

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan

‘Gorinchem, Lingsesdijk 45, 45a en 45b’

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Algemeen.....	2
1.2. Verdere procedure bestemmingsplan	2
2. Zienswijzen	3
2.1 Zienswijze 1	3
2.2 Zienswijze 2	4
2.3 Zienswijze 3	6
2.4 Zienswijze 4	8
3. Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan	10

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Eind september 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gorinchem bekend gemaakt dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Lingsedijk 45, 45a en 45b' (imrocode: NL.IMRO.0512.BP2019191-3001) van woensdag 23 september 2020 t/m dinsdag 3 november 2020 (later verlengd tot 10 november) voor een ieder ter inzage ligt. Tijdens de periode zijn er zes zienswijzen ingediend.

In de periode november 2020 tot januari 2021 is er gesproken met de reclamanten. Deze gesprekken hebben geleid tot een aanpassing van het plan. De doorgevoerde wijzigingen zijn van dien aard, dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gorinchem besloten hebben het in procedure gebrachte ontwerp-bestemmingsplan 'Lingsedijk 45, 45a en 45b' met imrocode: NL.IMRO.0512.BP2019191-3001 in te trekken en het gewijzigde ontwerp bestemmingsplan opnieuw in procedure te brengen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Gorinchem hebben op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, bekendgemaakt dat het gewijzigde ontwerp-bestemmingsplan 'Lingsedijk 45, 45a en 45b' met imrocode: NL.IMRO.0512.BP2019191-3002 met ingang van woensdag 14 april tot en met dinsdag 25 mei 2021 ter visie gelegen in de informatiehoek van stadhuis, Stadhuisplein 1. Ook heeft dit bestemmingsplan op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gestaan gedurende deze periode.

Tijdens de periode zijn vier zienswijzen ingediend. Met de reclamanten heeft opnieuw overleg plaatsgevonden, waarna twee reclamanten een aanvulling op de zienswijze hebben ingediend.

Een aantal van de reclamanten hebben wel een zienswijze ingediend, maar hebben na overleg aangegeven te kunnen instemmen met het aangepaste plan. Desondanks zijn de zienswijzen en de later ingediende aanvullingen beantwoord in deze Nota van Zienswijzen.

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten van de inspraakreacties in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende reacties.

Op basis van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Uit deze nota komt naar voren op welke onderdelen dit zal zijn.

1.2. Verdere procedure bestemmingsplan

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien is de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Na afloop van de beroepstermijn (6 weken) heeft het besluit over de vaststelling rechtskracht.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om te voorkomen dat het besluit tot vaststelling in werking treedt, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de vier zienswijzen kort samengevat en van een antwoord voorzien. Verder staat per zienswijze aangegeven of deze al dan niet leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.1 Zienswijze 1

- a. De reclamant verzoekt de gemeente om voorafgaande aan de definitieve vaststelling van het plan in overleg met hen te treden en hen op de hoogte te houden van eventuele aanpassingen van het plan.
- b. In de aanvullende brief geeft de reclamant aan dat er naar hen oordeel een oplossing is gekomen naar tevredenheid van alle betrokkenen. Reclamant heeft geen verdere behoefte de zienswijze aan te vullen. Het bestemmingsplan kan in de huidige vorm worden vastgesteld.
- c. Reclamant wijst volledigheidshalve op artikel 4.3.1, aanhef, waarin de verwijzing abusievelijk is weggefallen.

Beantwoording zienswijze 1

Ad a

Medio juni/juli 2021 heeft er overleg plaatsgevonden inzake de definitieve vaststelling van het plan. In dit overleg zijn de doorgevoerde wijzigingen besproken.

Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ad b

De gemeente Gorinchem is blij met de uitkomst van het participatietraject. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

De verwijzing in artikel 4.3.1 naar artikel 4.2.1 is zichtbaar (via een link) op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2

- a. De reclamant geeft aan tegen elke vorm van bebouwing ten westen van de bestaande woning te zijn. De reclamant geeft aan niet in te zien wat het gemeenschappelijk nut is van de woningen.
- b. De reclamant vraagt zich af of dat de plannen zoals voorgelegd door de burens maatgevend zijn voor de wijzigingen van het plan.
- c. De reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen hoger dan 3,5 meter.
- d. De reclamant vraagt waar men het peilniveau van de nieuwe bouwen woning kan iken. De reclamant verzoekt om meer informatie inzake het peilniveau van de nieuw te bouwen woning.
- e. De reclamant vraagt zich af waarom de watercompensatie aan de westkant wordt gerealiseerd. De reclamant maakt hier bezwaar tegen gezien er nu aan de zuidoostkant al een duiker is gesitueerd, dit ten koste gaat van de bomerrij en dit mogelijk leidt tot geluids-overlast door het stromingsverval.
- f. De reclamant vraagt zich af wat de voorziene ingrepen zijn ten aanzien van de beschoeiing van de bestaande sloot aan de noordzijde van het plangebied.
- g. De reclamant verzoekt de gemeente de plannen toe te lichten waar het de ontsluiting van het nieuwe woongebied betreft met het oog op eigendom, onderhoud, afwerking en hoogte van ten opzichte van het peil/NAP.

