 5

Kenmerk 2759868 d. 898258

Onderwerp(en): Parkeervoorzieningen

Inhoud zienswijze

De reclamant is van mening dat er weinig voorzieningen zijn in de Lingewijk en dat de huidige supermarkt ook nog verdwijnt. De reclamant geeft aan dat er veel ouderen in de wijk wonen die niet zo ver kunnen lopen naar de nieuwe supermarkt.

Beantwoording zienswijze

Zie thematisch antwoord 3.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.6 Reclamant 6

Kenmerk 2759868 d. 898257

Inhoud zienswijze

1. De reclamant vraagt om respect voor de kleinschalige, historische Lingewijk.

2. De reclamant geeft aan dat door lager te bouwen sneller een groene woonomgeving wordt bereikt die aansluit op de overzijde van de dijk. Ditzelfde geldt wanneer gekeken wordt vanuit de Lingezijde.

Beantwoording zienswijze

1. De gemeente is van mening dat transformatie van een bedrijventerrein tot een nieuwe woonwijk een passende ontwikkeling is op deze locatie gelet op de woningbehoefte. Bij de stedenbouwkundige uitwerking is gekeken naar effecten op de historische Lingewijk. Door middel van een onderdoorgang onder de Arkelsedijk biedt de ontwikkeling de Lingewijk tevens een directe verbinding om te recreëren en wandelen aan de Lingeoever.
2. De bouwhoogte zijn zorgvuldig gekozen. Zie verder thematische beantwoording 4.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.7 Reclamant 7

Kenmerk 2759869 d. 898256

Onderwerp(en): Groen en invulling Nettorama locatie

Inhoud zienswijze

De reclamant geeft aan dat de eigenaar van de Nettorama aangegeven heeft dat de huidige parkeerplaats van de supermarkt een park gaat worden, maar dat hier toch huizen ontwikkeld gaan worden. Dit zou volgens de reclamant een goed idee zijn in verband met de stedelijke opwarming. De reclamant geeft aan dat hij en de rest van de wijk hier verdrietig worden van meer huizen in plaats van groen op het parkeerterrein bij de Nettorama.

Beantwoording zienswijze

Zie thematische beantwoording 3.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.8 Reclamant 8

Kenmerk 2759868 d. 898255

Onderwerp(en): invulling Nettorama locatie, bezonning, parkeren

Inhoud zienswijze

1. De reclamant geeft aan dat de woningen ter plaatse van de huidige Nettorama tot 11 meter hoog worden en dat deze woningen dichter op de straat staan dan de huidige Nettorama. De reclamant wil daarom een schaduwplan/slagschaduwonderzoek zien waarin te zien is wat de effecten zijn van deze bebouwing op zijn woning.
2. De reclamant stelt voor om bungalows te bouwen ter plaatse van de huidige Nettorama.
3. Het is de reclamant ter ore gekomen dat de bouw circa een jaar zal duren en vraagt zich af wat te doen met de verwachten overlast.
4. De reclamant verwacht een parkeerprobleem en vraagt wat daarmee wordt gedaan.

Beantwoording zienswijze

1. **Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd.** Zie verder thematische beantwoording 4.

2. De gemeente heeft ingestemd met het ontwikkelen van woningen op deze locatie. De bouwhoogte betreft maximaal 11 meter. Dit maakt het mogelijk woningen te realiseren van twee lagen en een kap. Dit past stedenbouwkundig gezien in de omgeving.
3. Zie thematisch beantwoording 7.
4. Zie thematische beantwoording 2.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Wel is in aanvulling op de stukken een bezonningstudie opgesteld.

3.9 Reclamant 9

Kenmerk 2759868 d. 898254

Onderwerp(en): verkeersveiligheid verbinding Arkelsedijk, Spijksedijk

Inhoud zienswijze

De Spijksedijk is erg druk en zeker in de spits. De reclamant vraagt zich af hoe je vanaf de brug veilig over kan steken als fietser, voetganger of automobilist omdat het verkeer op de Spijksedijk daar in de file staat. Reclamant vraagt of een rotonde voor dit probleem een oplossing biedt.

Beantwoording zienswijze

Zie thematische beantwoording onder 1.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.10 Reclamant 10

Kenmerk 2759868 d. 898252

Onderwerp(en): Nettorama locatie

Inhoud zienswijze

De reclamant geeft aan graag actief betrokken te willen worden over de plannen van de Nettorama.

Beantwoording zienswijze

Zie thematische beantwoording 3.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.11 Reclamant 11

Kenmerk 2759868 d. 898251

Onderwerp(en): Nettorama locatie

Inhoud zienswijze

Reclamant kreeg bij eerdere informatieavonden de indruk dat de oude Nettorama locatie groen zou worden ingericht en constateert nu dat er nu woningen gepland zijn. De reclamant geeft aan dat jammer te vinden.

Beantwoording zienswijze

We begrijpen dat u liever een groene invulling voor deze locatie had gezien. Zie over de gekozen invulling verder thematische beantwoording 3.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.12 Reclamant 12

Kenmerk 2759868 d. 898248

Onderwerp(en): Bouwverkeer, trillingen, parkeren, voorzieningen

Inhoud zienswijze

1. De reclamant geeft aan bezorgd te zijn over de route van het bouwverkeer. De reclamant geeft aan dat de huizen aan de W. de Vries Robbégweg niet zijn onderheid. De reclamant is bang dat de trillingen door het bouwverkeer scheuren in de muren van de huizen brengen.
2. Reclamant geeft aan bezorgd te zijn over het parkeerbeleid.
3. De reclamant geeft aan het jammer te vinden dat er geen winkelcentrum in het plan is opgenomen.

Beantwoording zienswijze

1. Zie thematische beantwoording 7.
2. Zie thematische beantwoording 2.
3. Het plangebied is niet de juiste locatie voor een heel nieuw winkelcentrum. Winkelgebieden heeft de gemeente benoemd in haar omgevingsvisie. Bovendien staat de provinciale verordening ook geen nieuw winkelcentrum met nieuwe detailhandel toe. Er mag enkel sprake zijn van verplaatsing van een bestaande supermarkt.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.13 Reclamant 13

Kenmerk 2759868 d. 898245

Onderwerp(en): Nettorama locatie

Inhoud zienswijze

De reclamant had graag meer groen toegepast zien worden binnen (de bestemming) Wonen - 2 en hoopt dat de bouw in "oude stijl" wordt uitgevoerd.

Beantwoording zienswijze

Het bestemmingsplan regelt geen zaken ten aanzien van de architectuur van de woningen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.14 Reclamant 14

Kenmerk 2759868 d. 898242

Onderwerp(en): Trillingen, privacy, parkeren, bouwwerkzaamheden

Inhoud zienswijze

1. De reclamant vreest voor scheuren in de huizen aan de W. de Vries Robbeweg als het bouwverkeer over deze weg gaat rijden. Dit omdat de huizen niet onderheid zijn en omdat er al overlast wordt ervaren bij enkele vrachtwagens.
2. De reclamant ziet liever huizen met de 3^e bouwlaag als puntdak in plaats van huizen met een plat dak in verband met privacy.
3. De reclamant uit zorgen over de autoluwheid van het plan. De reclamant ervaart parkeeroverlast en wijdt dit aan de school, mensen die in de stad werken en in de wijk parkeren en dat het politiebureau in de wijk parkeert. Daarnaast zit de reclamant niet te wachten op parkeervergunningen.
4. De reclamant is bang voor overlast omdat de reclamant veel overlast heeft ervaren tijdens de herbouw van de school.

Beantwoording zienswijze

1. Zie thematische beantwoording 7.
2. Voor de grondgebonden woningen op de huidige Nettorama locatie is de kapvorm niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Er is aangesloten bij de hoogtes van de omliggende woningen door een maximale bouwhoogte van 11 meter toe te staan. De ontwikkelaar zal de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de woningen vormgeven.
3. Zie algemene beantwoording 2. In de Lingewijk is de parkeerdruk vooral in de avond. Aan de rand van de wijk zijn enkele locaties waar de parkeerdruk mogelijk hoger is door de politie of werkende mensen in de stad. Er is vooralsnog geen aanleiding voor parkeervergunningen. Het voorgaande heeft geen relatie met het plan.
4. Zie algemene beantwoording 7.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.15 Reclamant 15

Kenmerk 2759868 d. 898238

Onderwerp: brugaansluiting Spijksedijk

Inhoud zienswijze

Reclamant is van mening dat de nieuwe brug geen verlichting geeft op de manier hoe deze nu met een T-splitsing is ingetekend. De reclamant geeft aan dat er dagelijks een file is van de McDonalds tot aan de Lingebrug en vreest dat je daarom niet van de nieuwe brug af kan komen door het stilstaande verkeer. De reclamant verzoekt om een rotonde te overwegen in plaats van een T-splitsing.

Beantwoording zienswijze

De verkeersberekeningen laten zien dat de huidige opzet van de aansluiting van de brug op de Spijksedijk kan functioneren en het verkeer niet lang stil staat op de brug. Zie verder thematische beantwoording 1.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.16 Reclamant 16

Kenmerk 2759868 d. 898442

Onderwerp: schaduwwerking, trillingen, geluidhinder

Inhoud zienswijze

1. De reclamant is van mening dat de hoogte van de nieuw te bouwen gebouwen ernstige lichthinder oplevert omdat vanuit die hoek de enige richting is waar de lichtinval naar binnenkomt. Hierdoor vreest de reclamant meer energiekosten voor licht.
2. De reclamant verwacht minder woonplezier door een afname aan zonlicht en afname van privacy door inkijk van de nieuw te bouwen bebouwing.
3. De reclamant is bang voor schade aan zijn huis door heiwerkzaamheden en geeft daarbij aan dat zijn huis ouder is dan 100 jaar.
4. Verder verwacht de reclamant een waardedaling voor zijn huis door de toename van verkeer en ook geluidshinder op de Arkelsedijk omdat mensen de kortste weg kiezen.
5. De reclamant is van mening dat er geen rekening is gehouden met de huidige bewoners.

Beantwoording zienswijze

1. Zie thematische beantwoording 4. Van ernstige hinder is geen sprake nu wat betreft bezonning voldaan kan worden aan de lichte en de strenge TNO norm.
2. De gemeente acht de effecten van eventuele afname van bezonning en privacy beperkt en aanvaardbaar gelet op de het belang van woningbouw op de locatie LingeOever en de kwaliteiten die daar worden toegevoegd.
3. Zie thematische beantwoording 7.
4. In de Lingewijk is de parkeerdruk vooral in de avond. Aan de rand van de wijk zijn enkele locaties waar de parkeerdruk mogelijk hoger is door de politie of werkende mensen in de stad. Er is vooralsnog geen aanleiding voor parkeervergunningen. Het voorgaande heeft geen relatie met het plan. Op het zuidelijk deel van de Arkelsedijk is slechts een beperkte verkeerstoename. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidshinder door de planontwikkeling bij woning van indiener niet significant toeneemt. Waardedaling voor woningen ligt dan ook niet voor de hand. Zie voor eventuele planschade thematische beantwoording 6.
5. De reclamant maakt niet duidelijk op welke manier geen rekening is gehouden met de huidige bewoners. Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden met centraal daarin de grote woningbehoefte en de wens van transformatie van het bedrijventerrein tot een nieuwe woonwijk op een centrale positie in de stad. De impact van de ontwikkeling van de LingeOever op de bestaande Lingewijk is hierin meegenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Wel is in aanvulling op de stukken een bezonningstudie opgesteld.

3.17 Reclamant 17

Kenmerk 2759868 d. 989443, stichting GNG

Onderwerpen: Aansluiting nieuw fietspad, Nettorama locatie

Inhoud zienswijze

1. De reclamant geeft aan dat bij de nieuwe brug een nieuw fietspad gerealiseerd wordt die een ontsluiting heeft in een woonwijk te hoogte van de straat 'Kleine Wiel'. De reclamant is van mening dat de realisatie hiervan mogelijk een negatieve impact heeft op het bestaande bos. Er is hier volgens de reclamant meerdere keren over gesproken, maar het is niet teruggekoppeld.
2. De reclamant geeft aan dat op de Nettorama locatie mogelijk een compensatiepark voor de buurt zou komen ten compensatie van de bouw, maar dat dit gedeelte nu opgevuld is met woningbouw.
3. De reclamant mist de herinrichting van Wellant (Red-O) en Greenleaf en de enorme impact op de buurt en het bestaande groen.

Beantwoording zienswijze

1. Voor de zone langs de Spijksedijk is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd door bureau Habitus. U kunt de rapportage van het onderzoek raadplegen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Voorafgaand aan eventuele werkzaamheden voor de aanleg van het beoogde fietspad dient nader onderzoek naar de steen- en boomarter plaats te vinden. De aanwezigheid van deze soorten staat niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg De straat 'Kleine Wiel' ligt echter buiten het plangebied. Van impact op bestaande bos door dit plan zal dan ook geen sprake zijn.
2. Zie thematische beantwoording 3.
3. De herinrichting van Wellant en Greenleaf liggen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De impact is afgewogen in de daarvoor doorlopen besluitvorming.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.18 Reclamant 18

Kenmerk 2759868 d. 898444

Onderwerpen: Schaduwwerking, zicht vanuit de wijk 'door' plangebied, Nettorama locatie/parkeren

Inhoud zienswijze

1. De reclamant uit zorgen over de bouwhoogte ten opzichte van de boomhoogte op de dijk en de extra schaduwwerking die dit met zich meebrengt. De reclamant zou graag meer inzicht krijgen op de schaduwwerking op de tuin en de zonnepanelen van de reclamant.
2. De reclamant vraagt naar de impact van de planontwikkeling op het vrije doorzicht vanuit de bestaande wijk. In de huidige situatie zijn er volgens de reclamant alleen bomen en lage bebouwing aanwezig binnen het plangebied. De reclamant is van mening dat de beoogde ontwikkeling een grote wand aan gebouwen gecreëerd die in de zomer en winter niet doorzichtig zijn.
3. De reclamant wordt graag betrokken bij de plannen voor de herinrichting van de Nettorama locatie vanwege de parkeerproblemen die er volgens de reclamant spelen.

Beantwoording zienswijze

1. Zie thematische beantwoording 4.
2. Zie thematische beantwoording 4.
3. Zie thematische beantwoording 3. Omwonenden worden over de ontwikkeling nader geïnformeerd.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Wel is in aanvulling op de stukken een bezonningstudie opgesteld.

3.19 Reclamant 19

Kenmerk 2759868 d. 898446

Onderwerp: voorzieningen, openbaar vervoer, seniorencentrum

Inhoud zienswijze

1. De reclamant is van mening dat de (oudere) mensen in de Lingewijk meermaals slecht behandeld worden. Dit staft de reclamant aan het gebrek aan een huisarts en een pinautomaat in de wijk.
2. De reclamant is van mening dat op een eerder moment het openbaar vervoer op oneerlijke gronden afgepakt is.
3. De reclamant is van mening dat de Nettorama van de wijk wordt afgepakt.

4. De reclamant geeft uit zijn/haar onvrede over seniorencentra richting de gemeente en de gemeenteraad.

Beantwoording zienswijze

- 1, 2 en 4. Deze zienswijzen hebben geen betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan.
3. Op korte afstand komt een nieuwe supermarkt. Zie verder thematische beantwoording 3.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.20 Reclamant 20

Kenmerk 2759868 d. 898448

Onderwerpen: Nettorama locatie, bouwhoogte, uitzicht, schaduwwerking, privacy

Inhoud zienswijze

1. De reclamant geeft aan dicht bij het plangebied te wonen en daarom graag actief betrokken wil worden.
2. De reclamant zou graag willen weten hoe hoog de bouwhoogte wordt van blok/deel 6. Dit in verband met het verliezen van uitzicht, zonuren en de privacy.

Beantwoording zienswijze

1. Omwonenden zullen over de verdere planuitwerking geïnformeerd worden. Zie thematische beantwoording 5.
2. Op basis van de planregels en verbeelding geldt voor blok 6 een maximale bouwhoogte van 21,5 meter. Dit is gebaseerd op een maximaal aantal lagen van 6 met een verdiepingshoogte van 3,5 meter en plint 4 meter hoog. De op dit moment beoogde uitwerking van het bouwplan voor blok 6 is echter aanzienlijk lager (circa 16 meter). Verder verwijzen we u naar thematische beantwoording 4.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.21 Waterschap Rivierenland (reclamant 21)

Inhoud zienswijze

Waterschap Rivierenland heeft besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek door middel van een doorgang in de huidige waterkering een langzaam verkeersverbinding te maken tussen de Lingwijk en de woningbouwlocatie, onder de volgende voorwaarden:

- a. Dat de oplossing voldoet aan de technische randvoorwaarden van het waterschap.
- b. De kosten van de te treffen voorziening (inclusief het toekomstige beheer en onderhoud van de coupure en de opslag van materialen) voor rekening van de gemeente zijn.

Regels en Verbeelding

1. Het waterschap geeft aan dat voor de ligging binnen het winterbed van de Linge de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' opgenomen moet worden. Hiervoor moeten passende regels worden opgenomen.
2. In artikel 15.3 moet opgenomen worden dat schriftelijk advies moet zijn verkregen. Het waterschap verzoekt om dit te verwerken.
3. Het waterschap verzoekt om de hevelinlaat langs de Spijksedijk en de duiker onder de Newtonweg aan te duiden op de verbeelding en hiervoor regels op te nemen.

Toelichting

4. De nieuwe Lingebrug sluit aan op de Arkelsedijk. Ter hoogte van de aansluiting betreft dat een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Deze weg is in beheer en onderhoud van het waterschap. Zoals eerder aangegeven staan wij open voor functionele verplaatsing van de komgrens, inclusief ruimtelijke toetsing. Daarmee zou het nieuwe kruispunt Arkelsedijk-nieuwe weg/Lingebrug binnen de kom komen te liggen. De precieze locatie van de komgrens moet nader worden bepaald, maar wij zien graag dat deze komgrens verplaatsing in de tekst wordt benoemd zodat duidelijk is wie waar wegbeheer is/wordt. Wordt de komgrens niet verplaatst dan gelden voor het kruispunt de ontwerpeisen en onze regels van de Waterschapsverordening.
5. Waterschap Rivierenland verzoekt om inzage te krijgen in de verkeersstromen rondom het nieuwe plangebied. Wat zijn de veranderingen ten behoeve van de nieuwe woonlocatie en wat zijn de veranderingen ten behoeve van de nieuwe brug. Een nieuwe brugverbinding kan leiden tot grote veranderingen in de verkeersstromen. Ook de gevolgen voor de wegen buiten het plangebied moeten inzichtelijk worden gemaakt, bijvoorbeeld voor de Zuiderlingedijk. Dit moet door worden gerekend met de meest recente verkeersgegevens/model zodat duidelijk wordt welke maatregelen er nodig zijn.
6. Waterschap Rivierenland wil inzage in de gevolgen voor de geluidsniveaus van verkeer. Dat geldt ook voor de situatie buiten het plangebied waar effecten optreden, zoals onder andere de Arkelsedijk, rotonde Papland en Zuiderlingedijk. Aan de hand van nieuwe berekeningen van het verkeersmodel moeten er ook nieuwe geluidsberekeningen worden uitgevoerd. Indien er een toename is van verkeer op de wegen buiten het plangebied die buiten de kom liggen, dan zijn er mogelijk verkeerskundige en/of geluidreducerende maatregelen nodig. De ontwikkelaar van de nieuwbouw is hiervoor verantwoordelijk.
7. Voor wegen die buiten de bebouwde kom liggen (en dus in beheer bij het waterschap zijn) worden voorstellen gedaan om langzaam verkeer (voetgangers of fietsers) toe te laten. Indien dat wenselijk is, is overleg nodig met het waterschap over de verkeerssituatie en/of herinrichting van deze weg.
8. Waterschap Rivierenland wil graag over diverse uitgevoerde onderzoeken in gesprek met de gemeente gaan.

De volgende zienswijzen hebben betrekking op paragraaf 4.5 Water;

9. Er zijn nieuwe peilbesluiten met een nieuw peilgebied voor de Lingewijk vastgesteld. Waterschap Rivierenland verzoekt om dit te verwerken.
10. Er wordt verzocht om meer inzicht te bieden in de bestaande- en toekomstige situatie ten aanzien van het aspect riolering en afvalwater. Wat ontbreekt is een opgave van de huidige/toekomstige afvalwaterstromen in het plangebied. Ook moet duidelijk worden hoe men op deze locatie in de huidige/toekomstige situatie met hemelwater omging/omgaat. Er moet een vergelijking kunnen worden gemaakt tussen de oude en nieuwe situatie zodat Waterschap Rivierenland in beeld krijgt wat dit betekent voor haar rioolwaterzuiveringsinstallatie.
11. Voor het peilgebied van de Linge is de berekening in bijlage 29 voldoende om aan te tonen dat er een afname aan verharding is. Voor het peilgebied van de Lingewijk moet de berekening worden aangepast aan de vuistregels van het waterschap voor het bepalen van verharding binnen de bestemming Wonen. Voor het peilgebied ten oosten van de Spijksedijk wordt voorgesteld eerst een ontwerp op te stellen voor de nieuwe weg en het fietspad en dan te berekenen wat de toename aan verhard oppervlak is en de benodigde te realiseren wateropgave.
12. Verzocht wordt om in bijlage 29 te benoemen dat de volume-compensatie voor het winterbed van de Linge voor de watervergunning te zijner tijd in beeld wordt gebracht als het ontwerp voor de Lingebrug en daarop gelegen weg bekend is. Verzocht wordt een volumeberekening te maken voor de nieuwbouw.
13. De tekst onder het kopje Toekomstige situatie moet worden geactualiseerd op basis van het bestuurlijke besluit van het waterschap om medewerking te verlenen aan een tunnel in de Arkelsedijk inclusief coupure. Voor inpassing van de doorgang gelden randvoorwaarden die effect kunnen hebben oplegger en zonering waterkering, wat weer effect kan hebben op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Bebouwing moet een vloerpeil krijgen van minimaal +4 m NAP.
14. Het waterschap verzoekt om in de toelichting bij waterkering en waterveiligheid aparte kopjes aan te maken en specifiek in te gaan op 'Herontwikkeling Nettorama locatie' en 'Lingebrug'. Ontwikkelingen op de Nettoramalocatie vallen in de beschermingszone van de Arkelsedijk en dienen te voldoen aan de toetsingscriteria voor waterkeringen en zijn vergunningsplichtig. Voor de 'Lingebrug' geldt mogelijk een constructie wordt toegepast die ook deels het waterkerend vermogen van de Diefdijk gaat opvangen. Dit kan effect hebben op de ligging en

omvang van het waterstaatswerk. En dat kan ruimtelijke consequenties hebben voor de inrichting van het plangebied. Ten aanzien van het fietspad op de Spijksedijk geldt dat deze komt te liggen in de kernzone van de primaire waterkering Spijksedijk en dient te voldoen aan de toetsingscriteria voor waterkeringen.

15. Het waterschap verzoekt om in de tekst de diverse dubbelbestemmingen en beschermingszones te beschrijven. Het waterstaatswerk (kernzone) krijgt de dubbelbestemming 'Waterstaat Waterkering'. De beschermingszone van de waterkering krijgt de aanduiding 'vrijwaringszone-dijk-1' en de buitenbeschermingszone de aanduiding 'vrijwaringszone-dijk-2'.

Beantwoording zienswijze

1. In de regels van het bestemmingsplan is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging opgenomen voor het winterbed van de Linge. Deze dubbelbestemming is tevens op de verbeelding opgenomen.
2. In artikel 16.3 (was artikel 15.3) is opgenomen dat het advies schriftelijk moet zijn.
3. Het is niet gebruikelijk om dergelijke kunstwerken op te nemen op de verbeelding. Dergelijke kunstwerken (voor de waterhuishouding) zijn algemeen toegestaan binnen bestemmingen.
4. In de toelichting zal het voornemen van komgrensverplaatsing worden genoemd. Verder zijn de ontwerpeisen voor het kruispunt bekend, mocht de weg in beheer bij het waterschap blijven en komgrens niet verschuiven.
5. Voor de laatste verkeerscijfers verwijzen wij naar de actuele verkeerstudie. Deze geeft ook inzicht in de effecten op wegen buiten het plangebied zoals bijvoorbeeld de Zuidelingedijk. De studie laat zien dat de brug tot grote veranderingen in verkeersstromen leidt. Omdat sprake is van een samenhangende planontwikkeling zijn de effecten van de brug en de woonwijk niet separaat in beeld gebracht. Dit heeft geen meerwaarde, zonder brug kan de woonwijk er niet komen.
6. Het akoestisch onderzoek geeft inzicht in de geluidniveaus daar waar er relevante veranderingen in verkeerscijfers optreden. Het geluidonderzoek is geactualiseerd n.a.v. recente verkeersonderzoek. De te treffen maatregelen zijn opgenomen in het onderzoek en de onderbouwing hogere waarden (paragraaf 4.3.4).
7. Voor zover sprake is van toevoeging van fiets- of wandelroutes op waterschapswegen vindt hierover uiteraard eerst overleg plaats.
8. De onderzoeken worden gedeeld en kunnen worden besproken.
9. De peilbesluiten zijn verwerkt.
10. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft overleg plaatsgevonden tussen het waterschap, gemeente en de ontwikkelaar waarna de bestaande- en toekomstige afvalwaterstromen inzichtelijk zijn gemaakt.
11. Voor de Nettoroma locatie is een berekening van de verharding toegevoegd aan de plantoelichting. Voor de Spijksedijk zal dit op een later moment worden gemaakt na uitwerking van het wegontwerp.
12. Er is aanvullend een volumeberekening uitgevoerd en aan plantoelichting toegevoegd. In paragraaf 4.5 Water is beschreven dat de volume-compensatie voor het winterbed van de Linge voor de watervergunning te zijner tijd nog exact in beeld wordt gebracht.
13. De teksten zijn geactualiseerd op basis van het bestuurlijke besluit van het waterschap. Het beoogde maaiveld van de LingeOever zal aflopen vanaf de Arkelsedijk (+6,2m NAP), naar de nieuwe straat ten behoeve van woningen (+4,0m NAP). Om dit te realiseren zal het maaiveld aangepast worden. Alle bebouwing heeft een vloerpeil daarboven, met uitzondering van de parkeergarages, deze zullen dan ook geen openingen hebben onder +3,0m NAP wat in extreme gevallen het maximale waterpeil van de Linge is.
14. De tekstvoorstellen en kopjes zoals zijn voorgesteld door het waterschap zijn overgenomen in paragraaf 4.5 van de toelichting.
15. In paragraaf 4.5 Water zijn de beschermingszone en buitenbeschermingszone met de bijbehorende aanduidingen opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.22 Reclamant 22

Onderwerpen: Verkeer, geluidoverlast, onderzoeken naar milieuaspecten, luchtkwaliteit, participatie

Inhoud zienswijze

1. De reclamant verwacht dat de Arkelsedijk een drukker route zal worden voor alle soorten verkeer als er geen restricties plaatsen vinden in onder andere tijden, gewicht van vervoersmiddelen, en verbranding van vervoersmiddelen. De reclamant geeft aan dat de huidige inschatting van de toename van het verkeer circa 90% is.
2. De reclamant is van mening dat er geen gedegen (vooronderzoek) plaatsvindt naar milieueffecten, geluid en de nadelige gevolgen daarvan voor omwonenden en hun woningen. De reclamant is van mening dat deze onderzoeken uitgevoerd moeten worden voor het ontwerp van de hoofdontsluitingsweg van de nieuw te bouwen woonwijk. Hierna moeten deze onderzoeken in één geheel beoordeeld te worden, waarna het meegenomen wordt in het ontwerp van alle onderdelen en vervolgens in de juiste volgorde en planning uitgevoerd.
3. De reclamant geeft aan dat tijdens de participatieavonden er door omwonenden meerdere malen is aangegeven dat de verkeerssituatie op de Arkelsedijk in de huidige situatie niet leefbaar is vanwege de drukte op deze weg. De reclamant geeft aan dat met het ontwerpbestemmingsplan dat te visie ligt de verkeersintensiteit met 90 procent gaat toenemen op de Arkelsedijk. Volgens de reclamant is er meerdere malen door omwonenden voorgesteld om het verkeer van de nieuwe woonwijk over de nieuwe brug te dwingen en dit niet pas te doen vanaf de Arkelsedijk. De reclamant geeft aan dat het bij de informatieavond duidelijk is geworden dat in het ontwerp hier geen rekening mee is gehouden en dat bewoners nu “gedwongen” worden richting de rotonde bij Papland wanneer zij richting de Arkelsedijk rijden.
4. Volgens de reclamant is het niet meer mogelijk om thuis te werken wanneer het verkeer verdubbelt en dit zorgt voor toename aan geluidoverlast en uitstoot.
5. De reclamant geeft aan dat er naast bovenstaande punten nog veel meer punten zijn die zijn benoemd tijdens de participatie waarmee niks is gedaan. De reclamant is van mening dat dit van tafel is geveegd en dat de mening van de behandeld ambtenaar / projectontwikkelaar is doorgedrukt.

Beantwoording zienswijze

1. Zie thematische beantwoording 1. Vooralsnog is er geen reden om restricties op te leggen aan vervoersmiddelen of tijden.
2. Er is onderzoek gedaan naar de milieueffecten van de nieuwe brug en de woningbouw. Wij verwijzen hiervoor naar hoofdstuk 4 van de plantoelichting en de onderzoeken in de bijlagen. Er is dus sprake van één geheel oordeel over de planonderdelen.
3. Zie thematische beantwoording 1.
4. Ter plaatse van woning van reclamant is sprake van een toename van geluidoverlast vanwege de Arkelsedijk. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat door het toepassen van geluidreducerend asfalt én het verplaatsen van de komgrens (en daarmee snelheidsverlaging) dit kan worden voorkomen. Deze maatregelen aan de Arkelsedijk worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de brug en de aansluiting op de Arkelsedijk. Nu uitwerking nog plaats moet vinden zijn voor dit bestemmingsplan hogere waarden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarden worden overigens niet overschreden. De toekomstige geluidbelasting is acceptabel.
5. Zie thematische beantwoording 5.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.23 Reclamant 23

Onderwerpen: Participatie, verkeer, trillingen, geluid, luchtkwaliteit, parkeren, bedrijven en milieuzonering, regels artikel 8 water, geluidzone, dijkdoorgang, integraliteit met ander bouwprojecten, planschade/nadeelcompensatie

Inhoud zienswijze

1. De reclamant is van mening dat de participatie niet voldoet aan het geldende participatiebeleid van de gemeente en vraagt zich af hoe Inspraakverordening gemeente Gorinchem 2011' waarbij verwezen wordt naar afdeling 3.4 van Awb zich verhoudt tot de tot nu toe gebruikte vorm van inspraak en participatie in de (deel)plannen.
2. De reclamant geeft aan dat het lijkt dat er over sommige delen van het projectgebied geen participatie heeft plaatsgevonden. Zo zijn bij de bijeenkomsten 12-12-2022 en 06-03-2023 geen tekeningen zijn te vinden van de nieuwe Nettorama locatie volgens de reclamant.
3. De reclamant is van mening dat er vooral sprake is van eenrichtingsverkeer waarin de gemeente en ontwikkelaar zendt en aanwezig het ter kennisgevingen aannemen. De reclamant vindt het opvallend dat bij de bijeenkomsten van 12-12-2022 en 06-03-2023 in de presentaties wordt aangegeven dat het informatieavonden betreft en geen participatiebijeenkomsten. De reclamant geeft aan dat het opvallend is dat bij de bijeenkomsten van 12-12-2022 en 06-03-2023 in de presentaties wordt aangegeven dat het informatieavonden betreft en geen participatiebijeenkomsten.
4. De reclamant is van mening dat uitingen van inwoners tijdens bijeenkomsten niet serieus worden genomen en dat deze soms betuttelend worden aangedaan. Daarnaast is de reclamant van mening dat kritische vragen onvoldoende beantwoord worden en dat er op vragen in de eerste en tweede bijeenkomst nog steeds geen antwoord is gegeven. Zo is er door diverse inwoners de vraag is gesteld of eerst de brug kan worden gerealiseerd zodat het bouwverkeer hiervan gebruik kan maken in plaats van de Arkelsedijk en dat hier nog geen antwoord op gekregen is.
5. De reclamant geeft aan dat de reacties op de bijeenkomsten onvoldoende inzichtelijk zijn en dat de verschillen in de opgestelde plannen niet worden aangegeven en dat deze zelf uitgezocht moeten worden.
6. De reclamant geeft aan dat er een bijeenkomst heeft plaatsgevonden waar niet mocht worden ingegaan op bouw, verkeer en parkeren. Dit omdat deze bijeenkomst ging over beplanting. De reclamant geeft echter aan dat men zich meer druk maakt over overlast van bouw, verkeershinder en parkeren
7. De reclamant geeft aan dat het verkeersmodel gebaseerd is op een pre-COVID studie en geeft aan dat het lijkt dat de studie is uitgevoerd met een te laag autobezit per huishouden. De reclamant geeft aan dat het onderzoek niet realistisch is en een onderzoek wil zien met het autoverkeer overdag.
8. De reclamant geeft aan dat ervanuit te gaan dat de aanbevelingen en conclusie van het verkeersonderzoek van Goudappel serieus worden genomen en dat deze niet in het plan terug te merken zijn.
9. De reclamant geeft aan dat, losstaand van de beoogde ontwikkeling, de mobiliteitsstrategie wordt gevolgd. Op basis van de zinsnede "onderschatting van de situatie in 2030" uit de mobiliteitsstrategie denkt de reclamant dat er een groter probleem ontstaat.
10. De reclamant geeft aan dat er in diverse bijeenkomsten is verzocht om ook Arkelsedijk Noord mee te nemen in tekeningen en plannen, maar de reclamant is van mening dat dit onvoldoende is gedaan. In de bijeenkomst in januari 2024 is dit wederom niet gedaan.
11. De reclamant geeft aan dat er een toezegging gedaan is voor het aanpassen van de Arkelsedijk Noord en dat er rekening dient te worden gehouden met de vermeende bijzondere status van deze dijk.
12. De reclamant geeft aan dat de Arkelsedijk in de huidige situatie onrustig, lawaaiig en gevaarlijk is door te hard rijdend verkeer en daarom niet zonder risico bij de voordeur te kunnen komen. De reclamant voorspelt een toename aan te hard rijdend verkeer buiten de spits door de toename van woningen. De reclamant geeft aan dat er verschillende snelheidsverlagende oplossingen aangedragen zijn voor de Arkelsedijk om dit te voorkomen. De reclamant geeft aan bang te zijn dat de risico's van het toenemende opstropende verkeer niet serieus genomen worden
13. De reclamant geeft aan dat het toekomstige bouwverkeer een risico is voor niet onderheide woningen in de vorm van scheuren in de woning en voor bewoners in de vorm van verkeersoverlast, meer lawaai en slechtere luchtkwaliteit
14. De reclamant denk dat het verkeer door de extra te bouwen woningen op gaat stropen rond de binnenstad en voor het gemeentehuis en voorziet tijdens de spits problemen op de rotondes aan de uiteindes van de Arkelsedijk.
15. De reclamant voorziet een toename aan sluipverkeer op de Arkelse Onderweg en geeft aan dat hier bloembakken geplaatst kunnen worden en dat er op de snelheid gehandhaafd kan worden hiertegen.

16. De manier van regelen voor het aantal parkeerplaatsen lijkt onzuiver en vreemd volgens de reclamant. Dit staat de reclamant aan dat er eerst verwezen wordt naar het aanvullende parkeerbeleid "Parkeernormen Gorinchem juni 2019" in artikel 19 en dat er onder 19.2 inhoudelijk wordt beoogd af te wijken van de parkeernormen van het beleidsstuk.
17. De reclamant is van mening dat er niet voldaan zal worden aan de parkeernormen en voorspelt grote parkeeroverlast.
18. De reclamant geeft aan dat in de mobiliteitsvisie wordt voorzien in een programma voor de nieuwe ontwikkeling, maar er zijn geen parkeernormen openbaar. De reclamant vraagt zich af of de gemeente heeft verzuimd om de parkeernormen openbaar te maken in bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' en zou deze graag openbaar zien.
19. Volgens de reclamant lijkt het erop dat er sprake is van doelredenerie waarbij geredeneerd wordt naar de gewenste uitkomst. De reclamant geeft aan dat er geen rekening wordt gehouden met realistisch gebruik van auto's en deelauto's en dat de supermarkt en voorzieningen en bezoekers van bewoners hier nog bijkomen. Het lijkt de reclamant daarom niet onlogisch dat er met realistische modellen en onderzoekscijfers gerekend gaat worden. De reclamant geeft daarbij aan dat er niet duidelijk gecommuniceerd wordt over de parkeercijfers en dat deze telkens verschillen per document.
20. De reclamant geeft aan dat de ondergrondse parkeergarage niet goed terug te vinden is op tekeningen en in beschrijvingen.
21. De reclamant geeft aan dat Corbion onder categorie 5.1 valt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' en dat er daarom een afstand van 500 meter tot de eerstvolgende woning moet worden gehouden. De reclamant geeft aan dat de afstand tot de dichtstbijzijnde woning 85 meter is en dat daarom de afstand te klein is.
22. Volgens de reclamant dient een afstand van 60 meter te worden aangehouden van de dichtstbijzijnde woning tot aan het terrein van de brandweer en dat deze afstand niet aangehouden wordt.
23. De reclamant geeft aan dat gebouwen wel kunnen worden vergund, maar niet worden gebouwd op basis van zinsnede "Gebouwen niet mogen worden gebouwd".
24. Onder artikel 8.1 sub a wordt aangegeven dat natuurvriendelijke oevers moeten worden gerealiseerd. Natuurvriendelijk wordt echt niet gedefinieerd volgens de reclamant en vraagt zich daarom af hoe dit gehandhaafd gaat worden.
25. Onder 8.2.2 sub b is aangegeven dat de doorvaarbare hoogte van de brug minimaal 7,3 meter boven waterpeil is. De reclamant geeft aan dat het waterpeil kan fluctueren en beveelt daarom aan om de hoogte van de brug in te tekenen in de plannen en afbeeldingen.
26. De reclamant is van mening dat de aanduiding 'Geluidzone-industrie' zeer klein is en compleet betekenisloos gezien de locatie.
27. De reclamant geeft aan dat in de waterbestemming niets vermeld wordt over de geluidszone.
28. De reclamant geeft aan dat in artikel 20.3 melding wordt gemaakt van geluidsgevoelige regels terwijl er niet gebouwd mag worden in de waterbestemming en dat het daarom tegenstrijdig overkomt op de reclamant.
29. De reclamant vraagt zich af of een doorgang in de dijk een wijze en veilig oplossing is voor achterliggende wijk in verband met het stijgende waterpeil naar aanleiding van de klimaatveranderingen
30. De reclamant geeft aan dat er drie projectplannen spelen in de omgeving (GreenLeaf, Red-O en Linge-Oever) maar dat deze niet integraal worden behandeld. De reclamant is van mening dat dit in het voordeel is van de gemeente omdat overal afzonderlijk op gereageerd moet worden, maar dat alle bovengenoemde zaken opnieuw terugkeren. Hierdoor ontbreekt ook volgens de reclamant een integrale oplossing voor problemen als woningnood, verkeerdrukke, parkeren en een duurzame en toekomstbestendige inrichting van de leefomgeving.
31. De reclamant vraagt zich af hoe planschade en/of nadeelcompensatie gerealiseerd wordt in verband met een mogelijke waardedaling van bestaande woningen.

Beantwoording zienswijze

1 t/m 6. Zie thematische beantwoording 5 en voor een reactie op uw zorgen over de overlast van bouwverkeer verwijzen we naar thematische beantwoording 7.

7. Zie thematische beantwoording 1.

8. Zie thematische beantwoording 1.

9. Zie thematische beantwoording 1

10. De Arkelsedijk Noord komt niet terug in de tekeningen omdat dit geen onderdeel uitmaakt van het plangebied. Dit gebied is echter wel betrokken in diverse onderzoeken, zoals verkeer en geluid.

11. Momenteel wordt onderzoek gedaan naar aanpassingen aan de Arkelsedijk Noord. Hierin kunnen voorstellen van reclamant worden meegenomen.

12. Voor hinder van verkeer wordt verwezen naar thematische beantwoording 1, voor overlast in bouwfase wordt verwezen naar thematische beantwoording 7. Voor parkeeroverlast wordt verwezen naar thematisch beantwoording 2.

13. Zie thematische beantwoording 7.

14. Zie thematische beantwoording 1.

15. Zie thematische beantwoording 1.

16. De normen zijn openbaar en staan in Parkeernormen Gorinchem juni 2019. Het parapluplan waar reclamant naar verwijst heeft dit beleid verankerd in vigerende bestemmingsplannen. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk om uit te gaan van lagere parkeernormen vanwege o.a. duurzame mobiliteitsmaatregelen. Het is niet onmogelijk om in een bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om af te wijken van parkeerbeleid. De Beleidsregel 'Parkeernormen Gorinchem Juni 2019' bevat zelf ook een passage waaruit blijkt dat indien de in de nota opgenomen parkeernormen niet toereikend zijn een betere aansluitende norm kan worden toegepast. De ontwikkelaar en gemeente hebben de benodigde mobiliteitsmaatregelen opgenomen in de anterieure overeenkomst. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen dient de ontwikkelaar een onderbouwing aan te leveren waarmee op basis van de planregel kan worden volstaan met afwijkende parkeernormen.

17. Zie thematische beantwoording 2.

18. In de mobiliteitsvisie zijn lagere parkeernormen opgenomen waarbij aansluiting kan worden gevonden mits de voorgestelde maatregelen uit de mobiliteitsvisie worden genomen. Zie daarnaast de beantwoording onder punt 16.

19. De ontwikkelaar kan alleen gebruik maken van de lagere parkeernormen wanneer het programma samen met de voorgestelde mobiliteitsmaatregelen in lijn zijn met de mobiliteitsvisie. Wanneer dat niet het geval is dient er te worden voldaan aan de reguliere parkeernormen van Gorinchem. Er is dan ook geen sprake van doelredentie.

20. Op figuur 4.4.3. van de toelichting zijn de locaties van de drie beoogde parkeergarages weergegeven. Dit figuur inclusief beschrijving is tevens te zien het stedenbouwkundig plan. Dit figuur betreft een indicatieve weergave van de parkeergarages. De exact locaties van de parkeergarages zijn niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

21. Er wordt inderdaad niet voldaan aan de richtafstand tot Corbion. Er is gemotiveerd afgeweken van deze richtafstanden. Op basis van de vergunde situatie van Corbion en de nabijheid van andere bestaande woningen is onderbouwd dat ook ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Zie ook paragraaf 4.1 van de plantoelichting.

22. Ook voor de brandweerkazerne geldt dat gemotiveerd is afgeweken van de richtafstand. Zie ook hiervoor paragraaf 4.1 van de plantoelichting.

23. De reclamant maakt niet duidelijk waarom gebouwen niet mogen worden gebouwd.

24. Binnen de bestemming Water zijn natuurvriendelijke oevers toegestaan. Er is echter geen sprake van het dwingend voorschrijven van natuurvriendelijke oevers en handhaving is daarom ook niet aan de orde.

25. De minimale doorvaarhoogte van de brug is afgestemd op (fluctuerend) waterpeil.

26. De aanduiding 'Geluidzone - industrie' was niet volledig en dit is aangepast in het definitief plan. De aanduiding is ook opgenomen in de waterbestemming.

27. De aanduiding 'Geluidzone - industrie' is gekoppeld aan artikel 21.3 onder de algemene aanduidingsregels. Deze regel komt daarom niet terug in de bestemming Water.

28. De algemene aanduidingsregel voor de geluidzone betreft een algemene regel die zowel voor bestemmingen geldt waarbinnen geluidgevoelige gebouwen zijn toegestaan als voor bestemmingen waarbinnen dat niet is toegestaan zoals de bestemming Water.

29. Het waterschap heeft de doorgang door de dijk goedgekeurd waarbij diverse nadere eisen zijn gesteld ten aanzien van de waterveiligheid. De doorgang wordt met conform de eisen van het waterschap gerealiseerd.

30. Het is juist dat per initiatief(nemer) een postzegelbestemmingsplan wordt opgesteld. De plannen hebben niet allemaal een gelijke planning en het zijn losstaande locaties. De integraliteit zit hem echter wel degelijk in het woningbouwbeleid

van gemeente, in verkeersonderzoek (alle ontwikkelingen waaronder genoemde ontwikkelingen zitten in verkeersmodel) en daarmee samenhangend aspecten zoals geluid en luchtkwaliteit.

31. Zie thematische beantwoording 6.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.24 Reclamant 24

Inhoud zienswijze

Alle punten zienswijze reclamant 24 worden genoemd in zienswijze reclamant 31.

Beantwoording zienswijze

Zie beantwoording zienswijze 31.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.25 Reclamant 25

Inhoud zienswijze

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 40.

Beantwoording zienswijze

Zie beantwoording zienswijze 40.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.26 Reclamant 26

Onderwerpen: Bouwwerkzaamheden, planschade/nadeelcompensatie, trillingen, verkeer

Inhoud zienswijze

1. De reclamant maakt zich zorgen over de jarenlange (5-7 jaar) overlast die de bouwwerkzaamheden met zich meebrengen en zo ook het verminderde woongenot.
2. De reclamant maakt zich zorgen over de waardevermindering van het huis van de reclamant
3. De reclamant maakt zich zorgen over scheuren in het huis of het verzakken van het huis
4. De reclamant maakt zich zorgen over de toenemende verkeersdrukke en omleidingen
5. De reclamant maakt zich zorgen en is benieuwd hoe deze zorgen weggenomen kunnen worden en welke maatregelen genomen kunnen worden door de gemeente en projectpartners.

Beantwoording zienswijze

1. Zie thematische beantwoording 7.
2. Zie thematisch beantwoording 6.
3. Zie thematisch beantwoording 7.
4. Zie thematisch beantwoording 1 en 7.
5. Zie thematisch beantwoording 7.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.27 Rijksvastgoedbedrijf (reclamant 27)

Rijksvastgoedbedrijf, Postbus 16169, 2500 BD Den Haag, bij brief van 26 januari 2024

Onderwerpen: Rijksvastgoed, bodem

Inhoud zienswijze

1. Het Rijksvastgoedbedrijf geeft aan meerdere percelen te bezitten in het plangebied. Deze percelen zijn wel meegenomen in de plannen, maar er zijn nog geen concrete afspraken gemaakt. Rijksvastgoedbedrijf gaat daarom graag hierover in overleg voor het vervolg.
2. Het Rijksvastgoedbedrijf geeft aan dat perceel Gorinchem, A, 6112 geen onderdeel is van het ontwerp bestemmingsplan. Wel maakt dit perceel deel uit van de beleefbare oever met groenstructuur en water en de verbindingen die zouden moeten ontstaan zoals o.a. in kaderdocument en stedenbouwkundig plan als doel vermeld staan.
3. Het Rijksvastgoedbedrijf geeft aan dat alle percelen op basis van de Wet Bodembescherming een beperking kennen die opgelegd is door de Provincie Zuid-Holland. Rijksvastgoedbedrijf geeft aan dat de bodem verontreinigd is en dat dit in het kader van het bestemmingsplan implicaties geeft bij de uiteindelijk realisatie van de situatie. Het Rijksvastgoedbedrijf zou hierover in gesprek willen gaan.

Beantwoording zienswijze

1. Het Rijksvastgoedbedrijf, de ontwikkelaar en de gemeente zijn in gesprek over de mogelijke verwerving van deze percelen. Het overleg zal op korte termijn worden vervolgd.
2. Dat is correct.
3. Dit onderdeel zal in de vervolggesprekken worden meegenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.28 Reclamant 28

Onderwerpen: bedrijven en milieuzonering, geluid, parkeren, integrale behandeling

Inhoud zienswijze

1. De reclamant wil aandacht vragen dat in gebouwen aan de Spijksedijk recentelijk is geïnvesteerd op basis van het vigerende bestemmingsplan en geeft aan dat met het ontwerpbestemmingsplan de bedrijfsvoering wordt beperkt. De reclamant geeft aan dat deze niet in kan stemmen met paragraaf 4.3.10 bedrijfsactiviteiten omdat in deze paragraaf de toegestane milieuklassen worden afgewaardeerd. In de huidige situatie is op de Spijksedijk tot categorie 3.1 en 3.2 toegestaan. De reclamant benadrukt dat de bestemde categorie als uitgangspunt genomen moet worden en niet de feitelijke situatie en dat daarom dit punt in de toelichting onvoldoende zorgvuldig voorbereid, onvoldoende onderbouwd en onvoldoende gemotiveerd is.
2. De reclamant geeft aan dat er in het geluidsonderzoek geen rekening lijkt te zijn gehouden met de bedrijvigheid aan de Spijksedijk en wat mogelijke invloed van deze bedrijvigheid op de beoogde woningen zijn. De reclamant lijkt het daarom goed dat er aan dit punt nog nader aandacht wordt besteed.
3. De reclamant ervaart in de huidige situatie dat de gerealiseerde parkeervoorzieningen op zijn terreinen misbruikt worden door mensen die niet in het centrum betaald willen parkeren. De reclamant geeft aan dat het risico van een krappe raming van de benodigde parkeervoorzieningen voor de nieuwe woningen op de Arkelsedijk deze problemen alleen maar zullen versterken. De reclamant is van mening dat deelautoconcepten zich niet laten

afdwingen en vindt dat adequaat, toereikend en passend openbaar vervoer een voorwaardelijke verplichting moet zijn aan het mogen gebruiken van woonruimte.

4. De reclamant vraagt zich af hoe de gemeente garandeert dat de bereikbaarheid van het bedrijventerrein niet in het geding komt en tegelijkertijd de verkeerstromen elkaar duurzaam en veilig kunnen passeren. De reclamant concludeert op basis van paragraaf 4.4 dat de goede afwikkeling van alle verkeerstromen nog niet volledig is uitgewerkt en dat er nog open eindjes zitten in het verhaal. De reclamant is van mening dat er sprake moet zijn van een voorwaardelijke verplichting voor een veilige en adequate verkeersafwikkeling voor alle verkeersdeelnemers die aan het gebied worden toegevoegd en de bestaande gebruikers. De reclamant is van mening dat het plan op dat punt onvoldoende is uitgewerkt.
5. De reclamant wil wijzen op het risico dat delen van Omgevingsvisie 2050 zonder integrale aanpak of integrale afweging. De reclamant vindt de transformatie van de Arkelsedijk naar een gemengd woon-werkgebied wellicht een logische keuze, maar is aan de Spijksedijk-zijde een echt bedrijventerrein, terwijl in de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat dit gebied ook aangegeven is als transformatiegebied naar een gemengd woon-werkgebied. Reclamant is een integrale benadering van de twee zijden van de Lingeoevers ontbreekt in het voorliggend bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze

1. Het bestemmingsplan verandert niet de milieucategorie van de bedrijven langs de Spijksedijk, deze blijft 3.1. en 3.2. op grond van bestemmingsplan Bedrijventerreinen en stationsomgeving. In het kader van de onderbouwing of ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat zal bestaan is het op grond van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering wel degelijk toegestaan om uit te gaan van de feitelijke situatie, in dit geval bouw- en woonwinkels om te onderbouwen dat geen sprake zal zijn van hinder ter plaatse van de woningen en dat de bedrijfsvoering van de gevestigde bedrijven niet wordt beperkt. In de plantoelichting is ook afgewogen dat de milieuruimte voor toekomstige andere bedrijvigheid wordt beperkt. Dit zal maar beperkt het geval zijn omdat voor grootste deel van de percelen voldaan wordt aan richtafstand. Dit is aanvaardbaar gelet op het belang van de bouw van nieuwe woningen en het feit dat er geen concrete plannen zijn om andere zwaardere bedrijvigheid te vestigen. Overigens zal ook bij een ander gebruik van het perceel sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen gelet op feit dat voor grootste deel van het perceel voldaan wordt aan de richtafstand.
2. De bedrijvigheid op de Spijksedijk is onderdeel van het gezoneerd industrieterrein. De geluiduitstraling van deze bedrijven op de nieuwe woningen is dus onderdeel van het akoestisch onderzoek (bijlage 3 van de plantoelichting). Hierbij is rekening gehouden met 1 dB opvulruimte voor de zittende bedrijven op het gezoneerde industrieterrein.
3. Zie thematische beantwoording onder 2. Het bestemmingsplan gaat uit van reguliere parkeernormen. Hiervan kan worden afgeweken indien de mobiliteitsmaatregelen uit de Mobiliteitsvisie worden getroffen en in stand gehouden. Reclamant geeft niet aan waarom geen sprake is van passend openbaar vervoer in de plansituatie.
4. De bereikbaarheid van de bedrijvigheid aan de Spijksedijk wordt gegarandeerd via de onderdoorgang van de brug. Deze is geschikt voor vrachtverkeer en dus ook voor nood – en hulpdiensten. Fietsverkeer en voetverkeer is hier toegestaan, echter wordt er een veiliger alternatief geboden binnendijs met een vrijliggend fietspad. Deze oplossingen zijn met name gericht op het bestaande verkeer en de bereikbaarheid van bestaande functies. Verkeer vanuit LingeOevers maakt gebruik van de nieuwe brug en vervolgt de route op de Spijksedijk. De eisen die gesteld worden aan de verdere uitwerking van het ontwerp van de brug en haar aansluitingen zorgen vanzelfsprekend voor een veilige en adequate verkeersafwikkeling. Het bestemmingsplan biedt binnen de verkeersbestemmingen hiervoor voldoende ruimte. Een voorwaardelijke verplichting is niet noodzakelijk.
5. De integrale benadering zit in de Omgevingsvisie. Het is logisch dat deelontwikkelingen die passen binnen de visie voor de Lingeoevers en de Omgevingsvisie mogelijk worden gemaakt via losstaande bestemmingsplannen per deelontwikkeling.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.29 Merwede B.V. (reclamant 29)

Merwehave B.V. en Nettorama Verbruikersmarkten (hierna Merwehaven 29 januari

Onderwerpen: supermarkt, Nettorama locatie, beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan

Inhoud zienswijze

1. Merwede is van mening dat artikel 3.1 onder a geen zelfstandige betekenis heeft aangezien er één locatie in het plangebied de bestemming detailhandel heeft en dat deze locatie enkel als supermarkt kan worden gebruikt volgens artikel 3.1 onder b
2. Merwede geeft aan dat “ondersteunende detailhandel” niet verder wordt verduidelijkt in de planregels en dat daarmee de verhouding tussen supermarkt en ondersteunende detailhandel niet wordt verklaard.
3. Merwede geeft aan gekeken naar de formulering van artikel 3.2.1 onder a , onder 1 voorzien had moeten worden van een bouwvlak op de verbeelding
4. Merwede geeft op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:1226) dat artikel 3.2.1 onder a, onder 3 en 4 onder de gebruiksregels moeten worden opgenomen.
5. Het is Merwede niet duidelijk wat de verhouding is tussen artikel 3.2.1 onder a, onder 3 en 4 of het gaat om 2.500 m² BVO in totaal voor een supermarkt (2.000) én ondersteunende detailhandel (500).
6. Merwede geeft aan het jammer te vinden te moeten constateren dat een zeer specifieke planregeling is gekozen voor wonen-2 zonder dat dit van te voren met Merwede is besproken.
7. Merwede is van mening dat de planregels onvoldoende flexibel zijn omdat de planregels geen mogelijkheid bevatten tot het aanpassen van het bouwvlak. Het is voor de reclamant op het moment namelijk niet duidelijk of er voorzien zal worden in parkeermogelijkheden voor of achter de woning. Als ervoor wordt gekozen op dit voor de woning dit plaats te laten vinden is de reclamant van mening dat de bouwvlakken meer naar achteren dienen te worden geplaatst. De reclamant verzoekt daarom om het bouwvlak te vergroten of een planregel op te nemen waarmee het bouwvlak kan worden aangepast.
8. Merwede verzoekt om de bestemming ‘Wonen – 2’ bij het meest noordelijke vlak te vergroten zodat deze ook over het grijze verkeersvlak rust.
9. Merwede is van mening dat het maximum van 12 woningen te weinig flexibiliteit biedt en zou graag zien dat dit aangepast wordt naar maximaal 18 woningen. Merwede heeft namelijk de wens om (midden)huur woningen te bouwen maar dit is niet mogelijk met 12 grondgebonden woningen volgens Merwehave. Merwehave geeft aan dat dit ook samen hangt met de hoge ontwikkelkosten.
10. Het is Merwehave niet duidelijk of er overeenstemming is bereikt met de waterbeheerder voor de woonbestemming die aan de gronden is toegekend.
11. In artikel 4.1 is niet opgenomen welke vormen van bedrijvigheid zijn toegestaan, enkel dat het kleinschalig moet zijn. Dat is onvoldoende geborgd.

Beeldkwaliteitsplan

12. Merwehave geeft aan graag in samenwerking te bekijken wat voor de nieuwe supermarktlocatie de beste keuze is, ook qua duurzame oplossingen. Merwehave geeft aan slechte ervaringen te hebben met een groen dak bij winkelcentrum Hoog Dalem in verband met brandgevaar in combinatie met zonnepalen en lekkages.
13. De reclamant begrijpt de opmerking “gevelgroen” in het beeldkwaliteitsplan niet.
14. Merwehave geeft aan dat in pandige expeditie nieuwe informatie is voor hen.

Concept stedenbouwkundig plan

15. Merwehave geeft aan dat op verschillende plekken in het plan de Nettorama locatie geen onderdeel uitmaakt van het plangebied (p.9, 23, 39). Daarnaast vindt Merwehave dat op andere plekken het weer te zeer onder de paraplu van de ontwikkelaar van de woonwijk wordt gebracht (p. 72) of wordt er geanticipeerd op afspraken met de gemeente die nog niet zijn gemaakt over de inrichting van de (nieuwe) openbare ruimte (p.116, 117)

16. Merwehave geeft aan dat op pagina 134/135 een bomenplan is opgenomen en dat hierin ook bomen zijn opgenomen op de gronden van Merwehave. Merwehave geeft aan dat er vanuit de gemeente nog geen gesprekken met hen zijn opgestart, laat staan afspraken zijn gemaakt.

Beantwoording zienswijze

1. Sub a van artikel 3.1 heeft inderdaad geen functie omdat onder sub b specifiek een supermarkt met ondersteunende detailhandel mogelijk is. Sub a vervalt en sub wordt vernummerd tot sub a. In sub a is naar aanleiding van deze zienswijze het woord 'uitsluitend' geschrapt.
2. Het begrip "ondergeschikte detailhandel" is opgenomen in de begripsbepaling.
3. Dat is juist, het bouwvlak wordt toegevoegd aan de verbeelding.
4. De begrenzing van de m2 detailhandel en ondersteunende detailhandel wordt verplaatst naar de gebruiksregels.
5. Hierbij wordt direct verduidelijkt dat het in totaal om 2.500 m² BVO gaat, bestaande uit een supermarkt (2.000 m² BVO) én ondersteunende detailhandel (500 m² BVO).
6. Aangezien Wonen-2 zich bevindt in een bestaande wijk, is het noodzakelijk een meer gedetailleerde regeling te maken voor de bebouwing. Gemeente en ontwikkelaar van LingeOever voeren wel degelijk gesprekken met Nettorama om te komen tot een goede invulling van de locatie.
7. Er is met opzet gekozen voor deze bouwvlakken om aansluiting te houden met de omliggende bebouwing. Bovendien zou het bouwvlak dichter op de dijk komen te liggen in de veiligheidszone van de dijk waar bebouwing niet gewenst is. De planregels kennen al een mogelijkheid om af te wijken van bouwgrenzen, zie artikel 23.1 onder b (voorheen 22.1 onder b), mocht dit nodig zijn voor de positie van parkeerplaatsen op eigen terrein.
8. Gelet op de parkeerdruk in de wijk moet er voldoende ruimte over blijven voor parkeren. Om die reden is vergroting van het bouwvlak ten koste van parkeerruimte niet aan de orde.
9. De gemeente heeft diverse varianten met meer dan 12 woningen beoordeeld. De gemeente ziet echter vanuit diverse aspecten (stedenbouw, waterveiligheid, mobiliteit en parkeren) geen mogelijkheid om meer dan 12 grondgebonden eengezinswoningen op deze locatie toe te staan.
10. Het waterschap heeft geen zienswijze gegeven op de woonbestemming. Wel heeft zij in overleg aangegeven dat onder voorwaarden (zoals waterveiligheid) woningbouw mogelijk is
11. Kleinschalige bedrijfsruimte is gedefinieerd in artikel 1.32.
12. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen in de gewenste identiteit van de woonwijk en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. In het beeldkwaliteitsplan worden zaken als groene daken niet vastgelegd. De gemeente en ontwikkelaar gaan graag in overleg met Merwehave om tot de meest passende ontwerp oplossingen te komen.
13. Het aanbrengen van gevelgroen wordt enkel als suggestie en onderdeel van de gewenste identiteit genoemd in het beeldkwaliteitsplan. Uit de exacte uitwerking van het bouwplan zal blijken of het gebruik van gevelgroen wenselijk is.
14. Deze zienswijze is ter kennisname aangenomen. Een interne expeditie is het ontwerp uitgangspunt maar het bestemmingsplan legt dit niet vast.
15. De Nettorama locatie is op een later moment toegevoegd aan het stedenbouwkundig plan toen het stedenbouwkundig plan concreet werd gekoppeld aan het bestemmingsplan Arkelsedijk. Het klopt daardoor dat op diverse figuren de Nettorama locatie niet in beeld is opgenomen.
De gemeente wijst er daarnaast op dat het stedenbouwkundig plan de stedenbouwkundige kaders biedt voor de ontwikkeling van de Arkelsedijk. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens vertaald in het bestemmingsplan. De concrete uitwerking van het bouwplan inclusief het bomenplan vindt nu en in de vervolgfase plaats. Afstemming en overleg met Merwehave zal in dat kader nog plaatsvinden.
16. Zie de beantwoording onder 15.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn enkele wijzigingen aangebracht in de bestemming 'Detailhandel' en is het begrip voor ondergeschikte detailhandel opgenomen.

3.30 Reclamant 30

Onderwerpen: verkeer, verstening, planschade/nadeelcompensatie, diversiteit Lingewijk, participatie

Inhoud zienswijze

1. De reclamant maakt zich zorgen over de toename van verkeer op de Arkelsedijk en de Arkelse Onderweg. De reclamant vreest voor een toename aan verkeersoverlast wat leidt tot trillinghinder wat potentieel kan leiden tot schade aan huizen langs de Arkelsedijk en Arkelse Onderweg aangezien huizen langs deze wegen niet allemaal onderheid zijn. De reclamant geeft aan dat in de huidige situatie bewoners al trillingen ervaren van zwaarbeladen vrachtwagens.
2. De reclamant vreest voor een verminderd woongenot onder de lokale gemeenschap door de toename van het aantal verkeersbewegingen.
3. De reclamant geeft aan dat deze heeft begrepen dat er een oud verkeersonderzoek is gebruikt om de plannen te kunnen staven. Dit lijkt de reclamant niet wenselijk en hij vreest daarom een verzwaring van het verkeersprobleem bij de rotonde Eike's Hof.
4. De reclamant wil versterking van het groene karakter en maakt zich zorgen met de verstening die gepaard gaat met de beoogde ontwikkeling. De reclamant geeft aan dat de toename aan verharding kan leiden tot significante gevolgen kan hebben voor zowel het milieu als voor de leefbaarheid aan de wijk volgens de reclamant. De reclamant geeft als specifieke milieugevolgen wateroverlast, verandering in het lokale microklimaat, aantasting van biodiversiteit en vermindering van natuurlijke uitstraling van het gebied.
5. De reclamant vreest waardevermindering van het vastgoed voor de huidige huiseigenaren door de toename van verkeersdruk in de wijk. De toename gaat gepaard met geluid- en trillingoverlast en dit kan volgens de reclamant een directe impact hebben op de aantrekkelijkheid van de wijk als woonomgeving.
6. De reclamant vreest dat de diversiteit van de wijk in het gedrang komt. De reclamant geeft aan dat wijken die gekenmerkt worden door rust en een hoge leefkwaliteit doorgaans een breed scala aan bewoners aantrekken, variërend van jonge gezinnen tot ouderen die genieten van de rustige omgeving. De reclamant geeft aan dat bij waardevermindering en afname in leefkwaliteit kunnen ertoe leiden dat potentiële nieuwe bewoners afzien van vestiging in de wijk, wat op lange termijn de sociale en demografische samenstelling van de gemeenschap kan veranderen. De reclamant vindt daarom dat dit aspect met nadruk overwogen dient te worden.
7. De reclamant heeft de indruk dat het participatieproces gedeeltelijk wordt afgewikkeld om de mogelijkheid te krijgen te gaan bouwen. De reclamant vindt het van groot belang dat het proces transparant verloopt en de belangen zorgvuldig worden afgewogen en teruggekoppeld.

Beantwoording zienswijze

1. Zie thematische beantwoording 1 en 7.
2. Dat het op sommige wegen drukker wordt, wordt niet ontkent. Dat dit kan leiden tot verandering van woongenot ook niet. De gemeente heeft het belang van de woningbouwopgave afgewogen tegen de effecten op de omgeving. Zie verder thematische beantwoording 6.
3. Er heeft een actualisatie van het verkeersonderzoek plaatsgevonden. Zie verder thematische beantwoording 1.
4. Het plan voorziet aan de Lingeroever in een wijk en versterking van het groene karakter. Er is juist geen sprake van een toename van verharding langs de Lingeroever en ook niet bij Nettorama. Het plan biedt juist kansen voor biodiversiteit en natuur (zie ook verder het stedenbouwkundig plan).
5. Zie antwoord onder 2. Zie verder thematische beantwoording 6.
6. Binnen het plangebied worden voornamelijk appartementen voorzien waar in Gorinchem juist een grote vraag naar is. In de woon- en transformatievisie Gorinchem is een programmatische onderbouwing voor de invulling van de Vleugels van de Stad, waaronder de Lingeroever, gegeven. Hierin wordt ingezet op een stedelijk woonmilieu met hoogbouw. Daarbij past het ontwikkelen van appartementen. De gemeente ziet het woningaanbod binnen het plangebied als aanvulling op de bestaande voorraad.
7. Zie thematische beantwoording 5.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze (en andere) zienswijzen is het verkeersonderzoek geactualiseerd.

3.31 Reclamant 31

Onderwerpen: Participatie, verkeer, inrichting Arkelsedijk, trillingen, parkeren, ladder, bedrijven en milieuzonering, natuurvriendelijke oevers, definities, nieuwe brug, geluid, geluidzone, Nettorama locatie, dijkdoorgang, bouwverkeer, cultuurhistorie, bouwhoogtes plint & kroon, beeldkwaliteitsplan, mer-beoordeling

Inhoud zienswijze

Participatie

1. De reclamant is van mening dat de plaatsgevonden participatie niet meer is als “klassieke inspraak” en dat het participatieverslag behoorlijke “window-dressing” is waar de negatieve reacties uit zijn weggelaten. De reclamant geeft aan dat bij participatie de bedoeling is dat er tweerichtingsverkeer plaatsvindt, maar bij de twee bijeenkomsten was er volgens de reclamant voornamelijk sprake van eenrichtingsverkeer. De reclamant geeft aan dat het daarom lijkt dat er een succesvol participatieproces doorlopen is terwijl er flink weerstand was. De reclamant vindt praten met wijkbewoners niet hetzelfde als participeren en is van mening dat nooit de bedoeling is geweest om te participeren, maar dat het een verplicht nummertje is en de plannen alleen maar door zijn gedrukt. Dit concludeert de reclamant op dat bij de presentaties wordt aangegeven dat het informatieavonden betreft en niet om participatieavonden.
2. De reclamant geeft aan dat bij de bijeenkomst van 12-12-2022 plannen werden gepresenteerd en dat er op informatieborden reacties achtergelaten konden worden. De reclamant geeft aan dat bij de bijeenkomst van 06-03-2023 werd aangegeven dat de reacties verwerkt waren. De reclamant heeft niet teruggezien wat er met de reacties is gebeurd en dat de verschillen in de plannen zelf uitgezocht moesten worden. Daarnaast geeft de reclamant aan dat er nog geen antwoord is gegeven op de vragen die gesteld zijn op deze informatieavonden.
3. De reclamant geeft aan dat er over delen van het plangebied geen participatie is geweest. Bij de presentaties van 12-12-2022 en 06-03-2023 waren er geen ontwikkelingen bij de Nettorama locatie en was de westelijke grens van het plangebied de Arkelsedijk. De reclamant geeft aan dat bij de bijeenkomst van 17-04-2023 ter plaatse van de Nettorama locatie woningen ingetekend waren. De reclamant geeft aan dat toen er een vraag gesteld werd over dat deelgebied er een streep over dat deel van de tekening gezet werd. De reclamant concludeert hieruit dat er over dat deel van het plan geen participatie gevoerd is. De reclamant geeft aan dat door Wijkbelang via de WOO opgevraagde stukken blijkt dat in januari 2023 de plannen voor de woningbouw bij de Nettorama locatie al bekend waren. De reclamant vindt het schrijdend en totaal onduidelijk waarom over dit deel van het plan niet geparticipeerd is. De reclamant is van mening in strijd is met de inspraakverordening/Awb omdat er over een deel van het plangebied geen participatie is gevoerd en dat hier bewust voor gekozen is om zo weerstand uit de buurt te omzeilen. De reclamant is daarom van mening dat het ontwerpbestemmingsplan uit de procedure gehaald moet worden en dat er eerst inspraak moet worden gevoerd over het gehele plangebied.
4. De reclamant vindt het kenmerkend dat er eerst wordt geparticipeerd, dan een plan in procedure wordt gebracht en daarna pas wordt onderzocht of het mogelijk is.
5. De reclamant geeft aan dat in de raadsvergadering van 23-11-2023 werd aangegeven dat de opkomst op de participatieavonden terugliep omdat de plannen bij de mensen bekend waren. De reclamant geeft aan dat dit niet de reden is en dat dit eraan ligt dat er op de tweede avond geen vragen mochten worden gesteld, kritiek mocht worden weergegeven op de presentatie en dat er op de vraag wat er met de eerste avond was gedaan werd geen antwoord gegeven. De reclamant geeft aan dat veel wijkbewoners zich hebben neergelegd bij de plannen omdat er niets wordt gedaan met hun reacties uit het participatieproces. De reclamant roept daarom het College op voor zelfreflectie door het College op de ingenomen standpunten en de bijbehorende lethargische houding.
6. De reclamant geeft aan dat door diverse inwoners de vraag is gesteld of eerst de nieuwe brug kon worden zodat het bouwverkeer hiervan gebruik kon maken. De reclamant geeft aan dat deze nog geen antwoord heeft

ontvangen tot op heden en dat de reclamant van het kastje naar de muur gestuurd wordt tussen de ontwikkelaar van de brug en de vertegenwoordigers van de gemeente.

7. De reclamant geeft aan dat er met Wijkbelang Lingewijk is gesproken, maar dat met de input niets is gebeurd en dat er geen antwoord is gekregen op de vragen. Het betreft onder andere: verkeer op de Arkelsedijk en een onjuist verkeersrapport van Goudappel, het eerst aanleggen van de brug zodat het bouwverkeer hier overheen kan, de aanleg van voldoende parkeerplaatsen, goede bereikbaarheid van de nieuwe supermarkt met speciale aandacht voor ouderen (met rollator) en aandacht voor de overbelaste rotonde Eike's Hof.
8. De reclamant geeft aan dat wethouder Mager in de raadsvergadering van 30-11-2023 aangeeft dat er heel veel contact is geweest met Wijkbelang Lingewijk. De reclamant geeft aan dat deze de wethouder pas op de informatieavond van 17 januari 2024 voor het eerst heeft gezien of gesproken.
9. De reclamant is van mening dat het probleem is dat het plan van de ontwikkelaar klakkeloos wordt overgenomen door de gemeente en dat er een schijnparticipatietraject wordt gevoerd en dat de belangen van de omwonenden worden genegeerd.
10. De reclamant geeft aan dat de reclamant en Wijkbelang Lingewijk bereid blijven tot het voeren van een gesprek maar verwachten dan wel een actieve houding van de gemeente. De reclamant geeft aan dat als de gemeente blijft volharden in doen alsof het luistert en er niks met aangedragen oplossingen en de input wordt gedaan het zal komen tot een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Verkeer

11. De reclamant stelt de juistheid van het verkeersonderzoek van Goudappel in twijfel terwijl er vanuit de ambtelijke organisatie aangegeven is dat het onderzoek voldoet. De reclamant betwijfelde de juistheid van het rapport op basis van dat de gebruikte cijfers uit 2017 komen, de model intensiteiten uit 2022 in contrast staan met de prognose van 2030, dat met het rapport geen rekening is gehouden met brugopeningen en dat in het onderzoek wordt aangegeven dat er aanbevolen wordt om nader onderzoek uit te voeren. De reclamant vermoedt dat gemeente het er zich te makkelijk van af heeft gemaakt door het blind over te nemen of dat de gemeente blind en doof is geweest voor kritische kanttekening in het rapport.
12. De reclamant geeft aan dat er op de Arkelsedijk veel te hard gereden wordt en dat door de toenemende drukte op de dijk er meer kans op aanrijdingen zijn of dat een auto een huis of een tuin kom binnenrijden. De reclamant geeft aan dat er wel is aangegeven dat er een herinrichting van de Arkelsedijk plaats gaat vinden, maar hoe deze eruit gaan zien onbekend is.
13. De reclamant geeft aan zich zorgen te maken voor een afname van woonkwaliteit, veiligheid, gezondheid en comfortabel wonen aan de Arkelsedijk en de Arkelse Onderweg. De reclamant geeft aan dat er vanuit de gemeente geen oplossing is geboden en vindt dat de mensen aan hun lot worden overgelaten. De reclamant geeft aan dat de bewoners oplossingen hebben aangedragen om de Arkelsedijk af te waarderen, zoals een inrichting als 30-kmzone. Daarnaast is voorgesteld om het verkeer vanuit de Lingeoever naar de Spijksedijk sturen om de Arkelsedijk Noord te ontlasten. De bewoners vrezen namelijk volgens de reclamant dat de rotonde bij Papland een pijnpunt zal worden zoals de rotonde Eike's Hof.
14. De reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan de verkeersbestemming een breedte heeft van 27 meter op het smalste punt, terwijl de verkeersbestemming op het smalste punt 8 meter breed is in het huidige bestemmingsplan. De reclamant concludeert hieruit dat het de bedoeling is om de Arkelsedijk te veranderen in een snelweg en dat de gemeente hier doelbewust gevaarlijke situaties creëert.
15. De reclamant geeft aan dat de verkeersbestemming in strijd is met de welstandsnota omdat het dijklint is aangemerkt met "bijzonder welstandniveau". De reclamant is van mening dat het talud van de dijk daarom een groenbestemming moet krijgen zoals aan de noordzijde van het talud is gedaan. De reclamant is van mening dat het dijklint volgens de huidige regeling niet beschermd wordt.
16. De reclamant geeft aan dat er woningen, en dus ook enkele gemeentelijke monumenten, aan de Arkelsedijk en Arkelse Onderweg niet onderheid zijn en dat met de beoogde ontwikkeling een grote kans op schade ontstaat aan deze monumenten door trillingen. De reclamant geeft aan dat er niet hierover in het plan staat en concludeert daarom dat het niet in de planvorming betrokken is. De reclamant vraagt zich af of er een vooropname gaat plaatsvinden en wie de schade gaat vergoeden.

Parkeren

17. De reclamant vindt het opvallend dat de ondergrondse parkeergarage op geen tekening is terug te vinden en dat in paragraaf 2.3 toekomstige situatie niet vermeld wordt over een parkeergarage. Daarnaast wordt op pagina 22 en 23 van het beeldkwaliteitsplan de indruk gewekt dat er twee ondergrondse parkeergarages zijn.
18. De reclamant is van mening dat het parkeren onzuiver geregeld is in het ontwerpbestemmingsplan. De reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan verwezen wordt naar het parkeerbeleid en dat er volgens in het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen wordt voor dit parkeerbeleid. De reclamant geeft aan dat het gebruikelijk is dat het parkeerbeleid voorziet in eventuele afwijkingsmogelijkheden, maar dat het niet mogelijk is om afwijkingsmogelijkheden op te nemen op andere beleidsstukken. Daarnaast geeft de reclamant aan dat uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat op voorhand niet voldaan wordt aan de parkeernormen.
19. De reclamant vindt het vreemd dat er geen heldere parkeerbalans is opgesteld omdat er kengetallen zijn opgenomen in "Parkeernormen Gorinchem juni 2019" en dat op Google niet de parkeernormen van bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Parkeren" te vinden zijn.
20. De reclamant vindt het benodigde aantal parkeerplaatsen niet duidelijk omdat deze aantallen elke keer verschillen. In de toelichting wordt aangegeven dat 556 moeten worden gerealiseerd, in de presentatie van 06-03-2023 463 en in het Excelbestand uit paragraaf 4.4.7 zijn deze aantallen niet terug te vinden. Daarnaast wordt duidelijk in de Mobiliteitsvisie dat er 774 parkeerplaatsen nodig zijn.
21. De reclamant is van mening dat er sprake is van doelredenering waarbij geredeneerd wordt naar de gewenste uitkomst. De reclamant vraagt zich namelijk af waar de reductie van 101 parkeerplekken vandaan komt. Daarnaast geeft de reclamant aan dat 12 deelauto's en 8 deelbakfietsen in Gorinchem niet te vinden zijn en verwacht daarom dat deze niet gewild zijn onder de nieuwe bewoners.
22. De reclamant heeft op basis van de Mobiliteitsvisie berekend dat er 633 parkeerplaatsen nodig zijn en dat met de reductie van deelauto's het aantal parkeerplaatsen 604 is. De reclamant geeft aan dat de genoemde 463 (bijeenkomst 06-03-2023) en 556 (toelichting ontwerpbestemmingsplan) niet toereikend zijn.
23. De reclamant voorspelt dat men in de Lingewijk gaat parkeren omdat er een parkeertekort gaat ontstaan bij de Lingeoever. De reclamant vindt het opvallend dat er een parkeeronderzoek is gedaan in de Lingewijk en geeft aan dat de gemeente dit gedaan heeft omdat het aanvoelt dat er parkeeroverlast gaat ontstaan.
24. De reclamant geeft aan dat er voor de 12 geplande woningen op de Nettorama locatie niet is aangegeven waar zij moeten parkeren en dat er ook geen parkeernorm is aangegeven.

Ladder

25. De reclamant geeft aan dat de genoemde woningaantallen in de laddertoets afwijken van de genoemde woningaantallen in de mobiliteitsvisie. Daarnaast is de reclamant van mening dat de laddertoets te algemeen ingestoken is omdat het gebaseerd is op cijfers uit buurgemeenten.
26. De reclamant geeft aan dat er in de laddertoets geen onderscheid wordt gemaakt tussen goedkope en dure woningen en is van mening dat dure appartementen moeten worden onderbouwd. De reclamant denkt namelijk dat deze leeg zullen blijven staan.
27. De reclamant vindt het opvallend dat het rapport Lingeoevers beschouwd als een aparte wijk. Volgens de reclamant behoort Lingeoevers tot de Lingewijk.

Bedrijven en milieuzonering

28. De reclamant geeft aan dat de in jurisprudentie gehanteerde richtafstanden van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' niet gehandhaafd worden voor Corbion en de brandweer ten opzichte van de nieuw te realiseren woningen. De reclamant is daarom van mening dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

Regels

29. De reclamant geeft aan dat "ondersteunende horeca" niet is gedefinieerd en dat daarom de betekenis onduidelijk is. Daarnaast is "natuurvriendelijk" ook niet gedefinieerd en de reclamant vraagt zich af hoe natuurvriendelijke oevers onder artikel 8.1 sub a gehandhaafd gaan worden. De reclamant vindt de definitie van "peil niet te volgen

en vraagt zich af of het peil nu de waterstand van de Linge, het maaiveld op het moment van vaststellen bestemmingsplan, de hoogte van de dijk of de hoogte van een willekeurig aan te leggen weg is.

30. De reclamant geeft aan dat in een aantal bestemmingen is terug te vinden dat “gebouwen niet mogen worden gebouwd” en vindt dat dit tot vragen leidt als: “is een gebouw wel een gebouw als het niet gebouwd is?”. De reclamant geeft aan dat op basis van deze regel het wel mogelijk is om een gebouw te vergunnen, maar niet om te bouwen. De reclamant geeft aan dat op basis van deze regel het mogelijk is om muren te richten zonder dak aangezien dat geen gebouw is. De reclamant is van mening dat op basis van deze regel kant-en-klaar aangevoerde wel zijn toegestaan omdat deze niet worden gebouwd. De reclamant stelt voor om de regel te vervangen met: “er binnen deze bestemming geen gebouwen zijn toegelaten”.
31. De reclamant vraagt zich af hoe de hoogte van de nieuwe brug wordt gemeten. En vraagt zich af hoe de doorvaarbare hoogte van minimaal 7,3 meter gegarandeerd wordt aangezien het waterpeil kan fluctueren.
32. De reclamant is van mening dat de aanduiding ‘Geluidzone-industrie’ zeer klein is en compleet betekenisloos gezien de locatie. Daarnaast is in de waterbestemming niets vermeld over de geluidzone.
33. De reclamant geeft aan dat in artikel 20.3 melding wordt gemaakt van geluidsgevoelige regels terwijl er niet gebouwd mag worden in de waterbestemming.
34. De reclamant is van mening dat de opmaak van artikel 11 slordig is.
35. De reclamant vindt de groenbestemming aan de oostzijde van de Linge raar en geeft aan dat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan nu “parkeervoorzieningen” bij de bestemming is toegevoegd. De reclamant geeft aan dat dit feitelijk betekend dat al het groen geasfalteerd mag worden om er parkeerplaatsen te kunnen maken. Het is de reclamant onduidelijk waarom er groen opgeofferd moet worden ten behoeve van parkeren. Daarnaast vindt de reclamant het onduidelijk wat een bijbehorende weg is bij een groenbestemming. De reclamant concludeert dat veel groenbestemmingen geasfalteerd kunnen worden en dat daarom de groenvoorzieningen die aangegeven waren op de derde participatieavond (06-03-2023) niet waar blijken te zijn.
36. De reclamant geeft aan dat de status van de bijlage “Berekening oppervlakte verharding” “Definitief voorlopig concept” is. De reclamant is van mening dat dit geen zekere indruk maakt en geeft aan alleen definitieve versies bij het ontwerpbestemmingsplan toe te voegen. Daarnaast vindt de reclamant niet duidelijk wat beoogd wordt aan te geven. Volgens de reclamant mag op basis van het vigerende bestemmingsplan alle gronden volledig verhard worden (behalve de waterbestemming) dus kan er met een nieuw bestemmingsplan nooit sprake zijn van een toename aan verhard oppervlakte. Omdat alles verhard kan worden concludeert de reclamant dat alle ecologische/natuuronderzoeken de prullenbak in kunnen omdat deze niet voldoen.
37. Het is de reclamant niet duidelijk wat met artikel 9.3.1 geregeld wordt. Het is de reclamant niet duidelijk hoe een geluidsluwe buitenruimte gerealiseerd kan worden als een gevel niet geluidsluw kan worden gemaakt.
38. De reclamant geeft aan dat er geen ‘ontwerpbesluit hogere grenswaarden’ met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. De reclamant concludeert hieruit dat er voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarden en dat het bepaalde in artikel 9.3.1 overbodig is.
39. Door de coupure in de dijk maakt de reclamant zich zorgen. “Notitie Waterschap Rivierenland” is namelijk niet opgesteld door het waterschap, maar door de ontwikkelaar volgens de reclamant en deze betwijfeld te betrouwbaarheid van de reclamant. De reclamant vindt het een te groot risico dat er geen maatregelen genomen worden om mogelijke waterdoorstroming door de coupure te onderbreken.

Nettorama-locatie

40. De reclamant geeft aan dat tijdens het participatietraject het projectgebied groen ingetekend stond, maar dat er nu 12 woningen staan. De reclamant geeft aan dat er vanuit de wijk geen behoefte is aan nieuwbouw, maar aan groen en parkeerplaatsen.
41. De reclamant geeft aan dat er geen goothoogte is opgenomen waardoor woningen met een plat dak gerealiseerd kunnen worden. De reclamant geeft aan een plat dak niet bij de omgeving past omdat die huizen over een kap beschikken.
42. De reclamant geeft aan dat tuinen in de woonbestemming niet zijn toegelaten en dat daarom het onbekend is wat mensen met de grond moeten doen.

Raadsvergaderingen

43. De reclamant vindt het opvallend dat mevrouw Pellikaan tijdens de raadsvergadering van 30-11-2023 heeft aangegeven dat de bagatellisatie van wethouder Mager niet juist is maar dat dit geen effect had.
44. De reclamant vindt het apart dat de wethouder kan verzekeren dat er uitgebreid is geparticipeerd over de brug maar dat tot op heden niemand kan vertellen waar de brug precies komt te liggen en hoe deze eruit komt te zien.
45. De reclamant vraagt om samenhang en afstemming tussen de verschillend bouwprojecten in de wijk omdat deze projecten invloed hebben op de leefbaarheid van de wijk. De reclamant is van mening dat dit komt doordat er voor de drie projecten drie verschillende behandelde ambtenaren zijn. De reclamant zou daarom graag zien dat er iemand als aanspreekpunt voor de drie bouwprojecten gaat fungeren.
46. De reclamant geeft aan dat de wethouder het volgende heeft gezegd in de raadsvergadering van 23-11-2023 (om 21:24 uur/2:20:58): “Eerst de brug en dan bouwen”. De reclamant geeft aan antwoord te hebben gekregen op de vraag om eerst de brug aan te leggen en daarna pas te starten met de sloop- en bouwwerkzaamheden zodat het bouwverkeer over de brug kan. De reclamant geeft aan ervanuit te gaan dat de jurisprudentie over toezeggingen bekend is.
47. De reclamant geeft aan dat in de raadsvergadering van 23-11-2023 werd aangegeven dat er gewerkt wordt aan een Omgevingsvisie/Gebiedsvisie en gaat ervanuit dat deze eerst met Wijkbelang Lingwijk besproken wordt voordat deze wordt vastgesteld.

Ontwerp beeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan

48. De reclamant geeft aan dat in het beeldkwaliteitsplan 3 parkeergarages zijn weergegeven terwijl in het ontwerpbestemmingsplan gesproken wordt over 1 parkeergarage.
49. De reclamant geeft aan dat de tekening van de bouwblokken op pagina 24 van het beeldkwaliteitsplan niet overeenkomt met de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.
50. De reclamant geeft aan dat de supermarkt een zoveel mogelijk moet verwijzen naar het industrieel verleden en er zijn plaatjes opgenomen van een sheddak. De reclamant verwacht daarom dat in het ontwerpbestemmingsplan een bepaling is opgenomen dat de supermarkt voorzien dient te worden van een sheddak, maar het ontwerpbestemmingsplan laat een plat dak toe.
51. De reclamant geeft aan dat in het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat de bouwhoogtes van de plint en de bovenste verdieping hoger zijn dan van de andere verdiepingen. De reclamant geeft aan dat als in artikel 9 wordt gekeken de bovenste bouwlaag 3,5 meter hoog mag zijn (net zoals de andere verdiepingen) en het ontwerpbestemmingsplan laat slechts een plint toe van 4,0 meter wat volgens de reclamant een marginaal verschil is ten opzichte van de andere bouwlagen.
52. De reclamant geeft aan dat op pagina 11 van het ontwerpbestemmingsplan te zien is dat een groot aantal bouwblokken een terugliggende bovenste bouwlaag hebben, maar dat dit niet terug te vinden is in het ontwerpbestemmingsplan.

Cultuurhistorie

53. De reclamant geeft aan dat in het onderzoek van RAAP geconcludeerd wordt dat het gebouwencomplex van De Vries Robbé een hoge cultuurhistorische waarde heeft en dat het advies geldt om de fabrieksgebouwen uit de eerste kwart van de 20^e eeuw, het interbellum en de wederopbouw zoveel mogelijk intact te laten en geen aanpassingen te doen aan de gevels en constructies met een hoge monument waarde. De reclamant geeft aan dat in de gepresenteerde plannen alles platgelegd wordt, behalve een transformatorhuisje en dat er zo niks overblijft van de cultuurhistorische waarde. De reclamant geeft aan de behoudt van deze gebouwen ook niet mogelijk is aangezien het gehele plangebied met drie meter opgehoogd gaat worden. Daarnaast geeft de reclamant aan dat aan de andere uitgangspunten op pagina 5 van het rapport van RAAP niet wordt voldaan in het beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan. De reclamant is daarom van mening dat de cultuurhistorische waarde van De Vries Robbé wordt weggegooid.

M.e.r.-beoordeling

54. De reclamant is van mening dat het mer-besluit onvolledig is. Het is volgens de reclamant onduidelijk welke andere ruimtelijke ontwikkelingen ook betrokken zijn. Daarnaast geeft de reclamant aan dat de woningbouw aan de IJsbaan 455 en de Arkelse Onderweg ontbreken. De reclamant geeft aan dat integraliteit ontbreekt. Verder leest de reclamant niks terug over uitstoot van het bouwverkeer in het m.e.r.-besluit. Ook is het volgens de reclamant niet duidelijk over welke natuur de beoordeling heeft plaatsgevonden en vindt dat de Biesbosch bij de afweging betrokken hoort te worden.

Overig

55. De reclamant dringt aan op een rolstoelvriendelijke en rollatorvriendelijke doorgang ter plaatse van de coupure.
56. De reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan slordig, ondoordacht en vlug in elkaar is geflanst zodat deze onder de oude wetgeving mogelijk gemaakt kan worden.
57. De reclamant geeft aan niet afhankelijk te zijn van een rolstoel, niet aan de Arkelsedijk woont, naar verwachting weinig hinder zal ondervinden aan de uitvoering van het plan of het verkeer op de Arkelsedijk en geen last heeft van parkeerproblemen.
58. De reclamant geeft aan niet tegen herontwikkeling is van het voormalige Jeweterrein en het juist een prima idee vindt om woningbouw op deze locatie te realiseren.

Beantwoording zienswijze

1. Zie thematische beantwoording onder 5.
2. Zie thematische beantwoording onder 5.
3. Zie thematische beantwoording onder 5.
4. Zie thematische beantwoording onder 5.
5. Zie thematische beantwoording onder 5.
6. De brug moet in gebruik zijn voordat de woningen in gebruik worden genomen. Zie ten aanzien van bouwverkeer thematisch beantwoording onder 7. De route van het bouwverkeer is nu nog niet bekend.
7. Zie thematische beantwoording onder 1 en 2.
8. Zie thematische beantwoording onder 5.
9. Zie thematische beantwoording onder 5.
10. Zie thematische beantwoording onder 5.
11. Zie thematische beantwoording onder 1.
12. Zie thematische beantwoording onder 1.
13. Zie thematische beantwoording onder 1.
14. Binnen de Verkeersbestemming zijn behalve wegen ook wandel-, fiets- en groenvoorzieningen mogelijk, het is dus niet zo dat de weg op de Arkelsedijk enorm verbreed wordt. De verkeersbestemming op de Arkelsedijk is bovendien niet significant breder dan in het hiervoor geldende bestemmingsplan. De verkeersbestemming is alleen aan bij de aanlanding van de brug en de aansluiting op de Arkelsedijk breder zodat daar voldoende flexibiliteit blijft om het definitieve en kruispunt ontwerp uit te werken. Wij wijzen u tevens op de verschillen tussen de bestemming Verkeer en de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied.
15. De wegberm en begroeiing van het talud aan de Arkelsedijk zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Het bestemmingsplan bevat net zoals het hiervoor geldende bestemmingsplan geen planologische bescherming voor deze gemeentelijke monumenten. e thematische beantwoording 7.
16. In paragraaf 4.4.7 van de toelichting is beschreven waar en hoe het parkeren is opgelost binnen het plangebied. Hierin worden de parkeergarages genoemd en deze zijn tevens te zien in figuur 4.4.3.
17. Het is niet onmogelijk om in een bestemmingsplan de mogelijk op te nemen om af te wijken van parkeerbeleid. De Beleidsregel 'Parkeernormen Gorinchem Juni 2019' bevat zelf ook een passage waaruit blijkt dat indien de in de nota opgenomen parkeernormen niet toereikend zijn een betere aansluitende norm kan worden toegepast. De ontwikkelaar en gemeente hebben de benodigde mobiliteitsmaatregelen opgenomen in de anterieure overeenkomst. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen dient de ontwikkelaar een

onderbouwing aan te leveren waarmee op basis van de planregel kan worden volstaan met afwijkende parkeernormen.

18. Het parkeerbeleid van de gemeente Gorinchem is openbaar. U kunt het vinden als 'Parkeernormen Gorinchem juni 2019'.
19. Zie thematische beantwoording onder 2.
20. Zie thematische beantwoording onder 2.
21. Zie thematische beantwoording onder 2.
22. Zie thematische beantwoording onder 2.
23. Zie thematische beantwoording onder 2.
24. In de laddertoets is uitgegaan van circa 500 woningen. Het bestemmingsplan maakt maximaal 512 woningen mogelijk. De 12 woningen op de huidige Nettorama locatie zijn geen onderdeel van de mobiliteitsvisie. De mobiliteitsvisie gaat daarom uit van 500 woningen.
25. Het woningtekort in Nederland is zo groot dat in geen enkel woonsegment sprake is van langdurige leegstand. In Gorinchem is alleen sprake van frictieleegstand (laddertoets, pagina 26). De grootste vraag betreft betaalbare woningen, maar dat wil niet zeggen dat er geen behoefte is aan dure woningen. Beleidsmatig wordt ook ingezet op woningen die de doorstroming bevorderen. Met dure woningen kunnen de langste verhuisketens op gang komen, waardoor ook weer goedkope woningen vrij zullen komen voor starters. De brede mix maakt het initiatief geschikt voor zowel starters, gezinnen en ouderen (pagina 25 laddertoets).
26. Lingeoever maakt onderdeel uit van de CBS-buurt Linge. Lingewijk is een andere CBS-buurt (zie pagina 6 laddertoets).
27. Er wordt inderdaad niet voldaan aan de richtafstand tot Corbion. Er is gemotiveerd afgeweken van deze richtafstanden. Op basis van de vergunde situatie van Corbion en de nabijheid van andere bestaande woningen is onderbouwd dat ook ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Zie ook paragraaf 4.1 van de plantoelichting.
28. In het bestemmingsplan is alleen onder maatschappelijke voorzieningen ondergeschikte horeca toegestaan. Zoals in begrip 1.33 is beschreven moet deze horeca ten dienste zijn van de maatschappelijke voorziening. Overige horeca binnen het plangebied betreft de reguliere lichte horeca op basis van de staat van horeca-activiteiten (zie bijlage 1 bij de regels).
29. De reclamant maakt niet duidelijk waarom gebouwen niet mogen worden gebouwd.
30. De minimale doorvaarhoogte van de brug is afgestemd op (fluctuerend) waterpeil.
31. De aanduiding 'Geluidzone - industrie' was niet volledig en dit is aangepast in het definitief plan. De aanduiding is ook opgenomen in de waterbestemming.
32. De algemene aanduidingsregel voor de geluidzone betreft een algemene regel die zowel voor bestemmingen geldt waarbinnen geluidgevoelige gebouwen zijn toegestaan als voor bestemmingen waarbinnen dat niet is toegestaan zoals de bestemming Water.
33. Als de reclamant doelt op opmaak in de vorm van spaties dan is dit correct en dat is in een algemene ambtshalve opmaakcontrole aangepast bij vaststelling van het bestemmingsplan.
34. Aan de oostzijde van de Arkelsedijk is op geen enkele locatie een groenbestemming wegbestemd. In het hiervoor geldende bestemmingsplan lagen hier de bestemmingen 'Verkeer' en 'Bedrijventerrein'.
35. Een bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de beoogde nieuwe wijk en brug. Voor de berekening van het te verwacht oppervlak zijn aannames gedaan. De volgende stap is het uitwerken van het ontwerp voor de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. Daarbij wordt een definitieve berekening van de verharding gemaakt.
36. Dit artikel regelt dat de gebouwen alleen voor wonen mogen worden gebruikt als voldaan wordt aan de voorwaarden van het gemeentelijk geluidbeleid. In plaats van een geluidluwe gevel kan bijvoorbeeld worden voorzien in een gezamenlijke geluidluwe buitenruimte. De planregel is nog aan gescherpt in die zin dat gebouwen mogen worden opgericht of gebruikt.
37. Het bestemmingsplan maakt gebruik van de Crisis- en herstelwet. Hiermee zijn de benodigde hogere waarden in de planregels opgenomen en deze zijn met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gegaan.

38. Het waterschap heeft de doorgang door de dijk goedgekeurd waarbij diverse nadere eisen zijn gesteld ten aanzien van de waterveiligheid. De doorgang wordt met conform de eisen van het waterschap gerealiseerd.
39. Zie thematische beantwoording 3.
40. Voor de grondgebonden woningen op deze locatie is bouwhoogte opgenomen die in lijn is met de naastgelegen bebouwing. Er is nog geen goothoogte vastgelegd omdat er voor deze locatie nog geen ontwerp is uitgewerkt.
41. Reclamant geeft ten onrechte aan dat tuinen niet zijn toegestaan bij de woningen. Tuinen behorende bij de grondgebonden woningen zijn toegestaan in artikel 10.
42. Deze zienswijze is ter kennisname aangenomen.
43. Zie hiervoor thematische beantwoording 5.
44. Voor de genoemde projecten is inmiddels een omgevingsmanager door de gemeente aangesteld.
45. Deze zienswijze is ter kennisname aangenomen.
46. De wethouder heeft gerefereerd aan het overleg dat de ontwikkelaar en de gemeente op ambtelijk niveau op diverse momenten met Wijk belang heeft gevoerd.
47. In de toelichting werd inderdaad ten onrechte gesproken over één parkeergarage. De toelichting is hierop aangepast.
48. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen in de gewenste identiteit van de woonwijk en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. In het bestemmingsplan zijn de locaties van de bouwblokken vastgelegd. Mogelijk zitten er kleine verschillen tussen de tekening van de bouwblokken in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan is hierin echter leidend.
49. Een sheddak is naast een verwijzing naar het industriële verleden ook een goede oplossing voor daglicht en mogelijk te plaatsen pv-panelen. In de latere uitwerking wordt met een kwaliteitsteam gekeken naar mogelijke en gekozen ontwerp oplossingen van alle ontwerpen. Het kwaliteitsteam behartigt ook het belang om industrieel erfgoed te laten terugkomen binnen het plangebied.
50. Een plint van 4,0m is hoog genoeg voor het beoogde effect. De overige verdiepingen mogen volgens het plan 3,5m hoog zijn. Voor woningbouw is dit over het algemeen te hoog en zal in de praktijk een hoogte van 3,0m per verdieping realistisch zijn. De bovenste verdieping kan dan wel 3,5m hoog worden. Daarnaast kan het gewenste effect ook bereikt worden door de dakopstand te verhogen en hiermee bijvoorbeeld de te plaatsen installaties te verbergen.
51. Een terugliggende bovenste bouwlaag is inderdaad niet iets dat in het bestemmingsplan dwingend wordt voorgeschreven. In het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen voor de gewenste identiteit en uitstraling van de architectuur opgenomen waaraan het bouwplan wordt getoetst.
52. De gemeente wil haar erfgoed graag behouden en beleefbaar maken. In het concept erfgoedbeleid wordt aangegeven dat waar mogelijk erfgoed behouden blijft. Daar waar een grote opgave ligt, zoals bij de Arkelsedijk het thema wonen, wordt prioriteit gegeven aan zoveel mogelijk woningen te bouwen. Erfgoed wordt dan ingezet om de locatie identiteit te geven. Dit gebeurt door enkele gebouwen te laten staan, door delen van de bijzondere constructie her te gebruiken en door het industriële verhaal terug te laten komen in de openbare ruimte. Dit zal in nadere visies van onder andere de openbare ruimte later uitgewerkt worden. Daarnaast zal indien dit mogelijk is constructies op verschillende plekken in de architectuur terugkomen. Naast een deel van het Trafohuisje wordt gebouw 8A afgebroken vanwege ophoping maaiveld en daarna heropgebouwd. Er loopt een onderzoek naar hoe de spanten uit gebouw 2A hergebruikt kunnen worden. Het kunstwerk dat door werknemers aan De Vries Robbé geschonken is en dat nu op de werf ligt zal ook een plek in de openbare ruimte krijgen. Het jaagpad zal weer in ere hersteld worden zodat deze verbinding weer in functie is. De erfenis van De Vries Robbé zal met hiervoor genoemde plannen een plek krijgen.
53. De beschrijving van woningbouwontwikkelingen in de m.e.r. beoordelingsnotitie is afgestemd op het verkeersmodel. In het actuele verkeersmodel dat gebruikt is voor laatste verkeersonderzoek zijn alle recente woningbouwontwikkelingen opgenomen. De (stikstof)uitstoot van het bouwverkeer is onderdeel van de AERIUS-berekeningen. Voor de onderbouwing van de berekeningen verwijzen wij u naar bijlage 26 van de toelichting.
54. Rolstoeltoegankelijkheid is inderdaad een uitgangspunt bij het ontwerp van de coupure.

55. De gemeente heeft voor de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan inderdaad aangestuurd op een datum voor het einde van 2023. Wanneer het plan na 1 januari 2024 ter inzage zou moeten dan had dit onvoorziene kosten en vertraging met zich meegebracht. De gemeente is van mening dat dit besluit zorgvuldig is genomen en dat het niet afdoet aan de kwaliteit van het bestemmingsplan.
56. Deze zienswijze is ter kennisname aangenomen.
57. Deze zienswijze is ter kennisname aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze zienswijze is de geluidzone correct weergegeven op de verbeelding en zijn wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de actuele onderzoeken.

3.32 Purac Biochem B.V. (Corbion) (reclamant 32)

Purac Biochem bv, Arkelsedijk 46, Postbus 4200 AA Gorinchem, bij brief van 29 januari

Onderwerpen: Cumulatie projecten, geluidzone, industrielawaai, externe veiligheid, verkeer, milieuhinder,

Inhoud zienswijze

1. Corbion is van mening dat niet alle geplande woningbouwprojecten zijn beschouwd in het bestemmingsplan en de m.e.r.-beoordelingsnotitie. Reclamant mist woningbouw aan de IJsbaan 455 en woningbouw aan de Arkelse Onderweg 125a 1 t/m 29.
2. Corbion geeft aan dat de geluidzone momenteel niet goed is verwerkt in de planverbeelding. Doordat deze geluidzone verkeerd is opgenomen in de planverbeelding kunnen er volgens Corbion ook geen hogere waarden verleend worden en dat gaat Corbion ernstig in hun bedrijfsvoering beperken. Corbion vraagt om dit te herstellen en de geluidzone juist en volledig vast te stellen op basis van de notitie van Rho Adviseurs (bijlage 3 van het ontwerpbestemmingsplan).
3. Corbion is van mening dat er in het onderzoek onvoldoende gekeken is naar de impact van het industrielawaai van Corbion op de voorziene woningen. Volgens Corbion valt het niet uit te sluiten op basis van het huidige onderzoek de voorziene woningen geluid reflecteren op andere locaties waardoor de geluideffect op reeds bestaande bebouwing (nadelig) kan wijzigen. Corbion is van mening dat dit beschouwd had moeten worden.
4. Er wordt op korte afstand van het gezoneerde industrieterrein (waarop Corbion ligt) extra verharding en een nieuwe brug toegevoegd. Het is niet duidelijk wat het effect hiervan is op de zonebewakingswaarden, de vastgestelde hogere waarden bij bestaande woningen en de geluidgrenswaarden uit de omgevingsvergunning van Corbion omdat er geen berekeningen zijn uitgevoerd. Corbion is van mening dat dit beschouwd had moeten worden.
5. Corbion vindt de verantwoording van het groepsrisico erg beknopt. Corbion vindt dat er ten onrechte niet ingegaan is op verschillende scenario's die mogelijk plaats kunnen vinden bij Corbion, zoals een brand of explosie. Het plangebied ligt ook binnen de invloedgebieden van brand en explosie en Corbion is daarom van mening dat deze beter onderzocht moeten worden.
6. Corbion is van mening dat er een integrale beoordeling ontbreekt van de verkeerssituatie en dat er niet voldoende cumulatief is gekeken naar andere woningbouwontwikkelingen in de omgeving. Corbion vreest een de gevolgen voor de verkeersveiligheid en verkeersdrukte rondom Corbion.
7. Corbion geeft aan dat de inrit van Corbion aan de Arkelsedijk niet beschouwd is en dat dit wel had moeten gebeuren. Corbion geeft aan dat in de huidige situatie sprake is van een verkeersonveilige situatie en vreest dat het met het ontwerpbestemmingsplan zal gaan verergeren. Dit met het oog op een toename aan verkeersintensiteit en een toename aan fietsers en voetgangers.
8. Corbion geeft aan zich grote zorgen te maken over de voornemens van de raad om in de direct omgeving van Corbion grootschalige woningbouw toe te staan. Dit omdat Corbion activiteiten uitvoert waarvan omwonenden milieuhinder kunnen ervaren. Corbion vraagt zich af hoe de raad een goede informatievoorziening borgt richting eventuele kopers en/of huurders.

9. Vroegtijdige communicatie richting kopers en/of huurders over de milieusituatie kan een deel van de zorgen van Corbion wegnemen geeft Corbion aan. Dit omdat potentiële kopers en/of huurders weten dat ze milieuhinder kunnen ondervinden en dat op voorhand accepteren. Corbion geeft daarnaast aan dat het van belang is voor Corbion dat de bekendheid met mogelijke milieuhinder contractueel wordt erkend.

Beantwoording zienswijze

1. De beschrijving van woningbouwontwikkelingen in de m.e.r. beoordelingsnotitie week inderdaad iets af van die in het verkeersstudie. In het actuele verkeersmodel dat gebruikt is voor laatste verkeersonderzoek zijn alle recente woningbouwontwikkelingen opgenomen. Deze verkeerscijfers zijn ook gebruikt voor het actualiseren van het akoestisch onderzoek en stikstofonderzoek. Hiermee zijn alle cumulatieve effecten in beeld. In de plantoelichting worden de resultaten van de actuele onderzoeken verwerkt. Uit een analyse blijkt dat de aangepaste onderzoeksresultaten niet tot andere milieugevolgen leiden en de conclusie van de mer-beoordelingsnotitie blijft daarmee binnen de kaders van het mer-beoordelingsbesluit. Een nieuw besluit is dan ook niet noodzakelijk.
2. Dit is een terechte opmerking. De geluidzone wordt juist opgenomen in het definitief bestemmingsplan.
3. De ODZHZ heeft het zonemodel aangepast rekening houdend met dezonering van de woningbouwlocatie. Hierbij is de woningbouwontwikkeling ingevoerd. In het rekenmodel zijn door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid de geluidbelastingen uitgerekend. Hieruit zijn geen overschrijdingen berekend. De geluidbelastingen zijn uitgerekend met de nieuwe bebouwing waarmee het uitstralingseffect per saldo wel is meegenomen.
4. Het nieuwe plan is door de OZHZ ingevoerd in het zonebewakingsmodel van het industrieterrein, waarmee automatisch rekening is gehouden met het te dezoneren gedeelte, de toegestane geluidemissie vanwege Corbion (en overige bedrijven) en de nieuwe situatie ten aanzien van de geluidoverdracht. Deze nieuwe situatie is getoetst ten aanzien van de in het kader van de Wgh toelaatbare geluidruimte (zonegrenswaarden en MTG's), waarbij ook nog rekening is gehouden met een reservering van 1 dB. Dat betekent dat er rekening is gehouden met de vergunde geluidssituatie vanwege Corbion en dat Corbion daarmee niet wordt belemmerd door het plan.
5. Gelet op de beperkte hoogte van het groepsrisico volstaat een beknopte verantwoording. Het is niet noodzakelijk om in te gaan op de verschillende scenario's. De veiligheidsregio is hiermee akkoord.
6. Het verkeersrapport is geactualiseerd met laatste versie van het verkeersmodel. Zie voor verkeerseffecten verder thematische beantwoording 1.
7. De zuidelijke inrit van Corbion betreft een inrit bedoeld als calamiteiteninrit. De gemeente heeft bij het bepalen van de randvoorwaarden van de brug bepaald dat de huidige functie van de inrit gehandhaafd dient te blijven. In het ontwerp is rekening gehouden met de toegankelijkheid van de zuidelijke toegang van Corbion via deze inrit naast de brug. Nood- en hulpdiensten en bij een ontruiming van Corbion zal van deze weg gebruik gemaakt kunnen blijven worden net als in de huidige situatie. Dit standpunt is vastgelegd in het schetsontwerp op basis waarvan nu verder ontworpen wordt. De inrit zal niet voor dagelijks gebruik worden aangesloten op de Arkelsedijk.
8. Via de verkoopbrochures zullen inwoners geïnformeerd worden over het feit dat door Corbion (en andere bedrijvigheid) enige mate van milieuhinder kan optreden. Hierbij zal specifiek worden gewezen op geurhinder.
9. Aanvullend zal in de koopovereenkomst melding worden gemaakt van de aanwezigheid van bedrijvigheid met milieuhindercontouren.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze zienswijze is de geluidzone correct weergegeven op de verbeelding en is de m.e.r. beoordelingsnotitie aangepast.

3.33 Reclamant 33

Onderwerpen: Parkeren, voorzieningen, geluid, gezondheid, bouwhoogte, schaduw, privacy, waterkwaliteit

Inhoud zienswijze

1. De reclamant stelt dat het plan voorziet in een woonwijk met maximaal 500 woningen en dat dit aantal te hoog lijkt gezien de beschikbare ruimte om te parkeren. De reclamant geeft aan dat in het ontwerp bestemmingsplan verwezen wordt naar de Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2017-2020 (actualisatie 2017). Hierin staat dat de doelgroepen waarop geconcentreerd wordt met elkaar delen dat ze geneigd zijn om te kiezen voor gemak, individualistisch ingesteld zijn, en status en bezit belangrijk vinden en dat het daarom niet waarschijnlijk is dat deze doelgroepen hun auto weg zullen doen en zullen kiezen voor deelvervoer en een belbus. De reclamant stelt daarom dat er een toename zal zijn in parkeer- en verkeersdruk in zowel de nieuwe als in de bestaande wijk en vraagt daarom dit aspect opnieuw te overwegen.
2. De reclamant stelt dat er in de plannen een gebrek aan voorzieningen is zoals een basisschool en een kinderopvang. De reclamant vindt dit zorgwekkend omdat het aantal gezinnen met jonge kinderen zal gaan groeien met de realisatie van de nieuwe woningen. De reclamant stelt dat gezinnen bij gebrek aan voorzieningen in de wijk naar voorzieningen buiten de wijk moeten gaan. Dit zorgt volgens de reclamant voor meer verkeersbewegingen omdat ouders met jonge kinderen op de fiets niet langs gevaarlijke kruispunten als Eike's Hof zullen gaan en daarom de auto zullen gebruiken. De reclamant stelt dus dat het aantal verkeersbewegingen vanuit de wijk richting het centrum toe zal nemen en dat dit haaks staat op de verwachting in de plannen dat de verkeersstroom vanuit de nieuwe wijk richting zal afnemen.
3. De reclamant geeft aan dat het plan voorstelt om de grenswaarden voor het toegestane geluid te verhogen vanwege de toenemende parkeerdruk voor zowel de bestaande als de nieuwe wijk. De reclamant geeft aan hier niet blij mee te zijn en juist gehoopt had dat met de nieuwe ontwikkeling de maximum snelheid op Arkelsedijk naar beneden zou gaan zodat de geluidsoverlast die in de huidige situatie aanwezig is af zou nemen.
4. De reclamant stelt dat in het plan niet onderzocht is wat de geluidhinder op het welzijn en de gezondheid van de bewoners is. De reclamant stelt daarom dat de gemeente niet goed kan oordelen welke welzijns- en gezondheidsbelangen gewogen zijn tegen welke kostenpost. De reclamant verzoekt daarom om het effect van een hogere geluidsnorm op het welzijn en de gezondheid van de bewoners te onderzoeken en inzicht te geven in de effecten en de kosten van geluidbeperkende maatregelen.
5. De reclamant geeft aan dat er geen onderzoek gedaan is naar de invloed van de omgeving op de gezondheid van de toekomstige bewoners. Dit omdat de snelweg en Corbion dichtbij het plangebied liggen. De reclamant stelt dat het in andere regio's gebruikelijk is om de GGD een gezondheidscheck te laten doen bij planvorming. Daarnaast stelt de reclamant dat het gebrek aan dit onderzoek niet overeenkomt met de omgevingsvisie van Provincie Zuid-Holland waarin staat: "De provincie wil zorgen voor een toekomstbestendig ingericht bebouwd gebied dat zorgt voor een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient (in toenemende mate): (.....) een gezonde en veilige leefomgeving te bevorderen; die een gezonde leefstijl ondersteunt, met een beweegvriendelijke leefomgeving voor sport en beweging stimuleert en waarin een goede milieukwaliteit wordt beschermd en bevorderd." De reclamant verzoekt daarom voor het uitvoeren van een gezondheidsonderzoek en waar nodig maatregelen op te nemen tegen negatieve effecten.
6. De reclamant is van mening dat de bouwhoogte van acht bouwlagen niet in proportie zijn met de rest van de Lingewijk en daarom niet acceptabel. De reclamant stelt dat met de voorgenomen hoogte veel (zon)licht en uitzicht wordt weggenomen.
7. De reclamant geeft aan dat de beoogde bebouwing vol zicht zal hebben op de tuinen aan de Arkelse Onderweg.
8. De reclamant vraagt om de beoogde bouwhoogte te heroverwegen.
9. De reclamant stelt dat de waterschappen de waterkwaliteit bij meetpunt 'Gorinchem – Arkelsedijk – Linge' hebben gemeten en een PFOS-waarde hebben aangetroffen van 314 keer de veilige grenswaarde van het RIVM. De reclamant geeft aan hier niks over te lezen in het bestemmingsplan. De reclamant verzoekt om te onderzoeken wat de effecten zijn op de gezondheid van de omwonenden en waar nodig maatregelen te nemen tegen de negatieve effecten.

Beantwoording zienswijze

1. Door Overmorgen is actueel onderzoek gedaan naar de doelgroep voor deze woningen en hun mobiliteitsgedrag. Bij de berekening van de parkeerbalans staat hierover een uitgebreide toelichting. Zie verder voor het antwoord op parkeren thematische beantwoording 2.
2. Met de informatie die er nu is, heeft de gemeente vanuit onderwijshuisvesting steeds aangegeven dat er ruimte is/komt op de school in de Lingewijk JP Waale (inclusief Kinderopvang). Dus geen nieuwe school maar een grotere school om de toename te kunnen opvangen. Met de fietsroute door de dijk heen naar de Lingewijk kunnen ouders makkelijk de kinderen op de fiets brengen en halen naar de JP Waale. Daarnaast zullen ouders ook kiezen voor scholen verder weg vanuit geloofsovertuiging of onderwijsvisie. Denk aan Jenaplan of Montessori op Wijdschild en Hoog Dalem of christelijk/katholiek onderwijs in de wijken Oost, Binnenstad en Gildenwijk.
3. Er is geen relatie tussen de parkeerdruk en het besluit hogere waarden. De maximumsnelheid op de Arkelsedijk kan vooralsnog niet omlaag omdat dit de aanrijroute van de brandweer is. Wel wordt gekeken of de snelheid op de Arkelsedijk noord naar beneden kan door de bebouwde kom grens te verplaatsen.
4. Er wordt gewerkt met de wettelijke normen voor geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaai. Het is niet mogelijk en ook niet noodzakelijk om voor een ruimtelijke ontwikkeling de gezond- of welzijnseffecten van geluidhinder in beeld te brengen. Gezondheid- en welzijn hangt immers van veel factoren af. In het kader van het besluit hogere waarden zijn de kosten van maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen wel afgewogen tegen de effecten van deze maatregelen. De effecten en de kosten van geluidbeperkende maatregelen zijn opgenomen in bijlage 3 van de plantoelichting Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai.
5. Het is inderdaad mogelijk om een plan te toetsen aan kernwaarden voor een gezonde leefomgeving. Deze kernwaarden bestaan uit diverse aspecten zoals een rookvrije omgeving, aantrekkelijke omgeving die uitnodigt tot bewegen, stimuleren van actieve wijze van vervoer (minder auto) maar ook beperken van geluidoverlast door o.a. verkeer. Niet al deze aspecten lenen zich om in een bestemmingsplan af te wegen of te regelen. De omgevingsaspecten die relevant zijn zoals de impact van bedrijvigheid of wegen op het woon- leefklimaat zijn wel degelijk onderzocht en afgewogen. Van strijd met de omgevingsvisie van Zuid-Holland is geen sprake het plan voorziet naast woningen en voorzieningen ook in een verbetering van de openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen en recreëren.
6. Zie thematische beantwoording 4. Er is geen sprake van disproportionele bouwhoogten.
7. Binnen het plangebied is hoogbouw voorzien waardoor er inderdaad sprake is van inkijk vanuit de nieuwe bebouwing op de tuinen aan de Arkelse Onderweg. De nieuwe bebouwing ligt echter op circa 50 meter van uw tuin en het ligt tevens achter de dijk waardoor het zicht zeer beperkt is.
8. De bouwhoogte is zorgvuldig afgewogen en onderbouwd en naar aanleiding van eerdere participatie aangepast. De zienwijze geeft geen aanleiding dit opnieuw te doen.
9. De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op de waterkwaliteit in de Linge. Het oppervlaktewater van de Linge is geen onderdeel van het plangebied en daarnaast is het water niet als zwemwater aangemerkt. In het kader van dit bestemmingsplan wordt daarom geen aanvullend onderzoek gedaan naar de effecten van PFOS op omwonenden.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.34 Reclamant 34

Onderwerpen: Hoeveelheid woningen, bouwhoogte, schaduw, uitzicht, diversiteit woningaanbod, parkeren, verkeer, luchtkwaliteit, geluid, dijkdoorgang, trillingen, participatie

Inhoud zienswijze

1. De reclamant geeft aan dat zij 500 appartementen veel vindt gezien de beschikbare ruimte voor parkeren.
2. De reclamant vindt dat de hoogte van de geplande gebouwen buiten proportioneel hoog zijn. De reclamant geeft aan dat in de eerste gesprekken is aangegeven dat de gebouwen niet hoger zouden worden dan de bomen op de

dijk, wat de reclamant al heel erg hoog vindt. De reclamant geeft aan dat in de laatste plannen de gebouwen nog hoger zijn ontworpen.

3. De twee gebouwen waar 8 bouwlagen voor zijn gepland wijkt volgens de reclamant gekeken naar de hoogte erg af van de aanwezige bebouwing in de omgeving.
4. De reclamant stelt dat er geen diversiteit is in het woningaanbod, omdat er alleen appartementen worden gerealiseerd en geen huizen.
5. De reclamant is van mening dat de realisatie van de nieuwbouw tot 8 bouwlagen enorme consequenties heeft voor op bijvoorbeeld het wegnemen van zonlicht.
6. De reclamant is van mening dat het idee van de inzet van deelauto's en daarmee de vermindering van het aantal parkeerplaatsen in de praktijk niet gaat werken. En dat er daarom parkeerdruk gaat ontstaan in de wijk.
7. De reclamant stelt dat er tijdens de inloopavonden te weinig is ingegaan op de opmerkingen over de verlichting de koplampen van het verkeer die van de Spijksedijk over de nieuwe brug richting de Lingewijk rijden. De reclamant geeft aan dat deze te weinig terugziet van de uitwerking in de infrastructuur rondom de te bouwen brug wat betreft de geuite zorgen met betrekking tot de overlast van verkeer en verlichting.
8. De reclamant stelt dat de verkeersdruk, geluid en parkeerdruk zal toenemen
9. De reclamant geeft aan dat de geluidsnorm volgens het plan omhoog gaat maar dat het niet als noemenswaardige bijkomende schade wordt vernoemd en dat men er niks aan gaat doen.
10. De reclamant stelt dat er niet wordt gesproken over de fijnstof overlast door de sloop van de bestaande gebouwen, met speciale aandacht gelet op de oude industriële materialen waaruit deze bestaan.
11. De reclamant stelt dat de verkeersdruk en parkeerdruk in de wijk gaat toenemen, omdat er niet genoeg parkeermogelijkheden in de parkeergarage van de beoogde ontwikkeling zijn. De reclamant stelt dat mensen net zo makkelijk hun auto 5 minuten lopen van hun huis parkeren. De reclamant staat dit aan de vermeende parkeerperikelen in de "boven en benedenstad" en voorspelt dat hetzelfde gaat gebeuren met de beoogde ontwikkeling. De reclamant is bang dat het bestaande parkeerprobleem dat deze in de huidige situatie ervaart verergerd zal worden met de realisatie van 500 appartementen. De reclamant is ervan overtuigd dat dit effect plaats zal vinden aangezien er ook een dijkdoorgang gerealiseerd gaat worden.
12. De reclamant geeft aan niet overtuigd te zijn van de veiligheid van een dijkdoorgang zoals deze nu gepland staat.
13. De reclamant wil, gezien de leeftijd van woningen grenzend aan de Arkelsedijk en niet onderheid zijn, meegeven enorm te vrezen voor de eventuele gevolgen van het bouwverkeer, zware verkeer en overlast daarbij komt kijken.
14. De reclamant vindt dat een "verplichte" omgevingsdialoog voor een bouwplan goed klinkt. Echter is de reclamant van mening dat dit geen zin heeft als de plannen al vastliggen, de voorwaarden van dergelijke gesprekken vrijblijvend zijn en controle met gemeentelijke opvolging op de uitkomsten ontbreken. De reclamant heeft het participatieproces als eenzijdige informatieverstrekking ervaren en dat daarom van enig draagvlak bij de buurt daarom geen sprake is.

Beantwoording zienswijze

1. Het stedenbouwkundig kan laat zien dat 500 woningen goed inpasbaar zijn. De parkeerplaatsen zijn voor een groot deel voorzien in verdiepte parkeergarages.
2. De gemeente heeft op deze locatie ervoor gekozen om hoogbouw toe te staan en is van mening dat hoogbouw op de locatie passend is. Naar aanleiding van participatie op het stedenbouwkundig plan is ervoor gekozen om de gebouwen met de hogere bouwhoogtes aan de zijde van de Linge plaatsen waardoor er een geleidelijk verloop in bouwhoogtes vanaf de Lingewijk naar de nieuwe wijk ontstaat.
3. De bouwhoogte is inderdaad hoger dan in de directe omgeving, maar passend bij de locatie. Voor de blokken met de hogere bouwhoogtes is gekozen om deze zo ver mogelijk van de Lingewijk af te plaatsen waardoor het contrast tussen de laagbouw uit de Lingewijk en de hoogbouw binnen het plangebied zo ver als mogelijk beperkt is. Voor een nadere beschrijving en onderbouwing van de betreffende bouwhoogtes en inpassing hiervan verwijzen wij naar het stedenbouwkundig plan.
4. Binnen het plangebied worden voornamelijk appartementen voorzien waar in Gorinchem juist een grote vraag naar is. In de woon- en transformatievisie Gorinchem is een programmatische onderbouwing voor de invulling van de Vleugels van de Stad, waaronder de Lingeoever, gegeven. Hierin wordt ingezet op een stedelijk woonmilieu met

hoogbouw. Daarbij past het ontwikkelen van appartementen. De gemeente ziet het woningaanbod binnen het plangebied als aanvulling op de bestaande voorraad.

5. Zie thematische beantwoording 4.
6. Zie thematische beantwoording 2.
7. Lichthinder is aan de orde geweest op de participatiebijeenkomsten. Het kruispunt ontwerp moet nog verder worden uitgewerkt en dan wordt er ook gekeken naar zaken, zoals lichthinder. Aan de Spijksedijk zal een scherm worden geplaatst. Dit zal in samenhang met het fietspad worden ontworpen. Ook aan de Arkelsedijk wordt een scherm overwogen. Dit is ook een wens die door bewoners is geuit. Het scherm kan tevens als geleiderail dienen. Dit is onderdeel van het nadere ontwerp voor de herinrichting van de Arkelsedijk Zuid. Het is overigens niet erg aannemelijk dat reclamant lichthinder zal ondervinden. In het verlengde van de brug staat begroeiing, bebouwing enzovoort. Van onevenredige lichthinder zal in elk geval geen sprake zijn.
8. Zie thematische beantwoording 1 en 2.
9. Ter plaatse van woning van reclamant is sprake van een toename van geluidoverlast vanwege de toename van verkeer op de Arkelsedijk en als gevolg van de nieuwe brug die leidt tot andere verkeersafwikkeling. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat door het toepassen van geluidreducerend asfalt én het verplaatsen van de komgrens (en daarmee snelheidsverlaging) dit kan worden voorkomen. Deze maatregelen aan de Arkelsedijk worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de brug en de aansluiting op de Arkelsedijk. Nu uitwerking nog plaats moet vinden zijn voor dit bestemmingsplan hogere waarden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarden worden overigens niet overschreden. De toekomstige geluidbelasting is acceptabel. Zie voor eventuele planschade thematische beantwoording 6.
10. Stofhinder door de sloop van de bestaande gebouwen moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit is geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
11. Zie thematische beantwoording 2.
12. De zorgen zijn onterecht. De doorgang zal aan de veiligheidsnormen voor waterkeringen moeten voldoen en moet afsluitbaar zijn. De technische uitwerking heeft de instemming en een vergunning van het waterschap nodig.
13. Zie thematische beantwoording 7.
14. Zie thematische beantwoording 5.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Wel is in aanvulling een bezonningstudie opgesteld.

3.35 Reclamant 35

Inhoud zienswijze

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 40.

Beantwoording zienswijze

Zie beantwoording zienswijze 40.

Aanpassing bestemmingsplan

Een bezonningsstudie is opgenomen als bijlage 34 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

3.36 Reclamant 36

Onderwerpen: Erfgoed, participatie, verkeer, geluid, integraliteit, bouwverkeer, planschade/nadeelcompensatie

Inhoud zienswijze

1. De reclamant is van mening dat het behoud van het erfgoed essentieel is voor het behoud van de historische identiteit van Gorinchem en dat met de beoogde ontwikkeling een tastbaar stuk industrieel erfgoed voor de gemeenschap verloren gaat. De reclamant vindt het ironisch dat veel bouwwerken die door De Vries Robbé zijn gerealiseerd elders in het land zijn erkend als rijks- of gemeentemonumenten en dat de plek van vervaardiging gesloopt wordt. De reclamant geeft aan dat het RAAP-rapport benadrukt dat de voorgenomen bouwplannen mogelijk een bedreiging vormen voor de cultuurhistorische waarden in het plangebied en roept op om de plannen te heroverwegen voor het afbreken van de huidige bebouwing. De reclamant is van mening dat de ontwikkelaar het advies van het RAAP-rapport negeert, dat de inspanningen om het erfgoed te behouden niet adequaat zijn en zich slechts richt in het beeldkwaliteitsplan op het behoud van de elementen die de beoogde ontwikkeling niet te veel wijzigen. De reclamant is daarom van mening dat dit eerder een afleiding is dan een werkelijke poging om het erfgoed te behouden. De reclamant is van mening dat het restaureren van de industriële bebouwing in overweging genomen dient te worden zodat de structuur van de bedrijfsbebouwing intact blijft. De reclamant geeft als voorbeeld de gebouwen geschikt te maken voor wonen en zo een unieke en aantrekkelijke woonomgeving te creëren.
2. De reclamant wil zijn bezorgdheid uiten over het participatieproces. De reclamant is van mening dat het proces geclassificeerd kan worden als een schijnparticipatie in plaats van een daadwerkelijk betrokken proces en dat de besluitvorming vooraf bepaald is. De reclamant heeft de indruk dat naar buiten wordt voorgespiegeld dat er een succesvol participatieproces is doorlopen. De reclamant staft dit aan participatieverslagen die niet overeenstemming zijn met de informatieavonden, bezorgdheden die herhaaldelijk ter zijde zijn geschoven, vragen die onbeantwoord werden gelaten, gebrek aan transparantie, eenzijdige manier van communicatie met geen ruimte voor een echte dialoog, ingebrachte input die niet serieus wordt genomen, in verslagen kan onvoldoende teruggelezen worden over weerstand, kritiek of gewone reacties van inwoners, op sommige delen van het plangebied heeft geen participatie plaatsgevonden en dat de representatie van de huidige inwoners van de Lingewijk ontoereikend is. De reclamant roept op tot een participatieproces dat daadwerkelijk impact heeft en representatief is voor alle betrokken partijen.
3. De reclamant is van mening dat de Lingewijk haar voorzieningen, groene ruimtes en haar authentieke industriële karakter verliest en het overschaduwd wordt door nieuwbouw.
4. De reclamant vindt de berekende verkeerstoename zorgwekkend.
5. De reclamant is van mening dat de effecten van de berekende verkeerstoename op de rotonde bij Papland onvoldoende belicht zijn, met name gezien het gebruik van geëxtrapoleerde cijfers. De reclamant is van mening dat de impact van de berekende verkeerstoename op de huizen en op de gezondheid van bewoners van Arkelsedijk (Noord) onvoldoende belicht zijn, met name gezien het gebruik van geëxtrapoleerde cijfers.
6. Volgens de reclamant lijkt het dat het ontlasten van Eike's Hof prioriteit krijgt boven andere legitieme zorgen die door de bewoners zijn geuit.
7. De reclamant vindt het jammer dat een concreet voorstel (implementatie van "Auto te Gast" op de Arkelsedijk) dat de reclamant had geopperd direct is afgewezen op basis van het argument "bezwaar van de Brandweer". De reclamant wil benadrukken dat de voorgestelde optie de veiligheid van bewoners die naar hun voordeur willen komen waarborgt. Daarnaast geeft de reclamant aan dat het ook de veiligheid van fietsers bevordert en het snelheidsprobleem op de Arkelsedijk Noord zou oplossen. De reclamant geeft aan dat in geval van nood de brandweer de Arkelsedijk nog steeds als uitvalsweg kan gebruiken. De reclamant is van mening dat het bezwaar van de brandweer niet onoverkomelijk is. De reclamant is bang dat de Arkelsedijk mogelijk congestie gaat vertonen en is van mening dat de Arkelsedijk momenteel geen ruimte biedt om uit te wijken om doorgang te geven aan de hulpdiensten. De reclamant beschouwt dit als een potentieel gevaarlijk scenario en wilt de urgentie benadrukken van het heroverwegen van "Auto te Gast".
8. De reclamant geeft aan dat in het verkeersonderzoek geen rekening is gehouden met de prognose van de hoeveelheid langzaam verkeer die over de Arkelsedijk heen gaat.
9. De reclamant geeft aan dat de projectontwikkelaar niet van plan is om aanvullend verkeersonderzoek te doen naar de daadwerkelijke verkeersintensiteit met als reden vrees voor sluiproutes. Dit baseert de reclamant op basis van "20231012 Concept Verslag Parallelsessie I&O Arkelsedijk Lingeoever". De reclamant geeft aan dat van de zijde

van de gemeente in een raadsvergadering in oktober 2023 is aangegeven dat nieuw verkeersonderzoek niet nodig is omdat het model laat zien dat sluiproutes ontstaan als het verkeer op de Arkelsedijk belemmerd wordt. De reclamant is van mening dat deze redenatie een drogreden is om geen nieuw onderzoek uit te laten voeren.

10. De reclamant geeft aan dat de uitspraak in raadsvergadering in oktober 2023 roept dat de geluidbelasting voldoet aan de maximale waarden van de Wet geluidshinder, maar toch een goede woonkwaliteit mogelijk is en er geen grote problemen ontstaan bij bestaande woningen. De reclamant vraagt zich af hoe aan de maximale geluidswaarden wordt voldaan zonder impact op leefomgeving.
11. Het is de reclamant nog niet duidelijk hoe de routes van het bouwverkeer gaan lopen. Daarnaast heeft de reclamant nog niet vernomen of de bouwmaterialen over het water of over de nieuwe brug kunnen worden vervoerd. De reclamant zou hier graag duidelijkheid over ontvangen.
12. De reclamant zou graag weten of er beslissingen genomen zijn met betrekking tot de inschatting van het risico voor huizen die niet onderheid zijn. De reclamant geeft aan dat het idee dat deze risico-inschatting uitgevoerd zou worden door de ontwikkelaar bezorgdheid opwekt.
13. De reclamant geeft aan dat er 5 projecten plaatsvinden in de Lingewijk. Daarnaast geeft de reclamant aan dat er veel huizen niet onderheid zijn en dat wanneer er bij Corbion een vrachtwagen stationair staat de draaien er overlast wordt ervaren door trillingen. De reclamant geeft aan dat Corbion adequaat is gehandeld en er een regeling is getroffen. De reclamant maakt zich daarom zorgen wat de mogelijke effecten gaat zijn van 5 bouwputten op de woningen.
14. De reclamant geeft aan dat er huizen niet onderheid zijn en er al bijna 100 jaar staan. De reclamant vreest gevolgen te ondervinden van de bouwprojecten in de wijk. De reclamant geeft aan dat deze zorgen opgeworpen zijn in de gemeenteraadsvergadering maar dat deze worden weggewuifd door de projectontwikkelaar. Verder heeft de gemeente de motie "Eén Lingewijk één plan" afgewezen. Dit roept bij de reclamant meer zorgen op en volgens de reclamant lijkt dit erop alsof de gemeente meer gericht is op haar eigenbelang en de soepele uitvoering van de afzonderlijke projecten dan op het welzijn van haar bewoners door dit op een holistische manier te benaderen.
15. De reclamant wil benadrukken dat de bevolkingsdichtheid van de Lingewijk momenteel al ver boven het Nederlandse gemiddelde ligt en de reclamant geeft aan dat dit een aanzienlijke belasting is op de wijk. De reclamant geeft aan dat er een stijging is van 41% van de inwoners in de Lingewijk met de ontwikkeling van de 5 bouwplannen. De reclamant geeft aan dat de voorgestelde plannen deze groei exponentieel versneld in een veel kortere periode dan de organische groei van de afgelopen 10 jaar. De reclamant is van mening dat de gemeente de noodkreten niet serieus neemt en als dit waar is dan schiet de gemeente ernstig te kort in de verantwoordelijkheid naar haar inwoners toe. De reclamant roept op tot een zorgvuldige afweging van de gevolgen van deze bouwprojecten als één geheel.
16. De reclamant verzoekt om een grondig evaluatie van de impact op het verkeersnetwerk, woonplezier en gezondheid van de huidige bewoners.
17. De reclamant vreest niet de gewenste aandacht te zullen krijgen en dat daarom de vraag oprijst hoe planschade en/of nadeelcompensatie wordt gerealiseerd, met specifieke aandacht voor mogelijke waardedaling van bestaande woningen. De reclamant geeft aan dat mogelijke waardering van onroerend goed als gevolg van veranderingen in het bestemmingsplan en nadeelcompensatie als gevolg van de impact op de leefomgeving zaken zijn die serieus overwogen dienen te worden.

Beantwoording zienswijze

1. De gemeente wil haar erfgoed graag behouden en beleefbaar maken. In het concept erfgoedbeleid wordt aangegeven dat waar mogelijk erfgoed behouden blijft. Daar waar een grote opgave ligt, zoals bij de Arkelsedijk het thema wonen, wordt prioriteit gegeven aan zoveel mogelijk woningen te bouwen. Erfgoed wordt dan ingezet om de locatie identiteit te geven. Dit gebeurt door enkele gebouwen te laten staan, door delen van de bijzondere constructie her te gebruiken en door het industriële verhaal terug te laten komen in de openbare ruimte. Dit zal in nadere visies van onder andere de openbare ruimte later uitgewerkt worden. Daarnaast zal indien dit mogelijk is constructies op verschillende plekken in de architectuur terugkomen. Naast een deel van het Trafohuisje wordt gebouw 8A afgebroken vanwege ophoping maaiveld

en daarna heropgebouwd. Er loopt een onderzoek naar hoe de spanten uit gebouw 2A hergebruikt kunnen worden. Het kunstwerk dat door werknemers aan De Vries Robbé geschonken is en dat nu op de werf ligt zal ook een plek in de openbare ruimte krijgen. Het jaagpad zal weer in ere hersteld worden zodat deze verbinding weer in functie is. De erfenis van De Vries Robbé zal met hiervoor genoemde plannen een plek krijgen.

2. Zie thematische beantwoording 5.
3. Het is juist dat een deel van de Lingewijk, namelijk de Linge Oever haar industriële karakter verliest. Dat sprake is van overschaduw van de bestaande woningen in de Lingewijk wordt niet herkend. De bouwmasa en bouwhoogte zijn zorgvuldig afgestemd op de omgeving.
4. Ten aanzien van de verkeerstoename wordt verwezen naar de thematische beantwoording 1.
5. Er is een actueel verkeersonderzoek uitgevoerd met het meest recente verkeersmodel. Van geëxtrapoleerde verkeerscijfers is dan ook geen sprake meer.
6. Het ontlasten van Eike's Hof is een kader wat door de gemeenteraad is meegegeven bij de ontwikkeling van LingeOever en de brug. Vandaar dat het nadrukkelijk aandacht krijgt in het verkeersonderzoek. De gemeente doet echter haar best om andere legitieme zorgen ook serieus te nemen en voldoende aandacht te geven.
7. 'Auto te gast' stuit inderdaad op bezwaar van de brandweer. De gemeente is echter van mening dat het belangrijker is dat een 'auto te gast' alleen veilig(er) is bij een overheersend aantal fietsers. Daarvan is in deze situatie geen sprake. Mede door de aanleg van de dijkdoorgang is het ook niet aantoonbaar in het verkeersmodel dat de fietser op dit deel van de dijk overheersend zal zijn ten opzichte van autoverkeer.
8. In het huidige verkeersmodel is ook rekening gehouden met langzaam verkeer/ fietsers.
9. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft bureau Goudappel een actualisatie van het verkeersonderzoek gemaakt.
10. De maximale waarden voor geluidhinder zijn zodanig dat met een gebruikelijke gevelwering binnen in de woningen voldaan wordt aan gezonde geluidniveaus.
11. Zie thematische beantwoording 7.
12. Zie thematische beantwoording 6 en 7.
13. Zie thematische beantwoording 7.
14. Zie thematische beantwoording 7.
15. De gemeente heeft in het kader van de woon- en transformatievisie Gorinchem en in Vleugels van de Stad juist haar wens uitgesproken om op de Lingeoever woningbouw met hoogbouw in hogere dichtheden (> ca 70 woningen/ha) toe te staan. De bevolkingsdichtheid van de Lingewijk stijgt inderdaad door ontwikkeling van Lingeoever. De gemeente verwacht echter geen toenemende druk op de Lingewijk omdat binnen de Lingeoever diverse wijkvoorzieningen worden gerealiseerd en omdat de ontsluiting via de nieuwe brug niet door de Lingewijk loopt.
16. De effecten op het verkeer (en daarmee ook op woonplezier en gezondheid van de huidige bewoners) worden gemonitord.
17. Zie thematische beantwoording 6.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze (en andere) zienswijzen is het verkeersonderzoek geactualiseerd. Ook is een bezonningstudie opgesteld.

3.37 Reclamant 37

Onderwerpen: verkeer

Inhoud zienswijze

1. De reclamant is benieuwd naar de toekomstige verkeersintensiteit op de Arkelsedijk en maakt zich zorgen om de invloed die dit op zijn wooncomfort gaat hebben. De reclamant geeft aan dat de gemiddelde snelheid te hoog ligt

op deze weg, maar dat snelheidsbeperkingen worden tegengesproken door de nooddiensten omdat zij deze weg nodig hebben als ontsluitingsweg. De reclamant zou daarom graag nog een bijeenkomst georganiseerd willen zien met de bewoners van de Arkelsedijk over de toenemende verkeersintensiteit en hoe de overlast te reduceren.

2. Als mogelijke maatregel stelt de reclamant voor om een korte trajectcontrole toe te passen op de Arkelsedijk.

Beantwoording zienswijze

1. Zie thematische beantwoording 1.
2. Trajectcontroles zijn niet toegestaan op dit soort wegen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.38 Provincie Zuid-Holland (reclamant 38)

Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509LP Den Haag, bij brief van 30 januari

Onderwerpen: Supermarkt, dijkdoorsteek, oeververbinding

Inhoud zienswijze

1. Provincie Zuid-Holland geeft aan dat zij in het vooroverleg aangegeven hebben dat de verplaatsing van de supermarkt is toegestaan, onder de voorwaarde dat de verplaatsing kan worden onderbouwd op basis van artikel 6.13 lid 2 van de Omgevingsverordening. Daarnaast is aangegeven dat aangetoond dient te worden dat de nieuwe solitaire supermarkt de functie van centrale aankoopplaats zal vervullen in een nieuwe, groter geworden, verzorgingsgebied. Provincie Zuid-Holland geeft aan dat aan deze punten vooralsnog geen gevolg gegeven is en verzoekt dit te onderbouwen.
2. De Arkelsedijk is op kaart 3 van de Omgevingsverordening aangewezen als regionale waterkering. Provincie Zuid-Holland geeft aan dat er nog cruciale uitwerkingen ontbreken van de onderdoorgang van de Arkelsedijk waardoor de onderdoorgang niet definitief beoordeeld kan worden. Bovendien mist er nog een beoordeling van het waterschap, wat voorwaardelijk is binnen de planprocedure, geeft de provincie aan.
3. De provincie wijst erop dat met de verdere uitwerking van de nieuwe oeververbinding "Richtlijnen Vaarwegen 2020 van Rijkswaterstaat" te hanteren en indien nodig de planologische regeling hierop aan te passen.

Beantwoording zienswijze

1. De provincie wijst terecht op artikel 6.13 lid 2 van de Omgevingsverordening. In paragraaf 3.2.2. van de toelichting is een toetsing van artikel 6.13 lid 2 opgenomen conform het verzoek van Provincie Zuid-Holland.
2. De beoordeling van het waterschap heeft inmiddels plaatsgevonden. Er vindt op basis van de voorwaarden van het waterschap een verdere technische uitwerking plaats van doorgang die zal voldoen aan de eisen omtrent waterveiligheid.
3. Deze richtlijnen zijn bekend en worden gebruikt bij verdere uitwerking van de brug.

Aanpassing bestemmingsplan

In paragraaf 3.2.2. van de toelichting is een toetsing van artikel 6.13 lid 2 opgenomen.

3.39 Reclamant 39

Inhoud zienswijze

De inhoud van deze zienswijze is gelijk aan nummer 40.

Beantwoording zienswijze

Zie beantwoording zienswijze 40.

Aanpassing bestemmingsplan

Een bezonningsstudie is opgenomen als bijlage 34 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

3.40 Reclamant 40

Onderwerpen: Trillingen, parkeren, geluid, schaduw, archeologie, MER, bodem, beeldkwaliteitsplan

Inhoud zienswijze

1. De reclamant geeft aan dat het gebied op en om de Nettorama door Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) van de Rijksoverheid aangewezen is zeer kwetsbaar gebied met meer dan 80% BAG panden die voor 1970 gebouwd zijn. De reclamant geeft aan dat de draagkracht van de bodem door KCAF aangemerkt is als beperkt. De reclamant betoogd daarom dat er een verhoogd risico is op verzakings- en funderingsproblemen op gebouwen in de omgeving wanneer er zware grondwerkzaamheden, zoals heiwerkzaamheden, plaatsvinden. De reclamant geeft aan dat met deze effecten ook risico's gelden voor de veiligheid van de panden en immateriële en emotionele schade van de bewoners om wiens woningen het gaat. De reclamant pleit daarom voor een andere invulling van de Nettorama locatie die: minder zware trillingen veroorzaakt als gevolg van de bouw, minder risico's met zich meebrengt voor de fundering voor de bestaande woningen die op gronden staan die door KCAF zijn aangemerkt als kwetsbare grond, minder ingrijpend is voor de grond zoals een plantsoen passend bij de uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling en geen nieuwbouw die hoger is dan de huidige 3 meter van de huidige Nettorama
2. De reclamant geeft aan dat in het ontwerp bestemmingsplan staat vermeld dat er geen wettelijke grondslag is voor de parkeersituatie in het plangebied/dat er geen gemeentelijk parkeerbeleid zou zijn. De reclamant is van mening dat dit niet opgaat voor het gebied van de Nettorama locatie (onder andere perceel Gorinchem F 3012). De reclamant verwijst hiervoor naar artikel 12 "Verkeer – Verblijf" en artikel 18 "Waarde – Archeologische verwachting hoog PM1" van bestemmingsplan "NL.IMRO.0512.BP2012125-4001"
3. De reclamant geeft aan dat er parkeerplaatsen verdwijnen bij de Nettorama locatie wanneer hier nieuwbouw gerealiseerd gaat worden en dat er daarom een parkeer tekort ontstaat voor de huidige bewoners. De reclamant vraagt daarom voor een andere invulling van het gebied waar: wordt voldaan aan de wettelijke gronden van de huidige bestemming van het perceel, wordt voldaan aan artikel 18.2.1 sub a van bestemmingsplan NL.IMRO.0512.BP2012125-4001" en voldoende parkeergelegenheid voor buurtbewoners blijft bestaan.
4. De reclamant geeft aan dat uit het akoestische onderzoek 'Transformatie Arkelsedijk' (Rho Adviseurs, 23 november 2023) is gebleken dat de richtwaarde met 1dB overschreden wordt op twee bouwvlakken bij de Nettorama locatie. De reclamant geeft aan dat in dit onderzoek op p. 22 wordt aangegeven dat onderzoek naar geluidwerende maatregelen noodzakelijk is. De reclamant geeft aan dat het huidige ontwerpbestemmingsplan met de 12 beoogde nieuwbouwwoningen hier geen maatregelen voor bieden. De reclamant vraagt daarom om aantoonbare en concreet geformuleerde maatregelen die genomen worden om het wegverkeerslawaai en de geluidbelasting voor de bewoners aan de Arkelse Onderweg te reduceren tot onder de richtwaarde van 48 dB.
5. De reclamant geeft aan dat een uitgangspunt van de beoogde ontwikkeling dat het ontwerp en plan zou aansluiten bij de bestaande architectuur en panden van onder andere de Lingewijk-Zuid. De reclamant beweert dat met de 12 nieuwbouwwoningen geen rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de aangrenzende panden en woningen gelegen aan de Arkelse Onderweg en Hendrik Hamelstraat. De reclamant geeft aan dat de 12 nieuwbouwwoningen een aanzienlijke schaduwval zouden veroorzaken. Hierdoor worden investeringen in zonnepanelen van buurtbewoners ineffectief en gaat de beoogde ontwikkeling van de reclamant dwars tegen het landelijke en lokale beleid voor verduurzaming en vergroening in volgens de reclamant. De reclamant vraagt daarom van een andere invulling van Nettorama locatie waaruit blijkt dat er geen significante schaduwval ontstaat op omliggende percelen.

6. De reclamant vraagt om een bouwtechnisch onderzoek en 'nulmeting' of 'vooropname' van de funderingsstaat van de woningen en panden gelegen aan de ontwikkellocatie om te zien wat de bouwkundige staat is van deze panden.
7. De reclamant vraagt om het uitvoeren van een archeologische rapportage ter plaatse van perceel 'perceel GORINCHEM F 3012'
8. De reclamant vraagt om een onderzoek naar de schaduwval voor een volledig kalenderjaar
9. De reclamant vraagt om de bouwtechnische, archeologische en schaduw onderzoeken te laten beoordelen door een partij die aangewezen is door de belanghebbende buurtbewoners die geen belang hebben bij de beoogde gebiedsontwikkeling.

Mer

10. De reclamant verzoekt om het m.e.r.-beoordelingsbesluit te herzien en een MER te laten opstellen in het bijzonder voor het deel van het ontwerp in de Lingewijk waarin bouwtechnische, archeologische en schaduwtechnische onderzoeken naar het effect op de percelen worden meegenomen (onder andere postcodes 4206 XA, 4206 AH, 4206 XV, 4206 AE)

Beeldkwaliteitsplan

11. De reclamant vindt het niet duidelijk worden wat de uitstraling is van de beoogde 10 nieuwbouwwoningen op de locatie van de Nettorama
12. De reclamant vraagt zich af wat de maximale hoogte is van de beoogde nieuwbouwwoningen op de Nettorama locatie in verband met de schaduwval die dit met zich meebrengt.
13. De reclamant vraagt zich af wat de parkeervoorzieningen worden voor de huidige buurtbewoners op de Nettorama locatie
14. De reclamant geeft aan dat genoemde uitgangspunten aan dienen te sluiten bij de bestaande architectuur van de Lingewijk.
15. De reclamant vindt het niet duidelijk hoe vergroening en duurzaamheid wordt vormgegeven op de Nettorama locatie.
16. De reclamant verzoekt om bodemkwaliteit mee te nemen bij de Nettorama locatie en om het beeldkwaliteitsplan aan te scherpen met name bij de Nettorama locatie.
17. De reclamant geeft aan dat het aantal nieuwbouwwoningen in het beeldkwaliteitsplan afwijkt van het aantal in het ontwerp bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze

1. De hoofdopzet van de constructie met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (funderingsonderzoek, sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle constructieve delen van het bouwwerk wordt met de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen (technisch) worden ingediend. Constructieve gegevens, de bouwmethode en bijbehorende veiligheidsplan zijn geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.
Naast het veiligheidsplan gelden er voor de uit te voeren werkzaamheden voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Op deze voorschriften wordt tijdens de bouw, toezicht uitgevoerd door gemeente Gorinchem. (In het veiligheidsplan en het Bouwbesluit is geen schadevergoedingsregeling opgenomen. Indien schade zou ontstaan dan dient zich dan te wenden tot de veroorzaker.)
2. In zowel het hiervoor geldende bestemmingsplan Lingewijk-Zuid als het nieuwe bestemmingsplan Arkelsedijk is de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied opgenomen waarbinnen openbare parkeerplaatsen mogelijk zijn. Binnen het nieuwe bestemmingsplan Arkelsedijk is ter plaatse van het betreffende parkeerterrein bij de Nettorama minder ruimte voor parkeerplaatsen vanwege de ontwikkeling van een aantal woningen. Het huidige parkeerterrein is in eigendom van de Nettorama waardoor er geen openbare parkeerplaatsen verloren gaan vanwege de verplaatsing van de Nettorama. De parkeerbehoefte van de 12 nieuwe woningen wordt op eigen terrein opgelost. Tevens worden 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd.

3. Zie de beantwoording onder punt 2. Voor de nieuwe woningen is een sluitende parkeerbalans opgesteld. Daarnaast worden er met het verplaatsen van de Nettorama geen openbare parkeerplaatsen uit de Lingewijk onttrokken.
4. Ter plaatse van woning van reclamant is geen sprake van noodzakelijke maatregelen vanwege de geluidbelasting. Dit speelt wel bij andere woningen langs de Arkelse Onderweg. In het akoestisch onderzoek is beschreven dat sprake is van een toename van geluidoverlast vanwege de toename van verkeer op de Arkelsedijk en als gevolg van de nieuwe brug die leidt tot andere verkeersafwikkeling. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat door het toepassen van geluidreducerend asfalt én het verplaatsen van de komgrens (en daarmee snelheidsverlaging) dit kan worden voorkomen. Deze maatregelen aan de Arkelsedijk worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de brug en de aansluiting op de Arkelsedijk. Nu uitwerking nog plaats moet vinden zijn voor dit bestemmingsplan hogere waarden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarden worden overigens niet overschreden. De toekomstige geluidbelasting is acceptabel.

5. Momenteel wordt een bezonningsstudie uitgevoerd naar het effect van de 12 woningen op de Nettoramalocatie op de bestaande woningen in de directe omgeving

6. Zie thematische beantwoording 7.
7. Voor het betreffende perceel is in het bestemmingsplan in artikel 14 van de regels een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Hiermee geldt een onderzoekspllicht bij grondwerkzaamheden.
8. Naar aanleiding van onder andere deze zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij de gevolgen van de beoogde nieuwbouw op de zonuren van de omliggende woningen is getoetst aan de TNO-normen. Dit onderzoek is als bijlage 34 opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.
9. Alle door de reclamant benoemde onderzoeken zijn en worden uitgevoerd door professionele partijen. De gemeente ziet geen reden om te twijfelen aan de expertise van deze partijen.

Mer

10. Uit de mer-beoordeling blijkt - ook na de aanvullende onderzoeken - dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Een nieuw m.e.r.-beoordelingsbesluit is dan ook niet nodig. Het opstellen van een MER is evenmin noodzakelijk.

Beeldkwaliteitsplan

11. Voor de woningen op de huidige Nettorama locatie is nog geen concreet ontwerp. In het bestemmingsplan zijn enkel bestemmingen met bouwvlakken en bijbehorende bouwhoogtes vastgelegd die in lijn zijn met de omliggende bebouwing.
12. De maximale bouwhoogte voor deze woningen is 11 meter.
13. Met het verplaatsen van de Nettorama wordt ook het privé parkeerterrein van de Nettorama verplaatst/opgeheven. Bij de nieuwe woningen worden 8 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd die ook toegankelijk zijn voor de huidige buurtbewoners.
14. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen in de gewenste identiteit van de woonwijk en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is geen star document, maar biedt wel richtinggevend criteria voor de nadere architectonische uitwerking. Het is dus altijd mogelijk om goed gemotiveerd hiervan af te wijken. Deze criteria worden door de commissie ruimtelijke kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. De locatie van de huidige Nettorama maakt overigens geen deel uit van het beeldkwaliteitsplan.
15. Voor de Nettorama locatie is nog geen concreet uitgewerkt ontwerp beschikbaar. Op deze locatie worden echter 12 woningen, een doorgang en openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. De ruimte voor groen in dit ontwerp zal daardoor beperkt zijn.
16. Bijlage 14 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat een onderzoek waarin de bodemkwaliteit van de Nettorama locatie is onderzocht. Na sloop van de huidige bebouwing wordt aanvullend bodemonderzoek verricht en indien nodig zal de verontreiniging gesaneerd worden.

Aanscherping van het beeldkwaliteitsplan voor de Nettorama locatie zal niet plaatsvinden. De ontwikkelaar maakt in overleg met de gemeente een ontwerp dat aansluiting bij de omliggende bebouwing van de Lingewijk.

17. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de beeldkwaliteit en ontwerpprincipes binnen het plangebied. Het aantal woningen wordt hierin niet vastgelegd.

Aanpassing bestemmingsplan

Een bezonningsstudie is opgenomen als bijlage 34 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast is in paragraaf 4.4 van de toelichting een parkeerbalans voor de 12 grondgebonden woningen op de Nettorama locatie opgenomen.

3.41 Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, bij brief van 1 februari 2024

Onderwerpen: Externe veiligheid

Inhoud zienswijze

1. De Veiligheidsregio stemt in met het bestemmingsplan, gekeken naar het aspect externe veiligheid, onder voorwaarde dat de maatregelen die worden aangegeven in bijlage 26 Verslag overleg hulpdiensten (pag. 50 en 51 in TOTAALVERSLAG PARTICIPATIE LINGEOEVER, 08-05-2023) daadwerkelijk worden uitgevoerd.
2. De Veiligheidsregio adviseert gebouwen en woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie, conform artikel 4.124, lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bkl).
3. De Veiligheidsregio 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.

Beantwoording zienswijze

1. Deze zienswijzen is ter kennisname aangenomen.
2. De ontwikkelaar zorgt in de komende periode voor de uitwerking van het bouwplan. Het bouwplan dient te voldoen aan de gestelde eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
3. De gemeente en ontwikkelaar houden de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid op de hoogte bij de verdere uitwerking van het plan.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft, gelet op vorenstaande overwegingen, geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

4. WIJZIGINGEN IN HET VAST TE STELLEN BESTEMMINGSPLAN

4.1 Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen

4.1.1. Verbeelding

- Geluidzone

Zienswijze 23, 24, 31, 32:

Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' gecorrigeerd en voor een deel van het plangebied gedezoneerd conform de resultaten van het akoestisch onderzoek.



Uitsnede verbeelding met de aangepaste contour van de geluidzone in oranje arcering.

Zienswijze 21:

Op de verbeelding is dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging opgenomen voor het winterbed van de Linge. Op de verbeelding is de locatie van de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 2' gecorrigeerd en opgenomen voor de buitenbeschermingszone van de dijk.



Zienswijze 29:

Op de verbeelding is op de gehele bestemming 'Detailhandel' een bouwvlak opgenomen.

4.1.2. Toelichting

Zienswijze 21, 24, 30, 31, 36:

Naar aanleiding van diverse zienswijzen heeft bureau Goudappel een actualisatie van het verkeersonderzoek gemaakt. Bijlage 6 Oplegnotitie variantenstudie Lingeoever van de toelichting is daardoor vervangen door het geactualiseerde verkeersonderzoek.

De resultaten van het geactualiseerde onderzoek zijn tevens verwerkt in paragraaf 4.5 van de toelichting.

Naar aanleiding van de actualisatie van het verkeersonderzoek zijn diverse onderzoeken geactualiseerd waarbij gebruik is gemaakt van de nieuw berekende verkeersgegevens.

- De paragraaf 4.2 milieueffectrapportage is aangevuld. De nieuwe onderzoeken leiden niet tot andere milieugevolgen. Een nieuw merbeoordelingsbesluit is niet nodig. Het merbeoordelingsbesluit is bijgevoegd als bijlage 1.
- Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd en vervangen in bijlage 3 bij de toelichting. Het eerdere separate onderzoek industriële lawaai is hierin opgenomen. De resultaten van het onderzoek en de beschrijving van de maatregelen die genomen worden zijn verwerkt in paragraaf 4.3 van de toelichting.

- De stikstofberekeningen inclusief het bijbehorende memo zijn geactualiseerd en vervangen in de bijlage 26 van de toelichting.
- De 'voortoets stikstofdepositie' is geactualiseerd en vervangen in bijlage 25 van de toelichting.

Zienswijze 28 en 32 :

Naar aanleiding van deze reactie is paragraaf 4.10 bedrijven en milieuzonering aangevuld.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting vanwege Corbion op omliggende woningen. Dit geuronderzoek is opgenomen in bijlage 20. De inhoud is verwerkt in paragraaf 4.10.

Zienswijze 3:

In de toelichting zijn de diverse passages gecorrigeerd waarbij er ten onrechte wordt gesproken over één parkeergarage.

Zienswijze 8, 16, 18, 25, 35, 36, 39, 40:

Naar aanleiding van diverse zienswijzen is een bezonningsstudie uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 34 bij de toelichting en de plantoelichting bevat een nieuwe paragraaf 4.16 bezonning.

Zienswijze 21:

Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap zijn de diverse tekstvoorstellen en aanpassingen verwerkt in paragraaf 4.5. van de toelichting.

Zienswijze 38:

In paragraaf 3.2.2. van de toelichting is een toetsing van artikel 6.13 lid 2 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland opgenomen.

Algemeen:

Naar aanleiding van de diverse geactualiseerde onderzoeken die voortkomen uit diverse zienswijzen en de reactie van Corbion omtrent woningbouw in de omgeving is de plantoelichting aangevuld . Een nieuw merbeoordelingsbesluit is niet noodzakelijk.

Er is een parkeerdrukmeting voor de Lingewijk uitgevoerd. Zie hiervoor de thematische beantwoording 2. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 35 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van diverse zienswijzen is voor de 12 grondgebonden woningen op de huidige Nettorama locatie een parkeerbalans opgenomen in de toelichting in paragraaf 4.4.

4.2.3. Regels

Zienswijze 21:

In de regels is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging ter bescherming van het winterbed van de Linge. Dit artikel is ingevoegd als nieuw artikel 15 waardoor alle artikelen daarna zijn door genummerd.

In artikel 16 Waterstaat – Waterkering (was artikel 15) is onder 16.3 is het woord schriftelijk toegevoegd.

Artikel 16.3 was:

15.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

Artikel 16 wordt:

16.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits schriftelijk advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

Zienswijze 29:

Aanpassing bestemming detailhandel. Sub a is geschrapt. Als ambtshalve wijziging is een nieuw sub b toegevoegd.

Artikel 3.1 was:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', uitsluitend een supermarkt en ondersteunende detailhandel; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Artikel 3.1 wordt:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', een supermarkt en ondergeschikte detailhandel;
 - b. gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

In de regels van het bestemmingsplan is een begripsbepaling voor 'ondergeschikte detailhandel' opgenomen.

Nieuw artikel 1.38:

1.38 ondergeschikte detailhandel

detailhandel waarbij de detailhandelsactiviteit een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.2.1. a onder 3 verduidelijkt.

Artikel 3.2.1. was:

3.2.1 Bouwregels gebouwen

- a. Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1. gebouwd binnen het bouwvlak;
 - 2. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
 - 3. het maximale BVO voor detailhandel bedraagt 2.000 m²;
 - 4. het maximale BVO voor ondersteunende detailhandel bedraagt 500 m²;

Onderdelen 3 en 4 uit artikel 3.2.1. zijn verplaatst naar de specifieke gebruiksregels.

Artikel 3.2.1. wordt:

3.2.1 Bouwregels gebouwen

- a. Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1. gebouwd binnen het bouwvlak;
 - 2. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;

Artikel 3.3.1. Supermarkt was:

Binnen de aanduiding 'supermarkt' is maximaal één supermarkt toegestaan.

Artikel 3.3.1. Supermarkt wordt:

- binnen de aanduiding 'supermarkt' is maximaal één supermarkt toegestaan;
- het maximale BVO voor detailhandel in de vorm van een supermarkt bedraagt 2.000 m²;
- het maximale BVO voor ondergeschikte detailhandel bedraagt 500 m².

Zienswijze 21, 24, 30, 31, 36:

Naar aanleiding van de actualisatie van het verkeersonderzoek is ook het akoestisch onderzoek met de daaruit volgende hogere waarden geactualiseerd.

De onderstaande nieuwe hogere waarden zijn verwerkt in artikel 24.1 t/m 24.3 (na doornummering).

Hogere waarden voor bestaande woningen vanwege nieuwe verkeersverbinding komen te vervallen.

Als onderdeel van de ontwikkeling worden de volgende maatregelen genomen:

- Geluidreducerend asfalt op de nieuw een te leggen verbindingswegen rond de brug en aansluitende wegvakken. Voor de Spijkse Zijde kan ook gekozen worden voor een scherm.

Bestaande wegen versus nieuwe woningen

Locatie	Geluidbron	Aantal woningen	Benodigde hogere waarde (in dB)
Lingoever	Spijksedijk	500	49
Nettoramalocatie locatie	Arkelsedijk	12	53
Lingoever	Arkelsedijk	500	54

Reconstructiesituaties Arkelsedijk en Spijksedijk

Bestaande woning	Geluidbron	Benodigde hogere waarde (in dB)
Spijksedijk 40	Spijksedijk	52
Arkelse Onderweg 42-44-46	Arkelsedijk	60
Arkelse Onderweg 49	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 50	Arkelsedijk	56
Arkelse Onderweg 52	Arkelsedijk	57
Arkelse Onderweg 54	Arkelsedijk	63
Arkelse Onderweg 56	Arkelsedijk	57
Arkelse Onderweg 57	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 58	Arkelsedijk	58
Arkelse Onderweg 59	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 60	Arkelsedijk	58
Arkelse Onderweg 62	Arkelsedijk	52
Arkelse Onderweg 64	Arkelsedijk	62
Arkelse Onderweg 66	Arkelsedijk	61
Arkelse Onderweg 68	Arkelsedijk	65

Nieuwe woningen industrielawaai

Locatie	Geluidbron	Aantal woningen	Benodigde hogere waarde (in dB)
Lingoever	industrie	300	55

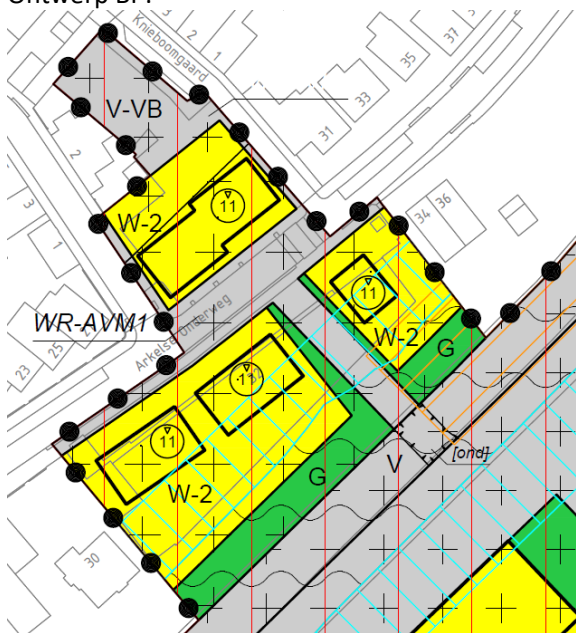
4.2 Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

4.2.1. Verbeelding

De bestemming 'Gemengd' had ten onrechte geen bouwvlak. Dit is gecorrigeerd op de verbeelding.

De oriëntatie van het meest oostelijk gelegen bouwvlak binnen de bestemming Wonen – 2 is gecorrigeerd zodat de beoogde woningen worden georiënteerd op de Arkelse Onderweg.

Ontwerp BP:



Nieuw:



4.2.2 Toelichting

Bij het ontwerp bestemmingsplan was nog geen ecologisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie langs de Spijksedijk ten behoeve van de aanleg van een nieuw fietspad. Inmiddels is een ecologische quickscan voor dit gebied uitgevoerd en opgenomen als bijlage 24 bij de toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat nader onderzoek naar marterachtigen noodzakelijk is. De aanwezigheid van deze soorten staat niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg. Dit onderzoek is inmiddels ook in gang gezet. Naar verwachting wordt het onderzoek na vaststelling van dit bestemmingsplan afgerond. Het bovenstaande is tevens verwerkt in paragraaf 4.11 van de toelichting.

Figuur 2.5.3. is geschrapt uit de toelichting omdat er geen sprake meer is van aanpassing van de dijklegger.

In paragrafen 4.7 en 4.8 is de tekst aangevuld ten aanzien van de locatie van het fietspad op de Spijksedijk.

Paragraaf 3.3.1. is geactualiseerd, de omgevingsvisie is in december 2023 vastgesteld.

4.2.3 Regels

Vanuit de ontwikkelaar kwam de wens om een mogelijke uitbreiding van een parkeergarage onder de bestemming 'Detailhandel' niet onmogelijk te maken. Er is daarom een nieuw sub b toegevoegd aan artikel 3.1.

Artikel 3.1 was:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', uitsluitend een supermarkt en ondersteunende detailhandel; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Artikel 3.1 wordt:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', uitsluitend een supermarkt en ondergeschikte detailhandel;
 - b. gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Artikel 20 Parkeerregels was:

20.1

20.2 Binnenplanse afwijking parkeren

- a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1 indien:
- b. Er onevenredige kosten gemoeid zijn bij de ontwikkeling om de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te realiseren; en/of
- c. Het fysiek onmogelijk is de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
- d. De nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien op een andere wijze; en/of
- e. Het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
- f. Er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en/of

- g. Er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden; en/of
- h. Het een ontwikkeling betreft waarbij het verschil tussen de parkeerbehoefte van de oude en de nieuwe situatie niet groter is dan 2 parkeerplaatsen; en/of
- i. De aanvrager door middel van een mobiliteitsvisie kan aantonen dat met locatie specifieke kenmerken en de potentiële gebruikers een lagere parkeernorm kan worden gehanteerd;
- j. Er geen aanspraak wordt gemaakt op een parkeervergunning voor straatparkeren.

Artikel 20 Parkeerregels wordt:

20.1

20.2 Binnenplanse afwijking parkeren

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1 indien:

- a. Er onevenredige kosten gemoeid zijn bij de ontwikkeling om de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te realiseren; en/of
- b. Het fysiek onmogelijk is de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
- c. De nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien op een andere wijze; en/of
- d. Het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
- e. Er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en/of
- f. Er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden; en/of
- g. Het een ontwikkeling betreft waarbij het verschil tussen de parkeerbehoefte van de oude en de nieuwe situatie niet groter is dan 2 parkeerplaatsen; en/of
- h. De aanvrager door middel van een onderbouwing kan aantonen dat met locatie specifieke kenmerken, mobiliteitsmaatregelen en/of de potentiële gebruikers een lagere parkeernorm kan worden gehanteerd;
- i. Er geen aanspraak wordt gemaakt op een parkeervergunning voor straatparkeren.

De voorwaarden artikel 9.3.1. voor het bouwen en gebruiken van geluidsgevoelige functies zijn verduidelijkt.

9.3.1 Voorwaardelijke verplichting Geluidshinder

Gebouwen mogen uitsluitend **worden opgericht en** gebruikt ~~worden~~ ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies als gevolg van het weg- en/ of industrielawaai niet meer bedraagt dan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel ten hoogste de hogere waarden zoals bedoeld in artikel **24** ~~17~~;
- b. hierbij geldt dat de hogere waarden op gevels uitsluitend zijn toegestaan indien wordt voldaan aan het Geluidbeleid, vastgesteld op 22 juli 2008 of diens rechtsopvolger;
- c. In aanvulling op artikel 9.3.1 onder b geldt ~~dat~~:
 1. Om te bepalen of een gevel geluidluw is, mag zo nodig gebruik worden gemaakt van een afsluitbare loggia, een afgeschermd balkon of een andere geluiddempende voorziening. Bij de toepassing van afsluitbare loggia's of balkons wordt getoetst in gesloten toestand;
 2. Indien sprake is van een geluidluwe buitenruimte in plaats van geluidluwe gevel wordt bij het bepalen of een buitenruimte geluidluw is, indien gebruik wordt gemaakt van een afsluitbare loggia of balkon als buitenruimte, uitgegaan van een loggia of balkon in geopende toestand. Als richtlijn voor de toetsing geldt dat **bij** een balkon met gesloten borstwering van 1,5 meter hoog en een absorberend plafond een reductie van 4 dB kan worden aangehouden voor de gevels **grenzend aan** ~~op~~ het balkon;

3. Indien woningen niet kunnen beschikken over een eigen geluidsluwe gevel of buitenruimte dient er voorzien te zijn in een gemeenschappelijke, geluidsluwe buitenruimte.

Vanwege de verkeerstechnische noodzaak voor de aanleg van de brug voor de ingebruikname van de woningen is de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels:

9.3.2 Voorwaardelijke verplichting - brug

- a. De woningen binnen deze bestemming mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug voor gemotoriseerd en langzaam verkeer is gerealiseerd;
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het eerste lid, mits middels onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredige verslechtering van de verkeersafwikkeling op de wegen in de directe nabijheid van het plangebied.

4.3 Wijzigingen beeldkwaliteitsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben geen wijzigingen aan het beeldkwaliteitsplan plaatsgevonden.

Bijlage 1 Hoorzittingen

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen tijdens een hoorzitting mondeling toe te lichten. Deze hoorzittingen vonden plaats op 25 april, 6 mei, 7 mei en 28 juni 2024. De verslagen van deze hoorzittingen zijn hieronder opgenomen.

Hoorzittingen zienswijzen bestemmingsplan Arkelsedijk

Samenvattend verslag van de hoorzitting op 6 mei 2024

Locatie / tijd:	Stadhuis 19.00 – 21.30 uur
Voorzitter:	Voorzitter 1
Ambtelijke ondersteuning:	Ambtelijke ondersteuner 1 en Ambtelijke ondersteuner 2
Raadsleden/fractieondersteuners:	---
Notulist:	Notulist 1

Indieners van zienswijzen krijgen achtereenvolgens in een hoorzitting gelegenheid deze toe te lichten.

Aan het begin van elke hoorzitting licht voorzitter 1, na een woord van welkom, toe dat tijdens deze hoorzitting de indieners van zienswijzen gelegenheid krijgen om deze toe te lichten. Het is niet mogelijk om de zienswijze aan te vullen. Vanuit de gemeente kunnen eventueel vragen worden gesteld om meer duidelijkheid te krijgen over de zienswijze. Als de indiener van een zienswijze vragen heeft zullen die beantwoord worden in de nota van zienswijzen.

Deze hoorzitting is onderdeel van een juridisch traject, vandaar dat een onafhankelijke notulist hiervan een verslag maakt. Het verslag wordt als bijlage opgenomen bij de nota van zienswijzen.

Aan het eind van elke hoorzitting wordt door Ambtelijke ondersteuner 1 het vervolg van de procedure toegelicht. Alle zienswijzen worden in een nota van zienswijzen samenvattend opgenomen. Per onderdeel wordt door de gemeente beargumenteerd aangegeven of de zienswijze al dan niet leidt tot planaanpassing. De nota wordt uiteindelijk meegenomen in de raadsbehandeling en -besluitvorming omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Deze staat gepland voor de maanden september en oktober 2024. Indieners van zienswijzen worden hierover actief geïnformeerd, o.a. met de uitnodiging om tijdens de parallelsessies I&O en B&A gebruik te maken van het recht tot inspreken (I&O) en het spreekrecht (B&A). De besluitvormende raad is gepland op 17 oktober.

Zienswijze reclamant 23

Reclamant 23 zegt te vrezen voor verkeersdruk. Het verkeersonderzoek is voor covid uitgevoerd. De reclamant heeft het als vervelend ervaren dat een wethouder destijds aangaf dat het daar vroeger ook druk was. Als er aan de ene kant 512 en aan de andere kant 200 woningen worden gebouwd wordt het gewoon heel druk. Het is niet aannemelijk dat straks iedereen via de Arkelsedijk of Spijksedijk zal gaan. Het voelt alsof er nu iets doorgedrukt wordt waarvan over vijf of tien jaar wordt gezegd u had gelijk. Mensen zullen niet allemaal van een deelauto gebruik maken. De voordeur van reclamant 23 is op twee meter afstand van de dijk, tegenover Corbion. Er is nu al veel herrie en dat zal alleen maar erger worden. Het is mooi dat er geld is voor de dijk, maar de vraag is of er ook ruimte gaat komen zodat het veilig wordt.

Reclamant 23 vult aan dat er niet langzamer dan 50km gereden wordt.

Reclamant 23 vervolgt dat de politie aangaf aan dat de weg is ingesteld op 80km en daarom kan er niet geflitst worden. In- en uitstappen is gevaarlijk. De wijk staat vol met auto's. De voorkeur van reclamant 23 gaat uit naar een eenrichtingsweg.

Reclamant 23 merkt op dat het voelt alsof er bewust een knip is gemaakt en is gekeken naar een integraal plaatje waar op den duur de gevolgen van zullen blijken.

Reclamant 23 vult aan dat het goed is dat er woningen gebouwd worden, maar herhaalt dat reclamant 23 zich afvraagt waarom zo veel. Reclamant 23 denkt dat de manier waarop het onderzoek is gedaan niet waterdicht is.

Voorzitter 1 reageert dat het probleem op de dijk een bestaand probleem is en daarom is daar geld voor vrijgemaakt. Het onderzoek is geëxtrapoleerd naar de huidige situatie. Het college probeert de drie projecten gezamenlijk te bezien en bekijkt wat de betekenis daarvan is voor het verkeer. Het is een illusie dat alle verkeersoverlast weggenomen kan worden, maar het is goed dat deze zorgen steeds onder de aandacht gebracht worden. Binnen de mogelijkheden wordt daar zo goed mogelijk gehoor aan gegeven wordt.

Reclamant 23 informeert op welke trede wordt geparticipeerd.

Ambtelijke ondersteuner 1 reageert dat de raad in de voorfase een plan van aanpak heeft vastgesteld met inspraak voor dit plan als voorloper op de Omgevingswet. Dit is nog een BRO-plan. De inspraak wordt conform de nieuwe wetgeving gedaan. De plannen zijn op een drietal avonden behandeld.

Reclamant 23 begrijpt dat het traject is gestart voordat hij daar woonachtig was.

Ambtelijke ondersteuner 1 volgt dat het startmoment in 2019 was toen de raad de kaders aangaf.

Voorzitter 1 vult aan dat de thema's zijn geduid en daarop hebben mensen kunnen reageren. De avond in de Lingewijk was een extra avond om de bewoners daar aan het woord te laten. Ambtelijke ondersteuner 2 wijst op de aparte bijeenkomsten met kleine groepjes over de brug.

Reclamant 23 is benieuwd hoe de andere mensen van Wijkbelang over de plannen denken.

Voorzitter 1 merkt op dat er altijd mensen zullen zijn die zich niet laten overtuigen. Reële zorgen worden zo veel mogelijk geadresseerd om te voorkomen dat er een verkeerskundige knoop ontstaat. De brug is een eerste bypass maar daar moet nog wel een opvolging op komen.

Reclamant 23 informeert of het mogelijk is om de volgorde van de werkzaamheden om te draaien.

Ambtelijke ondersteuner 2 reageert dat woonrijp maken in principe altijd na het bouwen volgt om schade aan het wegdek vanwege vrachtverkeer te voorkomen. Er is nog geen faseringsplan op dit moment omdat de bouwmethodiek nog niet bekend is en ook de route voor het bouwverkeer is nog niet bekend. Het streven is zware transporten zo veel mogelijk over water. Het noordelijke deel moet met Rijkswaterstraat afgestemd worden. Reclamant 23 heeft een voorkeur voor vrachtverkeer over de Spijksedijk. De Arkelse Onderweg is soms nog erger dan de dijk qua trillingen. Ambtelijke ondersteuner 2 vervolgt dat de uitwerking aan de aannemer is, de gemeente geeft de kaders mee. De woningbouw en brug worden verzorgd door verschillende partijen. Desgevraagd geeft hij aan dat er nulmetingen worden uitgevoerd.

Reclamant 23 wijst op het risicogetal van Corbion. Hij begrijpt hieruit dat zijn huis nu niet meer gebouwd zou mogen worden en verzoekt om verduidelijking. Ambtelijke ondersteuner 1 geeft aan dat hij niet weet om welke categorie het precies gaat. Dit onderdeel wordt nog nader bekeken en komt terug in de nota van beantwoording onder aangeving of dit leidt tot planaanpassing of aanpassing van onderzoeken. Alle planaanpassingen die worden doorgevoerd worden geanonimiseerd vermeld en dit alles gaat naar de raad. De verwachting is dat er beroep ingesteld zal worden. Bij dit soort plannen wordt rekening gehouden met een proceduretijd bij de Raad van State van een jaar. Na het beroep is er mogelijkheid om te ageren tegen de vergunningverlening. Op basis van reacties en nader onderzoek kan planaanpassing plaatsvinden.

Voorzitter 1 hoopt dat de gemeente niet in de situatie komt dat het plan onderuit getrokken wordt door fouten die zijn gemaakt. Er is een bepaald volume nodig om een plan voor elkaar te krijgen.

Afsluitend geeft reclamant 23 aan dat deze verbaast is dat op de plaats van de Nettorama ook huizen komen, groen zou mooier zijn. Voorts heeft reclamant 23 ook nog zorgen over het maken van een gat in de dijk gezien de stijging van het waterpeil. De kelders aan de Arkelse Onderweg lopen nu al onder omdat de huizen daarachter op een hoger niveau zijn gebouwd. Ambtelijke ondersteuner 2 reageert dat er een buffer wordt gemaakt voor het gat in de dijk. De doorgang zelf kan bij hevige regenval wel onderstromen, maar het gedeelte daarachter heeft daar geen last van.

Zienswijze Reclamant 24

(Toehoorder: Democraten Gorinchem).

Reclamant 24 geeft aan dat zijn zorgen nog niet zijn verdwenen. Het is positief dat er een scherm komt bij de brug zodat koplampen niet naar binnen schijnen. Op de vraag of de brug klaar is voordat de bouw van de appartementen start kwamen ontwijkende antwoorden. In november 2023 hoorde reclamant 24 dat de bouw van de appartementen wordt gestart als de brug klaar is. Reclamant 24 heeft in december om bevestiging gevraagd aan de projectleider. In het bestemmingsplan staat namelijk dat wanneer de brug klaar is de eerste appartementen in gebruik worden genomen. Reclamant 24 vreest dat het bouwverkeer voor de deur van de reclamant langskomt. Transport over water en een tijdelijke weg bij de brandweer worden als alternatieven genoemd. De wijkcoördinator heeft begrepen dat dit alles nog niet duidelijk is en pas aan de orde komt als er een aannemer is. Hij denkt dat de gemeente als opdrachtgever eisen zou kunnen stellen. De huizen zijn niet onderheid. Het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek geeft aan dat er kans op nadelige gevolgen is als er geheid wordt. Reclamant 24 hoort daarom graag of er andere oplossingen mogelijk zijn. Het aantal parkeerplaatsen (463 en 556) is nergens terug te vinden. Ondergrondse parkeergarages onder de appartementen zijn niet op de tekeningen opgenomen. Reclamant 24 verzoekt om verduidelijking.

Voorzitter 1 reageert dat op alle vragen uit de zienswijze een antwoord volgt in de nota van zienswijzen. Ambtelijke ondersteuner 1 vult aan dat de vragen helder zijn. Het verslag van de hoorzitting wordt bijgevoegd. Voor de raadsbehandeling moet helderheid gegeven worden aan de raad. Reclamant 24 begrijpt dat er een herinrichting zal volgen, maar daarover is nog geen verdere informatie. Reclamant 24 wijst op rechtsaf over de brug vanuit de nieuwbouwwijk ter ontlasting van het noordelijke gedeelte. De rotonde bij Papland is niet meegenomen in de plannen. Er wordt vaak verwezen naar het Waterschap. Hij heeft behoefte aan duidelijkheid. De raad moet een goed oordeel kunnen vellen, maar er zijn nog heel veel mitsen en maren. In november werd een motie voor een extra wijkcoördinator niet aangenomen, een aantal maanden later was er ineens wel een wijkcoördinator en daar heeft hij inmiddels een prettig gesprek mee gevoerd.

Voorzitter 1 herhaalt dat alle zienswijzen worden beantwoord. De raad bepaalt of dit leidt tot aanpassingen. De middelen die bezwaarmakers ter beschikking staan om aan te geven of het wel of niet eens mee zijn zijn geduïd.

Reclamant 24 zou graag in gesprek blijven. Woningbouw is nodig, maar het zou jammer zijn als hiervoor naar de Raad van State gegaan moet worden. Veel dingen zijn nog niet bekend zijn en dat baart hem zorgen. Het verkeer moet ergens naartoe.

Zienswijze Reclamant 25

Reclamant 25 heeft twee zienswijzen ingediend; op 29 en 30 januari. De laatste is vollediger en kan daarom aangehouden worden. Reclamant 25 is een recente bewoner van de wijk en woont direct tegenover de Nettorama. Reclamant 25 schrok geschrokken toen de verkoper aangaf dat er woningen pal naast haar perceel komen. Reclamant 25 begrijpt dat het om twee verschillende projectontwikkelaars gaat. De projectontwikkelaar van de 12 woningen wil niet met reclamant 25 in gesprek en er is geen participatietraject. Het stuk was groen ingetekend. In januari kwam ter sprake dat de eigenaren van de Nettorama daar woningen willen bouwen. Reclamant 25 begrijpt dat er een schaduwonderzoek is uitgevoerd door de andere projectontwikkelaar. De wijk is op zand gebouwd. Reclamant 25 roept op de vergunning niet op deze voorwaarden te verlenen omdat de grond kwetsbaar is en stelt voor goed te onderzoeken hoe dit aangepakt moet worden. Het huidige bestemmingsplan geeft aan niet dan meer 30cm in de grond en dat is niet voor niets. Bewoners en hun zorgen worden niet serieus genomen. De doorgang is een gemeentelijk project, de Nettorama is een particulier project.

Ambtelijke ondersteuner 2 reageert dat de Nettorama moet gesloopt worden voordat er een doorgang gemaakt kan worden. De gemeente heeft niet direct invloed op deze ontwikkeling.

Reclamant 25 vervolgt dat de gemeente wel invloed heeft op de aanpassing van het bestemmingsplan en de wijziging van de parkeerplaatsen waar men wil bouwen.

Ambtelijke ondersteuner 2 weet niet of hiervoor grondoverdracht nodig is. Dit is in het bestemmingsplan opgenomen omdat het één niet zonder het ander gaat.

Voorzitter 1 vult aan dat de zorg is gehoord. Een antwoord hierop volgt in de nota van zienswijzen.

Reclamant 25 benadrukt dat de doorgang een specifieke plek is. Dat is wat anders dan de bestemming van percelen wijzigen waardoor bouwen mogelijk wordt. Reclamant 25 informeert waarom wordt afgeweken van het huidige bestemmingsplan gezien de kwetsbaarheid van de grond. Er ligt geen fundering onder de woningen en daarom is er gevaar voor inzakking. Voorts maakt reclamant 25 zich zorgen over geluidsoverlast. De doorgang komt pal naast haar huis richting het tunneltje waar ook bromfietzers door mogen. Dit punt is niet in de zienswijze van reclamant 25 opgenomen, maar volgt wellicht nog in de bezwaarprocedure.

Zienswijze Reclamant 36

Reclamant 36 geeft aan kunsthistoricus/kunsthistorica te zijn. De Vries Robbé geeft het culturele erfgoed van Gorinchem weer. De groei van Gorinchem is hieraan af te lezen. Het is zonde als dit allemaal gesloopt wordt. Er is al gesloopt voor de brandweerkazerne en het politiebureau. Het is fijn dat er een onderzoek is gedaan, maar in de optiek van reclamant 36 wordt met de uitkomsten niet afdoende rekening gehouden. Platgooien is zo veel makkelijker dan herstellen en een ander karakter geven.

Participatie; reclamant 36 is bewoner van de Lingewijk en werd twee keer uitgenodigd voor een participatietraject. In de verslaglegging kwamen de punten van reclamant 36 echter niet naar voren. Reclamant 36 woont met veel plezier in de wijk. Bewoners geven aan dat inspreken geen zin heeft omdat zij het gevoel hebben dat veel zaken al zijn beslist. Naast het project Lingeoever worden er nog drie projecten opgestart. Nettorama verdwijnt en daar komen huizen. De school wordt opnieuw ontwikkeld. Voorts noemt reclamant 36 Lingehorst en de herinrichting van de Arkelsedijk met de brug. Dit houdt in vijf bouwputten en een niet onderheid huis uit 1923 waardoor zij vreest voor schade die aangetoond zal moeten worden. Al deze projecten in een wijk zorgt voor een enorme groei aan bewoners. Mensen wonen in de Lingewijk omdat het groen en rustig is. De voordeur van reclamant 36 grenst direct aan de dijk, in- en uitstappen is levensgevaarlijk. Er zijn plannen om langzaam verkeer toe te laten op de dijk, reclamant 36 vreest voor dodelijke ongelukken. Bij een wegafsluiting loopt de hele dijk vol. Op de Arkelse Onderweg staat het verkeer ook regelmatig vast.

Voorts vreest reclamant 36 voor geluidstoename en de kwaliteit van de omgeving vanwege uitlaatgassen. De auto te gast optie vindt reclamant 36 een goed alternatief voor hetgeen nu gepland staat. Het verkeer neemt met 91% toe. Met de bouw van de brug komt dit verkeer allemaal naar de Arkelsedijk en dat ziet zij niet voor zich. Drie verkeersstromen die samengaan zonder dat het levensgevaarlijk wordt.

Over de routes voor het bouwverkeer wordt aangegeven bij voorkeur over het water. Als er een vrachtwagen voorbijkomt trilt het hele huis. Eike's Hof is nu al een infarct. De nieuwe brug moet kunnen ontsluiten, maar reclamant 36 denkt dat er een andere oplossing nodig is om te voorkomen dat er meer druk komt op een situatie die nu eigenlijk al niet houdbaar is. De Nettorama wordt uit de wijk gehaald, er wordt groen verloren. De inwoners van de Lingewijk moeten zich straks met vijf verschillende dingen bezig houden en dat is eigenlijk onmogelijk. Reclamant 36 vraagt zich af hoe inwoners inspraak kunnen hebben zonder dat zij daar hun werk van moeten maken. Reclamant 36 is niet bekend met het reilen en zeilen binnen de gemeente en daarom heeft reclamant 36 een zienswijze van zes pagina's ingediend. Reclamant 36 begrijpt dat er geen nieuw verkeersonderzoek wordt gedaan, maar denkt dat de situatie wordt onderschat. 1260 extra bewoners met soms twee auto's per woning

zorgen voor extra druk. De bewoners zijn onvoldoende genoeg op de hoogte van wat zij allemaal kunnen verwachten. In het geval van het ontstaan van schade moeten de mogelijkheden om dit op te lossen bekend zijn. Afsluitend geeft reclamant 36 aan dat reclamant 36 gewoon hoopt dat haar huis blijft staan en hoopt dat er een nieuw verkeersonderzoek komt.

Ambtelijke ondersteuner 2 reageert dat het mooi zou zijn als er in de brug iets van De Vries Robbé terugkomt. Dit is een uitgangspunt maar het is nog niet zo ver dat dit al vertaald kan worden. Reclamant 36 is blij dat hier over nagedacht wordt.

Zienswijze Reclamant 34

Reclamant 34 heeft een zienswijze ingediend om betrokken te worden bij het project. De brug komt bij wijze van spreken bijna in de achtertuin van reclamant 34. In de zienswijze is geprobeerd zo duidelijk mogelijk te maken waar de bezwaren zich op richten. Reclamant 34 vraagt zich af of er over sommige zaken wel voldoende nagedacht is en noemt hierbij wat de sloop van hetgeen er nu staat gaat betekenen voor de woning van reclamant 34. Veel huizen zijn niet onderheid. De dijk wordt verhoogd. Wat doet dit met de druk? Voorts heeft reclamant 34 zorgen over de verkeersoverlast, de brug en wat dit betekent voor de wijk. Het is een heel spannend gebeuren. De gemeente moet zich hiervan bewust zijn. Er waren steeds andere communicatiemedewerkers. Het is duidelijk dat er woningen gebouwd moeten worden, maar het gaat om een grote hoeveelheid met weinig diversiteit, voornamelijk woningen in het midden- en hoogsegment, weinig sociale huur. Reclamant 34 vraagt zich af of er ook metingen zijn gedaan op een zondag als het mooi weer is. De dijk wordt niet verkeersluw, het wordt niet minder druk in de wijk. Er komen woningen en industrie bij en de scholengemeenschap wordt uitgebreid. Als er een doorgang komt, zal dit ook wat betekenen voor de parkeerdruk. Mensen die hun een tweede auto kwijt moeten zullen in de wijk parkeren.

Reclamant 34 wijst op het verkeer vanaf de brug. De spits begint om 15.00 uur. Automobilisten slaan af bij de afrit Arkel en rijden door de wijk om het verkeer op de A27 te ontwijken. Als de brug er komt moet deze zo laag mogelijk benedendijks aankomen en zich daarna splitsen. Reclamant 34 wijst op een oprit naar boven bij de volkstuin boven, zodat er geen herrie en geen piepende banden zijn. De dijk loopt door voor ambulances en de brandweer. Eike's Hof blijft een probleem. Het zal daar alleen maar drukker worden met 500 woningen extra.

Reclamant 34 vervolgt dat gebruik maken van deelauto's niet realistisch is. Hoe omgegaan is met de problematiek op de Concordiaweg in de afgelopen jaren biedt weinig hoop. Reclamant 34 vult aan dat er beter naar de veiligheid gekeken moet worden; 5 tot 10 keer per jaar rijdt er een auto van de dijk. Gevreesd wordt dat dit aantal alleen maar zal toenemen.

Reclamant 34 vraagt zich af wat er gebeurt met de dijk als aan beide kanten een wandel- en fietsgedeelte komt omdat daar nu geen ruimte voor is. Het graven van de doorgang zal iets doen met de sterkte van de dijk. Wat zijn de effecten voor de rest van de dijk? Hoe staat Rijkswaterstraat hier tegenover? In de tuin van reclamant 34 mag geen paal de grond in zonder toestemming.

Reclamant 34 merkt op dat het gebouw van acht verdiepingen niet hoger zou worden dan de bomen, maar het gebouw blijkt nu toch hoger te zijn.

Reclamant 34 vraagt zich af hoe de parkeerdrukmeting is uitgevoerd. Wie heeft de eis gesteld dat er een brug moet komen omdat daar anders geen woningen kunnen komen? Voorzitter 1 reageert dat de raad dit heeft geëist om Eike's Hof te ontlasten. De wijk wordt voor auto's ontsloten via de brug.

Reclamant 34 merkt op dat de laatst gebouwde huizen destijds werden verkocht als wonen onder de rook van Utrecht waar een bepaalde aantrekkingskracht vanuit gaat. De wijk moet ook nog aantrekkelijk blijven voor Gorcummers. Reclamant 34 woont 20 jaar in de wijk en al die tijd wordt er gesloopt en gebouwd. Reclamant 34 heeft niet om al deze plannen gevraagd, maar is er toch wel heel

druk mee. De sociale huurwoningen zijn het verst van het groen ingetekend. Dit wordt als bijzonder aangemerkt. Het zou mooi zijn als de bouwmaterialen zo veel mogelijk over water vervoerd worden. Reclamant 34 stelt voor om de voormalige kantine te verplaatsen richting de Nettorama. Ambtelijke ondersteuner 1 antwoordt dat deze op de huidige plaats geprojecteerd blijft.

Hoorzitting zienswijze bestemmingsplan 'Arkelsedijk'

Samenvattend verslag van de hoorzitting op 28 juni 2024

Zienswijze van reclamant, optredend namens haar cliënten Merwehave B.V. en Nettorama Verbruikersmarkten (reclamant 29)

Locatie:	Vergaderkamer op de eerste etage van het Stadhuis
Tijd:	10.30 – 11.30 uur
Aanwezig namens indiener zienswijze:	Reclamant 29
Voorzitter:	Voorzitter 2
Ambtelijke ondersteuning:	Ambtelijke ondersteuner 3 en Ambtelijke ondersteuner 1 & notulist 2
Raadsleden/fractieondersteuners:	---
Notulist:	Ambtelijke ondersteuner 1 & notulist 2

Voorzitter 2 heeft iedereen welkom. Voorzitter 2 vertelt dat tijdens de hoorzitting de indiener van de zienswijze gelegenheid krijgt om deze toe te lichten. Het is niet mogelijk om de zienswijze aan te vullen. Vanuit de gemeente kunnen eventueel vragen worden gesteld om meer duidelijkheid te krijgen over de zienswijze. Als de indiener van de zienswijze vragen heeft, dan worden die beantwoord in de nota van zienswijzen. De hoorzitting is onderdeel van een juridisch traject. Daarom wordt hiervan een verslag gemaakt. Het verslag wordt als bijlage opgenomen bij de nota van zienswijzen.

Reclamant zegt te spreken namens Merwehave B.V. en Nettorama Verbruikersmarkten (reclamant 29). Hij is geen partij die voorop loopt bij het indienen van bezwaar en beroep. Reclamant 29 wil juist meedenken. De ontwikkelaar heeft reclamant 29 benaderd met de vraag om een supermarkt aan de ontwikkellocatie toe te voegen. Wij hebben hiervoor interesse en daarom is deze vraag met een 'ja' beantwoord. Maar reclamant 29 wil dat daarbij geen sprake is van concurrentie in het gebied.

Het plot voor de huidige locatie van de Nettorama inclusief het parkeerterrein, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, is op een bijzondere wijze ontstaan. De ontwikkelaar heeft hiervoor het plot neergelegd, bestaande uit maximaal twaalf woningen. Dit is dus op initiatief van de ontwikkelaar in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Wij komen als vastgoedbelegger met maximaal twaalf woningen op deze locatie er financieel niet uit. Om er wel op goede manier uit te komen, moet het maximale aantal woningen worden verhoogt naar zestien tot achttien woningen. Reclamant 29 heeft richting de ontwikkelaar recent het voorstel gedaan, om de locatie van de huidige Nettorama incl. parkeerterrein over te nemen. Reclamant 29 heeft alleen behoefte aan de realisatie van de supermarkt op de ontwikkellocatie.

Reclamant 29 zegt dat diverse zaken parallel lopen. Denk hierbij ook aan de vraag hoe om te gaan met de coupure door de Arkelsedijk. De overleggen m.b.t. de coupure en de grondposities lopen via de gemeentelijk projectleider van de ontwikkellocatie. Ambtelijke ondersteuner 3 zegt dat de gemeentelijk projectleider op dit moment afwezig is. Zij is de ambtelijk opdrachtgever van het project en voorlopig plaatsvervanger van de gemeentelijk projectleider.

In juridisch opzicht vindt reclamant 29 het ontwerp bestemmingsplan ingewikkeld. In het vierde kwartaal 2023 verliepen de gesprekken snel. Na het indienen van de zienswijze is het beeld van urgentie en snelheid verdwenen. Op dit moment zijn er nog geen heldere afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. Reclamant 29 is van mening dat dit van invloed is op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Zolang er geen heldere afspraken zijn gemaakt, zal volgens reclamant 29 de Nettorama niet verhuizen naar de nieuwe locatie. Het betreft immers een goedlopende supermarkt. Reclamant 29 vult aan dat hij wel een positieve grondhouding inneemt.

Ambtelijke ondersteuner 3 zegt dat bij de gemeente de urgentie wordt gevoeld. De gemeente wil daarom z.s.m. komen tot vervolgoverleg en het maken van heldere afspraken. Reclamant 29 is van mening, dat als de ontwikkelaar de huidige locatie van de Nettorama overneemt, e.e.a. spoeler kan verlopen. Reclamant 29 benadrukt het belang, om het vervolgoverleg op korte termijn te laten plaatsvinden. Dan is duidelijk wat gezegd kan worden over de ingediende zienswijze en hoe deze moet worden afgehandeld. Hierdoor kan de ontwikkeling harder gaan lopen. Reclamant 29 wijst nogmaals op het aspect uitvoerbaarheid. Naar de mening van reclamant 29 is hierdoor het weg bestemmen van de huidige locatie als detailhandel niet handig.

Reclamant 29 vraagt hoe wordt omgegaan met de van reclamant 29 opmerkingen t.a.v. de planregels. Ambtelijke ondersteuner 1 & notulist 2 antwoordt dat Rho hiernaar kijkt. Behandeling en beantwoording hiervan zal via de nota van zienswijzen plaatsvinden. Reclamant 29 vraagt of er ook andere zienswijzen zijn gericht op de invulling van de huidige locatie van de Nettorama. Ambtelijke ondersteuner 1 & notulist 2 antwoordt bevestigend.

Ambtelijke ondersteuner 3 wijst tevens op het onderdeel van de zienswijze, dat is gericht op ondersteunende detailhandel. Reclamant 29 wijst hierbij op andere voorbeelden uit het land, bijvoorbeeld in Echt. Hierdoor is reclamant 29 scherp op bestemmingen die ook food mogelijk maken. Reclamant 29 vult aan dat dit ook geldt voor een gemengde bedrijfsbestemming. Als de Nettorama verhuist naar de nieuwe locatie, dan zit zij daar ook exclusief.

Ambtelijke ondersteuner 1 & notulist 2 licht de vervolgprocedure toe. Alle ontvangen zienswijzen worden in de nota van zienswijzen samenvattend opgenomen. Per onderdeel wordt door de gemeente beargumenteerd aangegeven of de zienswijze al dan niet leidt tot planaanpassing. De nota wordt uiteindelijk meegenomen in de raadsbehandeling en -besluitvorming omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De raadsbehandeling staat gepland voor de maanden september en oktober 2024. Indieners van zienswijzen worden hierover actief geïnformeerd, o.a. met de uitnodiging om tijdens de parallelsessies I&O en B&A gebruik te maken van het recht tot inspreken (I&O) en het spreekrecht (B&A). De besluitvormende raad is gepland op 17 oktober.

Voorzitter 2 bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de hoorzitting.

Hoorzitting zienswijzen bestemmingsplan Arkelsedijk

Samenvattend verslag van de hoorzitting op 5 juni 2024

Locatie / tijd : via Teams, van 16.00 – 17.00 uur

Voorzitter : Voorzitter 2 en voorzitter 3

Ambtelijke ondersteuning en notulist : Ambtelijke ondersteuner 1 & notulist 2

Raadsleden/fractieondersteuners : ---

Rijksvastgoedbedrijf (RVB)

Voorzitter 2 en 3 heten de aanwezigen welkom. Daarna lichten zij het doel van de hoorzitting toe. Het RVB krijgt tijdens deze hoorzitting de gelegenheid om haar zienswijze toe te lichten. Het is niet mogelijk om de zienswijze aan te vullen. Vanuit de gemeente kunnen eventueel vragen worden gesteld om meer duidelijkheid te krijgen over de zienswijze. Eventuele vragen van het RVB worden in het verslag van deze hoorzitting opgenomen en in de beantwoording van de zienswijze meegenomen, via de nota van zienswijzen.

Het RVB zegt al enige tijd overleg te hebben over de ontwikkeling aan de Arkelsedijk. Dit overleg loopt via de gemeentelijke projectleider en de ontwikkelaar. Het overlegtraject is vooral gericht op de privaatrechtelijke aspecten. Ondanks het lopende overlegtraject heeft het RVB toch gemeend een zienswijze in te dienen. De insteek van het RVB is, om het privaatrechtelijk eigendom in de ontwikkeling in te brengen. Daarom moeten de betrokken partijen elkaar goed vasthouden.

Rijkswaterstaat heeft richting het RVB aangegeven, dat de grondpercelen mogen worden verkocht. Het RVB is dus bevoegd de gronden te verkopen. Bij verkoop gaat het om één pakket bestaande uit zes percelen. Vijf percelen maken onderdeel uit van de beoogde ontwikkeling, waarvan vier percelen in erfpacht zijn uitgegeven aan de ontwikkelaar. Vanwege de erfpacht is het RVB in gesprek met de ontwikkelaar over de verkoop van de gronden.

Het RVB is graag betrokken en wil een signaal afgeven. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de percelen bedrijfsmatig bestemd. Door de beoogde vaststelling van het bestemmingsplan 'Arkelsedijk' wordt deze bestemming gewijzigd in bestemmingen voor wonen, gemengd en infrastructuur met brug. Deze bestemmingswijziging heeft aanzienlijke financiële gevolgen voor de ontwikkeling. Het RVB heeft zich namelijk te houden aan marktconforme transacties.

Het bestemmingsplan verandert namelijk de waarde van de percelen. Dit kan voor de ontwikkelaar tot een ander financieel beeld van het plan leiden. De ontwikkelaar betaalt nu canon. Straks bepaalt de taxateur de nieuwe waarde van de percelen. Het RVB heeft een helder beeld hoe de markt er nu voor staat. Dit zal ongetwijfeld leiden tot een hoger prijskaartje voor de ontwikkelaar. Bij verkoop van de percelen is staatssteun een belangrijk aandachtspunt.

Het RVB verwacht van de gemeente, dat zij aandacht heeft voor de integraliteit van de ruimtelijke en privaatrechtelijke sporen. Het wijzigen van het bestemmingsplan heeft immers gevolgen voor de erfpacht en de grondverkoop. Er moet een goede manier worden gevonden om de benodigde grondtransactie goed in te vullen. De partijen moeten zoeken naar een goede samenwerking. Het moeten hanteren van marktconformiteit is hierbij een lastige discussie.

Het RVB geeft aan dat bij de percelen sprake is van een historische bodemverontreiniging. De ontwikkelaar staat hiervoor aan de lat. Het RVB merkt hierbij op, dat het RVB inzage heeft in de gesloten anterieure overeenkomst.

Voorzitter 3 vindt dit gesprek nuttig. Het geeft een goed beeld van de beweegredenen van het RVB om een zienswijze in te dienen. Rijkswaterstaat heeft het besluit genomen om de percelen te verkopen, maar hierbij moet wel een marktconforme prijs worden gevraagd. Het huidige planologische regime gaat veranderen, naar meer ruimtelijke mogelijkheden. Hierdoor ontstaat voor de ontwikkelaar een andere financiële situatie.

Voorzitter 3 vraagt in hoeverre de percelen kunnen worden overgedragen aan andere overheden. Het RVB antwoordt dat het RVB is gebonden aan het Didam-arrest. Hierdoor moeten de percelen openbaar

worden aangeboden. De ontwikkelaar heeft de percelen in erfpacht. Daarom durft het RVB het aan om eerst te bekijken of zij qua verkoop met de ontwikkelaar eruit kan komen. Deze aanpak is volgens het RVB verdedigbaar. Voor de waarde maakt het niet uit of de percelen worden verkocht aan de gemeente of aan de ontwikkelende partij.

Het RVB geeft aan, dat voor wat betreft het perceel 6112 het RVB een erfpachtovereenkomst had gesloten met de gemeente. Deze overeenkomst is echter in 2016 verlopen. Het RVB kan goed motiveren om het perceel rechtstreeks aan de gemeente of de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid te verkopen. Het betreft immers een oefenplatform aan de rivier De Linge. Het RVB wil hier niet te scherp in zitten.

Voorzitter 3 zegt dat de door het RVB ingebrachte argumenten moeten worden meegenomen naar de ontwikkelaar, met als doel dat er wordt gekomen tot een overeenkomst.

Als laatste licht de Ambtelijke ondersteuner 1 & notulist 2 kort de vervolgprocedure toe. Alle zienswijzen worden in een nota van zienswijzen samenvattend opgenomen. Per onderdeel wordt door de gemeente beargumenteerd aangegeven of de zienswijze al dan niet leidt tot planaanpassing. De nota wordt uiteindelijk meegenomen in de raadsbehandeling en -besluitvorming omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Deze staat gepland voor de maanden september en oktober 2024. Indieners van zienswijzen worden hierover actief geïnformeerd. De besluitvormende raad is gepland op 17 oktober 2024.

In dit geval betreft het een privaatrechtelijke aangelegenheid. Er moet daarom goed gekeken worden, uiteraard in overleg met het RVB, of de zienswijze ook als zodanig in procedure moet worden meegenomen. Het RVB deelt deze mening.