Beantwoording zienswijze 2

Ad a

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. Voor de gemeente zijn het wegbestemmen / het opruimen van de niet in gebruik zijnde bedrijfslocatie en het in goede staat van onderhoud brengen van het plangebied zwaarwegende factoren om medewerking te verlenen aan dit plan. Conform het huidige bestemmingsplan is het toegestaan om over het gehele terrein bedrijfsactiviteiten te verrichten en/of bedrijfsgebouwen te realiseren (binnen het gestelde max. bebouwingspercentage en de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen). Middels deze bestemmingsplanwijziging wordt de juridisch-planologische mogelijkheid tot nieuwvestiging van een (aannemers)bedrijf op deze locatie uitgesloten. Deze bestemmingsplanwijziging komt het woongenot van de omliggende woonpercelen ten goede.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

Medio juni/juli 2021 heeft er overleg plaatsgevonden inzake de definitieve vaststelling van het plan. In dit overleg zijn de doorgevoerde wijzigingen besproken. Naar aanleiding van dit overleg zijn planologische bouw mogelijkheden beperkt.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

Voor de woning/het kavel ten westen van de bestaande woning is een aparte woonbestemming opgenomen. De bestemming 'Wonen' is gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – 1'. In de aan deze bestemming gekoppelde regels is vastgelegd dat de bouw- en goothoogte van gebouwen (waaronder bijgebouwen) niet meer mag bedragen dan middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouw- en goothoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is

een maatvoeringsaanduiding 'maximum bouw- en goothoogte (m): 3,5; 3,5' opgenomen. Hiermee is juridisch-planologisch geborgd dat bijgebouwen niet hoger mogen zijn dan 3,5 meter.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d

De nieuw te bouwen woning wordt gerealiseerd op het peilniveau van de bestaande woning Lingsesdijk 45a te Gorinchem.

Om dit juridisch-planologisch te borgen wordt in artikel 1.34 Peil van de regels van het bestemmingsplan een extra lid toegevoegd:

d. Voor een bouwwerk op kavel 3 (kavel ten westen van de bestaande Lingsesdijk 45a Gorinchem): het vloerpeil van de bestaande Lingsesdijk 45a Gorinchem (1 meter boven NAP).

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad e

Het plangebied ligt ingeklemd tussen twee hoofdwatgangen die in de bestaande situatie middels een duiker in de zuidoosthoek van het plangebied op elkaar zijn aangesloten. Deze duiker verkeert in een slechte staat en zit regelmatig verstopt. In overleg met het waterschap Rivierenland is daarom besloten om deze duiker te verwijderen. Mede gelet op de gewenste verkaveling is in overleg met het waterschap besloten om aan de westzijde van het plangebied een nieuwe watergang te graven waarmee de hoofdwatgangen met elkaar worden verbonden. Deze watergang dient tevens als watercompensatie.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad f

Aan de noordzijde van het plangebied is langs de bestaande sloot, op de erfgrens, een beschoeiing geplaatst.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad g

Voor de ontsluiting van het woongebied wordt het bestaande zand- en kiezelpad opgewaardeerd naar een met klinkers bestrate weg die voldoet aan de regels van het ASVV 2012 (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Na realisatie wordt de weg overgedragen aan de gemeente Gorinchem (waarmee de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud).

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3

- a. De reclamant geeft aan dat ondanks het bouwplan bekend is dit bestemmingsplan veel ruimte biedt. De reclamant verzoekt het bestemmingsplan aan te passen aan dit bouwplan.
- b. De reclamant vraagt zich af op welke wijze de watercompensatie is gerealiseerd.
- c. De reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan een beschrijving van de ontsluiting van de diverse percelen ontbreekt.
- d. De reclamant vraagt zich af of er wordt voorzien in openbare parkeerplaatsen.
- e. De reclamant verzoekt de bovenstaande punten met hen te bespreken.

Beantwoording zienswijze 3

Ad a

Medio juni/juli 2021 heeft er overleg plaatsgevonden inzake de definitieve vaststelling van het plan. In dit overleg zijn de doorgevoerde wijzigingen besproken. Naar aanleiding van dit overleg zijn planologische bouwmogelijkheden beperkt. Voor wat betreft de woning/het kavel ten westen van de bestaande woning is het bestemmingsplan afgestemd op het bouwplan.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

Aan de westzijde van het plangebied wordt een nieuwe watergang gegraven. Dit is weergegeven op afbeelding 17 in paragraaf 5.6 Watertoets van de toelichting. Hiermee wordt voldaan aan de watercompensatieplicht. De oplossing is besproken en akkoord bevonden door het waterschap Rivierenland.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

In paragraaf 3.2 Verkeer en parkeren van de toelichting is een beschrijving geven van de ontsluiting van de diverse percelen. De ontsluiting van het plangebied is weergegeven op afbeelding 8 in paragraaf 3.2 Verkeer en parkeren van de toelichting.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d

In het plan wordt niet voorzien in openbare parkeerplaatsen. Het parkeren dient te worden opgelost op de kavels (op eigen terrein). Hierbij dient te worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid (Paraplubestemmingsplan parkeren). Om dit juridisch te borgen worden de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Paraplubestemmingsplan parkeren overgenomen in dit bestemmingsplan:

3.2.1 Parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregel (inclusief bijlagen) "parkeernormen Gorinchem juni 2019" wordt gerealiseerd. Als de beleidsregels worden gewijzigd dient er rekening te worden gehouden met die wijziging;
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

3.2.2 Binnenplanse afwijking parkeren

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 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. Er geen aanspraak wordt gemaakt op een parkeervergunning voor straatparkeren.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad e

Zie beantwoording onder a. De reclamant heeft later aangegeven te kunnen instemmen met de te realiseren woning ten westen van de bestaande woning.

2.4 Zienswijze 4

- a. De reclamant maakt bezwaar tegen de bouwhoogte van de twee woningen op het oostelijke deel van het plangebied (kavel 5 en 6). Reclamant stelt voor, vanwege het bewaren van de nu aanwezige privacy, om de maximaal toegestane bouwhoogte te verlagen naar 8,5 meter.
- b. De reclamant maakt bezwaar tegen de locatie van het te bebouwen oppervlak achter hun woning. De reclamant stelt voor de noordlijn van de woning (kavel 5) gelijk te trekken met de zuidlijn van de aanwezige bebouwing van kavel 4.
- c. De reclamant geeft aan de groenstrook aan de noordzijde te smal te vinden. De reclamant is van mening dat dit te smal is om voldoende beplanting op de schuine oeverrand te realiseren. Reclamant stelt voor om de groenstrook te verbreden en ook voor het oostelijke deel een groenstrook van 3 meter te hanteren.
- d. De reclamant geeft aan dat de gevellijn van kavel op de zuid- en westzijde op de tekening in de toelichting is weggefallen.
- e. De reclamant geeft aan het zeer vreemd te vinden dat in de toelichting van het bestemmingsplan een plan van aanpak voor het kappen van de bomen staat beschreven, terwijl tegelijkertijd de kap tot uitvoering gebracht is, zonder rekening te houden met het broedseizoen.

Beantwoording zienswijze 4

Ad a

Voor wat betreft de bouwhoogte van de woningen is een ruimtelijke afweging gemaakt tussen de positionering van de geplande woningen en de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Conform het huidige bestemmingsplan is het toegestaan om op het perceel achter de woning van de reclamant (bedrijfs)gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 8,5 meter te realiseren. Deze (bedrijfs)gebouwen kunnen conform het huidige bestemmingsplan tot op de rand van de sloot worden gepositioneerd. De nieuwe woningen, achter de woning van de reclamant, kunnen weliswaar 1,5 meter hoger worden, maar deze woningen wordt op een grotere afstand van de woning van de reclamant gerealiseerd. Op basis van deze afweging is geconcludeerd dat de ruimtelijke impact van de woningen achter de woning van de reclamant, met een bouwhoogte van 10 meter, minder is dan bij een maximale invulling conform het huidige bestemmingsplan. Gezien de grote afstand van de geplande woningen tot de sloot ziet de gemeente geen aanleiding om de maximale bouwhoogte van de woningen, achter de woning van de reclamant, te verlagen.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

Het bouwvlak van de nieuwe woning achter de woning van de reclamant (kavel 5) is aan de noordzijde ingekort, waardoor deze woning verder van de sloot dient te worden gerealiseerd.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is aan de noordzijde van kavel 5 een strook van 3 meter bestemd als groen- en tuinstrook. Hiermee is voldoende ruimte beplanting op de schuine oeverrand te realiseren.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d

De aanduiding 'gevellijn' is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Op het bouwvlak van kavel 5 is aan de zuid- en westzijde de aanduiding 'gevellijn' opgenomen. De verbeelding van het bestemmingsplan is juridisch bindend.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad e

De bomen zijn, in overleg met een ecooloog (heeft voor inspectie gedaan), buiten het broedseizoen gekapt.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende ambtshalve wijzigingen:

1. Verkleining van het bouwvlak van kavel 3 (en daarmee vergroting bestemming 'Tuin');
2. Verkleining van het bouwvlak van kavel 5;
3. Wijziging van de groen- en tuinstrook aan de noordzijde van kavel 5;
4. Aanpassing maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) op kavel 3 en 5;
5. Bestemmingsvlak 'Wonen' is gesplitst in de bestemming 'Wonen – 1' voor kavel 3 en de bestemming 'Wonen – 2' voor de overige kavels;
6. In relatie tot punt 5 zijn de regels voor de bestemming 'Wonen' gewijzigd in regels voor de bestemmingen 'Wonen – 1' en 'Wonen – 2';
7. Actualisatie van hoofdstuk 5.6 Watertoets van de toelichting (verhardingsbalans).
8. Het begrip 'peil' (artikel 1.34) in de regels van het bestemmingsplan is aangepast met een extra lid;
9. De artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Paraplubestemmingsplan parkeren zijn overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan: