

Nota van beginspraak

Bestemmingsplan 'Dalem'

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Waarom een nieuw bestemmingsplan	3
1.3 Digitalisering onder de Wet ruimtelijke ordening	3
1.4 Beginspraakavond	4
2. Beginspraakreacties	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Reacties op de functiekaart	5
2.3 Reacties op de geplande riolerings- en herstratingswerkzaamheden	17
3. Uitgangspunten voor de planopzet	20
3.1 Algemeen	21
3.2 Plangrens	21
3.3 Ontwikkelingen	21
3.4 Beschrijving Beatrixlaan	21
3.5 Regels in hoofdlijnen	22

Bijlagen

- 1. Functiekaart**
- 2. Presentatie**

1.1 Leeswijzer

In deze nota worden de resultaten van de 'beginspraak' van het bestemmingsplan 'Dalem' beschreven. Hierna wordt allereerst aangegeven waarom een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld voor het gebied Dalem en volgt een korte beschrijving van de beginspraakavond. In hoofdstuk 2 staan de beginspraakreacties weergegeven en zijn voorzien van een reactie. In het laatste hoofdstuk zal ingegaan worden op de uitgangspunten voor de planopzet.

1.2 Waarom een nieuw bestemmingsplan

Voor Dalem zal er een actueel plan worden opgesteld, waarmee de geldende bestemmingsplannen worden vervangen door één bestemmingsplan. In het plangebied zijn momenteel twee bestemmingsplannen geldend, namelijk het bestemmingsplan 'Kom Dalem' (vastgesteld in 1977) en 'De Bongerd' (vastgesteld in 1985). Deze bestemmingsplannen zijn sterk verouderd en bieden momenteel geen actueel toetsingskader. In de loop der tijd zijn er vele vrijstellingen en ontheffingen verleend van het bestemmingsplan om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Door de geldende bestemmingsplannen in het plangebied te actualiseren wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. In artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om bestemmingsplannen tenminste eens in de tien jaar te herzien. Indien niet tijdig overgegaan wordt tot actualiseren van bestemmingsplannen dan staat hier een sanctie op; de mogelijkheid om leges in te vorderen vervalt. Voor bestemmingsplannen die op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (op 1 juli 2008) ten minste vijf jaar oud zijn, moet binnen een periode van vijf jaar (vóór 1 juli 2013) een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld overeenkomstig artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Dit is bepaald in artikel 9.1.4, derde en vierde lid van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening.

1.3 Digitalisering onder de Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening zijn in werking getreden op 1 juli 2008. Met de inwerkingtreding van deze wetten is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, digitaal beschikbaar te stellen. Deze verplichting is ingegaan op 1 januari 2010. In dit kader wordt het bestemmingsplan 'Dalem' zowel analoog als digitaal vastgesteld en beschikbaar gesteld op de daartoe voorgeschreven wijze. Het digitaal vervaardigen en beschikbaar stellen geschiedt overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan zal digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke webportaal Ruimtelijke Ordening Online (RO-Online). Het webportaal is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.4 Beginspraakavond

In de voorbereidende fase voor het op te stellen bestemmingsplan 'Dalem' heeft de gemeente Gorinchem op 15 maart 2011 een beginspraakavond gehouden voor inwoners en andere betrokkenen uit het plangebied. De beginspraakavond vond plaats in het plangebied, namelijk in 'De Elzenhof'. De beginspraakavond werd geopend door wethouder A.J. Rijsdijk.

Het doel van deze avond was enerzijds om inwoners en andere betrokkenen te informeren over het op te stellen bestemmingsplan 'Dalem' en anderzijds kon de gemeente kennisnemen van zaken die in het plangebied leven en welke nieuwe initiatieven nog naar voren komen. Tijdens deze avond was het mogelijk om de (concept) functiekaart te bekijken en hierop een reactie te geven. Op de functiekaart staat de huidige situatie naar functies aangegeven. Bij het opstellen van de functiekaart zijn de meeste recente digitale ondergronden gebruikt waardoor de huidige functies op de kaart worden weergegeven. In de bijlage van deze Nota van beginspraak is de functiekaart opgenomen, zoals deze destijds is gepresenteerd. Tevens is de presentatie van de beginspraakavond bijgevoegd. Bij de verdere planopzet wordt daar waar mogelijk c.q. wenselijk rekening gehouden met ingebrachte opmerkingen, wensen of ideeën. Tijdens de beginspraakavond zijn er een aantal specifieke locaties besproken met betrekking tot 'het eigen perceel', enkele groenstroken en verkeerverblijfsgebieden.

Naast de functiekaart werd er ook door de gemeente een toelichting gegeven op de geplande herstratings- en rioleringswerkzaamheden.

Tijdens de beginspraakavond is de functiekaart gepresenteerd. Tevens is verteld dat eventuele opmerkingen naar aanleiding van de functiekaart schriftelijk en via de email ingediend konden worden. Op de functiekaart zijn 28 reacties binnengekomen. Daarnaast zijn er 8 reacties binnengekomen ten aanzien van de riolerings- en herstratingswerkzaamheden. De ingediende reacties ten aanzien van de riolerings- en herstratingswerkzaamheden zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet relevant, maar worden in het kader van de beginspraak wel in deze nota meegenomen. De ingediende reacties en brieven worden in het volgende hoofdstuk behandeld.

2.

Beginspraakreacties

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ingediende beginspraakreacties allereerst samengevat en vervolgens van een reactie voorzien. Hierna wordt allereerst ingegaan op de reacties die ingediend zijn naar aanleiding van de functiekaart. Vervolgens wordt ingegaan op de reacties ten aanzien van de geplande riolerings –en herstratingswerkzaamheden. Ten aanzien van de reacties op de functiekaart wordt aangegeven op welke wijze er met het op te stellen (voorontwerp) bestemmingsplan ‘Dalem’ wordt omgegaan met de binnengekomen reacties.

2.2 Reacties op de functiekaart

1. M. Bakker, Beatrixlaan 64

De volgende opmerkingen zijn geplaatst:

- a. Verzocht wordt om de bestaande speelveldjes voor de kinderen een groenbestemming te geven zodat voorkomen wordt dat deze beperkte voorzieningen verdwijnen ten behoeve van bebouwing of parkeervoorzieningen;
- b. Beatrixlaan 64 heeft op de functiekaart de functie ‘geschakelde bouw’ terwijl dit net zo goed ‘twee-onder-een kap’ had kunnen zijn. Verzocht wordt aan te geven wat het verschil is en wat dit voor de toekomst betekent;
- c. De inspreker wil weten of het met dit bestemmingsplan mogelijk is om tot achter in de tuin te bouwen;
- d. De inspreker geeft aan de wens te hebben om de bestaande garage in te willen richten als kantoor en magazijn om vanuit huis te werken;
- e. Inspreker geeft aan dat hij de maatschappelijke bestemming op de locatie van ‘De Elzenhof’ behouden wil zien. Daarnaast vraagt de inspreker zich af of er al meer informatie bekend is over de toekomstige invulling van ‘De Elzenhof’.

Overwegingen van de gemeente

- a. *In het bestemmingsplan krijgen alle groenelementen die van structureel of functioneel belang zijn een bestemming Groen.*
- b. *Voor de functiekaart is de hoofdfunctie van belang. Het perceel krijgt een bestemming ‘Wonen’. In het bestemmingsplan zullen aanduidingen opgenomen worden om welke type woningen het gaat (aaneengebouwd, twee-aan-een, vrijstaand etc.).*
- c. *In het bestemmingsplan krijgt de grond de bestemming ‘Wonen’. Uit de bij het bestemmingsplan behorende regels voor de bestemming ‘Wonen’ zal blijken welke bebouwingsmogelijkheden aanwezig zijn op het perceel. Uitgangspunt is hierbij dat er voldoende ruimte wordt geboden voor het realiseren van bouwwerken.*
- d. *Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan indien aan de daarvoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. In ieder geval is het van belang dat de woonfunctie blijft behouden. Daarnaast worden er nog enkele beperkingen gesteld waaraan voldaan moet worden. Zo worden er beperkingen gesteld aan onder andere de oppervlakte die mag worden ingenomen voor de bedrijfsactiviteiten, de verkeersaantrekkende werking, detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit.*

- e. *Uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingplan is dat deze hoofdzakelijk conserverend van aard is en beoogt de huidige planologische situatie vast te leggen. Voor de locatie van 'De Elzenhof' zal een maatschappelijke bestemming worden opgenomen. Op dit moment loopt er een traject tot vaststelling van een Integraal Huisvestingsplan Onderwijs. Eén van de onderdelen van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs is besluitvorming rondom de Brede School Hoog Dalem. Het definitieve programma van deze Brede School dient nog bepaald te worden. Het programma van de Brede School Hoog Dalem hangt rechtstreeks samen met de besluitvorming over de toekomst van De Elzenhof. Op dit moment is nog niks duidelijk over de toekomst van De Elzenhof.*

2. I. van Willegan, Beatrixlaan 70

Aan woningen zou een bepaald nummer zijn toegekend waaruit blijkt of bepaalde handelsactiviteiten vanuit huis zijn toegestaan. Bij nummer 1 is dit niet toegestaan en bij nummer 3 zou een klein winkeltje of iets dergelijks toegestaan zijn bij de woning. Welke nummers zijn gekoppeld aan Beatrixlaan 64, 68 en 70.

Overweging van de gemeente

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan indien aan de daarvoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. In ieder geval is het van belang dat de woonfunctie blijft behouden. Daarnaast worden er nog enkele beperkingen gesteld waaraan voldaan moet worden. Zo worden er beperkingen gesteld aan onder andere de oppervlakte die mag worden ingenomen voor de bedrijfsactiviteiten, de verkeersaantrekkende werking, detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteiten. Er zal dan ook geen sprake zijn van het opnemen van nummers in het bestemmingsplan waaruit blijkt of bedrijfsactiviteiten wel of niet zijn toegestaan.

3. H. Krocké, Irenelaan 26

Op de functiekaart ontbreekt de intekening van het schuurtje en de garage;

Overwegingen van de gemeente

Bij het tekenen van de verbeelding zal gebruik worden gemaakt van de meest recente ondergronden. Het schuurtje en de garage zullen binnen de bestemming 'Wonen' komen te liggen, maar buiten het bebouwingsvlak (voor het hoofdgebouw). De ondergrond heeft geen juridische status.

4. A. van Adel, De Bongerd 54

Inspreker heeft de volgende opmerkingen geplaatst:

- Op de functiekaart staat een deel van de tuin gemarkeerd als weg (wit gebied). Het betreft hier de kavel kadastraal bekend sectie P, nummer 621. Dit moet de functie wonen zijn.
- De wens om een uitbouw te realiseren aan de zij –en achterkant van de woning.

Overwegingen van de gemeente

- Bij de gemeente Gorinchem staat deze strook grond kadastraal bekend als sectie P, nummer 1366 en is in eigendom van de gemeente. Deze strook zal dan ook een verkeerskundige bestemming krijgen.*
- Op dit moment is er geen sprake van een concreet bouwplan. Het bouwplan dient binnen het kadastrale perceel sectie P, nummer 621 gerealiseerd te worden. In het bestemmingsplan krijgt de grond de bestemming Wonen. Uit de bij het bestemmingsplan behorende regels voor de bestemmingen 'Wonen' zal blijken welke bebouwingsmogelijkheden aanwezig zijn op het perceel.*

Uitgangspunt is hierbij dat er voldoende ruimte wordt geboden voor het realiseren van bouwwerken.

5. D.P.R. Keizer, Irenelaan 32

De volgende opmerkingen en wensen zijn geplaatst door de inspreker:

- a. De wens om het bebouwbare oppervlakte van het perceel te vergroten in het kader van de voorgenomen aanbouw.
- b. In de woonomgeving Dalem geen wijzigingen aanbrengen die nadelig uitpakken voor de woonomgeving, maar een conserverend bestemmingsplan vastleggen voor Dalem.
- c. De wens om de woonomgeving Dalem op een kwalitatief vergelijkbaar niveau te brengen qua herstrating, verlichting, parkeerhavens, groen, voorzieningen etc. met de Donken, Gorinchem Oost en Hoogdalem.

Overwegingen van de gemeente

- a. *In het bestemmingsplan krijgt de grond de bestemming Wonen. Uit de bij het bestemmingsplan behorende regels voor de bestemming 'Wonen' zal blijken welke bebouwingsmogelijkheden aanwezig zijn op het perceel. Uitgangspunt is hierbij dat er voldoende ruimte wordt geboden voor het realiseren van bouwwerken.*
- b. *Uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan is dat deze hoofdzakelijk conserverend van aard is en beoogt de huidige planologische situatie vast te leggen. Alleen indien een verzoeker aantoont dat een door hem gewenste ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de gemeente acht deze ontwikkeling wenselijk dan is er de bereidheid tot heroverweging om zo'n ontwikkeling mogelijk te maken.*
- c. *Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

6. B.G.C.A. Baks, Voreneng 19 (Vleuten)

Inspreker spreekt de wens uit om op zijn percelen kadastraal bekend sectie P, nummers 849 en 850 een woonbestemming op te nemen met een bouwvlak ten behoeve van de bouw van een woning.

Overweging van de gemeente

Het op te stellen bestemmingsplan zal hoofdzakelijk conserverend van aard zijn en beoogt de huidige planologische situatie vast te leggen. De verzoeker heeft echter de wens uitgesproken om in de toekomst één woning te mogen bouwen. Met de verzoeker zullen aparte gesprekken plaatsvinden over het door hem voorgenomen plan. De verzoeker dient door middel van een plan aan te tonen dat er door woningbouw op het door hem beoogde perceel sprake zal zijn van een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Het plan zal door de gemeente getoetst worden op ruimtelijke aspecten zoals beleid, stedebouw, verkeer, natuur- en milieu en overige aspecten (belangen van derden) die van belang zijn. Bijkomend aspect hierbij betreft kostenverhaal. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie) zal, indien de gemeente de ontwikkeling wenselijk acht, tussen de aanvrager en gemeente door middel van een overeenkomst afspraken worden gemaakt over met name het verhalen van kosten voor bouw- en woonrijp maken. Eventuele onderzoeken en planschade komen voor rekening van de verzoeker. Indien de verzoeker niet tijdig een plan indient of nadere uitwerking nodig is zal, gelet op de planning voor het bestemmingsplan 'Dalem', de ontwikkeling niet in deze herziening om actualisatie van het bestemmingsplan worden betrokken. Indien het college voornemens is aan een dergelijke ontwikkeling mee te werken dan zal dit te zijner tijd met een aparte procedure mogelijk worden gemaakt (postzegelbestemmingsplan of (project)omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo).

7. P. en M. Augustijn, De Bongerd 70 en M. Sluijs, De Bongerd 68

Aangegeven wordt door de insprekers dat zij de groenstrook naast perceel De Bongerd 13 versterkt/opgewaardeerd willen zien worden om zicht op de vergunde aanbouw op het perceel De Bongerd 13 zoveel mogelijk te onttrekken.

Overweging van de gemeente

In het bestemmingsplan krijgen alle groenelementen die van structureel belang zijn een bestemming Groen. Het opwaarderen van deze strook betreft een aspect dat buiten deze bestemmingsplanprocedure gaat en wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. L. van Duijvenbode, Waaldijk 5

Inspreker heeft de volgende opmerkingen geplaatst:

- a. Aangegeven wordt dat het regime van het buitengebied gehandhaafd moet worden voor de dijkstrook die nu betrokken wordt in het plangebied Dalem.
- b. Indien de dijkstrook meegenomen wordt in het plangebied dan graag het groen, groen laten en geen ontheffingen verlenen voor woningbouw.
- c. De wens wordt uitgesproken om in het gehele plangebied geen uitbreidingen van het aantal woningen toe te staan, maar vernieuwbouw moet wel mogelijk zijn.
- d. Opgemerkt wordt dat de Elzenhof en daarmee samenhangende maatschappelijke functie behouden moet blijven. Ook het gebouwtje dat door de Festiviteitenvereniging Dalem gehuurd wordt dient behouden te blijven.
- e. De wens wordt uitgesproken om geen nieuwbouwlocaties toe te staan en geen grote ontheffingen/afwijkingbesluiten in Dalem te nemen.

Overweging van de gemeente

- a./b/c. *Uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan is dat deze conserverend van aard is en beoogt de huidige planologische situatie vast te leggen. De maatvoering van gebouwen en bebouwingsmogelijkheden worden afgestemd op de hedendaagse normen. De door middel van vrijstelling of ontheffing verkregen bouw- en/of gebruiksmogelijkheden worden eveneens door dit plan bij recht vastgelegd. Op voorhand kan niet besloten worden om geen procedures te draaien om ontwikkelingen mogelijk te maken. Indien een verzoeker aantoont dat een door hem gewenste ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de gemeente acht deze ontwikkeling wenselijk dan is er bij de gemeente de bereidheid tot heroverweging om zo'n ontwikkeling mogelijk te maken.*
- d. *Uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan is dat deze hoofdzakelijk conserverend van aard is en beoogt de huidige planologische situatie vast te leggen. Voor de locatie van 'De Elzenhof' en de locatie van het gebouwtje dat door de Festiviteitenvereniging gehuurd wordt zal een maatschappelijke bestemming worden opgenomen.*
- e. *Nogmaals wordt benadrukt dat het uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan hoofdzakelijk van conserverende aard is. Alleen indien een verzoeker aantoont dat een door hem gewenste ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de gemeente acht deze ontwikkeling wenselijk dan is er de bereidheid tot heroverweging om een ontwikkeling mogelijk te maken. Op voorhand kan niet uitgesloten dat er geen ontheffingen/afwijkingbesluiten worden genomen.*

9. I. Vermeulen, Beatrixlaan 70

- a. Aangegeven wordt dat er een vrij strakke bouwgrens loopt langs De Bongerd (oostgrens plangebied) en ten oosten niet gebouwd gaat worden, is dit met het nieuwe bestemmingsplan nog steeds zo en mag er überhaupt zo dichtbij een fort worden gebouwd.
- b. Inspreker vraagt zich af wat de toekomstplannen zijn voor de seniorenwoningen tegenover het dorpshuis.
- c. Op de functiekaart staan niet alle trapveldjes, grasveldjes etc, als groen aangegeven.

Overweging gemeente

- a. *De percelen ten oosten van De Bongerd hebben geen betrekking op het bestemmingsplangebied. Ten aanzien van de percelen ten oosten van het plangebied kan wel het volgende worden aangegeven. De Provincie heeft de stedelijke bebouwingscontour vastgelegd op de oostgrens van het plangebied. De bebouwingscontour is strak getrokken om bestaand stedelijk gebied en kernen en geeft de grens aan van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontour is in principe niet toegestaan.*
- b. *Deze seniorenwoningen zijn niet in eigendom van de gemeente. Ontwikkelingsplannen op deze locatie zijn vooralsnog niet bekend.*
- c. *In het bestemmingsplan krijgen alle groenelementen die van structureel of functioneel belang zijn een bestemming Groen. De overige veldjes krijgen een verkeersbestemming. Binnen deze bestemming is groen toegestaan.*

10. R. den Hartog, Merwededijk 46

De volgende wensen, opmerkingen worden uitgesproken.

- a. Inspreker geeft aan het onlogisch te vinden dat een gedeelte van de Merwededijk binnen het plangebied valt, terwijl het overige dijktraject geheel tot het buitengebied behoort.
- b. Het landelijke karakter dient aan de Merwededijk gewaarborgd te blijven. Dit houdt in dat er geen nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden ook niet doormiddel van een afwijkingsprocedure.
- c. De maatschappelijke voorzieningen zoals het dorpshuis De Elzenhof dienen behouden te worden.

Overweging gemeente

- a. *Ten aanzien van de oostgrens en zuidgrens is aansluiting gezocht met de stedelijke bebouwingscontour zoals vastgesteld door de Provincie Zuid-Holland. De percelen aan de Merwededijk vallen binnen deze bebouwingcontour en worden in dit kader meegenomen in het plangebied voor het bestemmingsplan 'Dalem'.*
- b. *Het uitgangspunt van de gemeente om het bestemmingsplan conserverend vast te stellen blijft van toepassing. Alleen indien een verzoeker aantoont dat een door hem gewenste ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de gemeente acht deze ontwikkeling wenselijk dan is er de bereidheid tot heroverweging om zo'n ontwikkeling mogelijk te maken. Op voorhand uitsluiten dat er geen afwijkingsprocedures gedraaid worden is niet mogelijk.*
- c. *Uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan is dat deze hoofdzakelijk conserverend van aard is en beoogt de huidige planologische situatie vast te leggen. De maatschappelijke voorzieningen, zoals 'De Elzenhof' krijgen een maatschappelijke bestemming in het bestemmingsplan.*

11. T. Duizer, Het Wiel 44

Inspreker geeft aan dat op de functiekaart het perceel met sectie P, nummer 829 (groenstrook bij het Wiel waar een tafeltennis voorziening staat) niet groen ingekleurd is.

Overweging gemeente:

In het bestemmingsplan krijgen alle groenelementen die van structureel of functioneel belang zijn een bestemming Groen.

12. S. van Hesteren, Beatrixlaan 68 en I. Vermeulen, Beatrixlaan 70

Gevraagd wordt wat de plannen zijn voor het gebied waar dorps huis 'De Elzenhof', de oude Floris van Dalemschool en de woning van de heer Den Besten gevestigd zijn. De wens wordt uitgesproken om deze maatschappelijke functies te behouden op deze locatie.

Overweging gemeente

Uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingplan is dat deze hoofdzakelijk conserverend van aard is en beoogt de huidige planologische situatie vast te leggen. Dit houdt in dat de locatie van het dorps huis 'De Elzenhof' en de voormalige Floris van Dalemschool een maatschappelijke bestemming krijgen. De woning van de heer Den Besten krijgt, gelet op haar functie, een woonbestemming. Op dit moment loopt er een traject tot vaststelling van een Integraal Huisvestingsplan Onderwijs. Eén van de onderdelen van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs is besluitvorming rondom de Brede School Hoog Dalem. Het definitieve programma van deze Brede School dient nog bepaald te worden. Het programma van de Brede School Hoog Dalem hangt rechtstreeks samen met de besluitvorming over de toekomst van 'De Elzenhof'. Op dit moment is nog niks duidelijk over de toekomst van 'De Elzenhof'. Wat betreft de voormalige Floris van Dalemschool kan gesteld worden dat deze op de nominatie staat om op termijn gesloopt te worden, echter pas na realisatie van de Brede School Hoog Dalem.

13. T. den Outer, Het Hooge Land 9

Opgemerkt wordt dat op de functiekaart de groenstrook (speelgelegenheid) gelegen tussen het Hooge Land 1 t/m 11 en 13 t/m 19 niet ingekleurd is.

Overweging gemeente

Structureel groen evenals speelgroen krijgt de bestemming 'Groen'.

14. J. de Kreij, De Bongerd 8

De bestraatte speeltuin tussen Het Hooge Land 16 en 18 en De Bongerd 80 en 82 staat niet ingekleurd op de functiekaart.

Overweging gemeente

De bestraatte speeltuin zal een verkeersbestemming krijgen. Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan.

15. M.J. Rijkhoek a/d Wiel, Beatrixlaan 8

Beatrixlaan 4 betreft een particuliere woning. Er zit geen bedrijf. Is in zo'n situatie de Milieuwet van toepassing en zo ja in welke gradatie. Inspreker vraagt zich bovendien af of dit pand ooit weer een volledig bedrijfspand kan worden.

Overweging gemeente

Voor de milieuwet i.c. de Wet milieubeheer is het feitelijk gebruik bepalend. De Wet milieubeheer stelt alleen eisen aan inrichtingen d.w.z. bedrijfsmatige activiteiten. Als er feitelijk sprake is van een burgerwoning (woning zonder directe relatie met een bedrijf), dan is dit geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Vanuit de Wet milieubeheer is er dan sprake van een object dat bescherming toekomt tegen hinder door omliggende bedrijven.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan het perceel gebruikt worden voor 'bedrijven met woning'. Ook als het perceel feitelijk anders gebruikt wordt, kan het perceel weer gebruikt gaan worden overeenkomstig het bestemmingsplan: dus bedrijven met woning en bijbehorend terrein.

16. J.W. Sloeserwijn, Beatrixlaan 80

Inspreker heeft de volgende opmerkingen geplaatst:

- a. Inspreker geeft aan het niet eens te zijn met de burgerparticipatie in deze procedure;
- b. De termijn om een beginspraakreactie in te dienen is te kort, namelijk van 15 maart t/m 22 maart 2011;
- c. Inspreker is van mening dat nu de Wabo in werking is getreden zowel de Welstandsnota als het bestemmingsplan in één plan gevat moet worden;
- d. De gemeente heeft aangegeven dat het bestemmingsplan aangepast moet worden om alle in het verleden verleende vrijstellingen vast te leggen en in de toekomst te voorkomen.
- e. Verzocht wordt om de Welstandsnota 2004 te herzien;
- f. Op de functiekaart heeft Beatrixlaan 80 de functie 'Wonen half vrijstaand' hoe verhoudt dit zich met betrekking tot het bestemmingsplan;
- g. Op de functiekaart heeft Beatrixlaan 70 de functie 'Wonen geschakeld' waarom is deze woning niet eveneens aangeduid als 'Wonen half vrijstaand';
- h. De door de inspreker gerealiseerde aanbouw uit 2008 staat niet op de functiekaart weergegeven;
- i. Inspreker verzoekt om diverse percelen die op de functiekaart als groenstrook aangemerkt zijn zodanig te doen laten bestaan.
- j. Het verzoek wordt uitgesproken om de maatschappelijke functie waarop het voormalige clubhuis van G.J.S. staat te behouden zodat de huisvesting van de dorpsvereniging gewaarborgd blijft.

Overweging gemeente

- a. *De gemeente is bezig om te komen tot een actueel bestemmingsplan voor het plangebied Dalem. De geldende bestemmingsplannen worden vervangen door één bestemmingsplan. Om tot een actueel bestemmingsplan te komen heeft de gemeente burgers in een vroegtijdig stadium van het planproces benaderd, namelijk nog voordat er een voorontwerp bestemmingsplan ligt. Het begrip "beginspraak" wordt hiermee geïntroduceerd. Er is een beginspraakavond georganiseerd om burgers niet alleen te informeren over het planproces, maar tevens te vragen of er nog nieuwe initiatieven zijn en welke zaken er leven in de wijk. Naar aanleiding van ingebrachte opmerkingen op de functiekaart, wensen of ideeën kan hiermee rekening worden gehouden bij de verdere planopzet.*
- b. *Beginspraakreacties die worden ingediend na 22 maart 2011 en voor eind april 2011 zullen worden meegenomen.*

- c. Naast het bestemmingsplan is de welstandsnota een instrument om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Beide instrumenten dienen dan ook niet in één plan gevat te worden. Met de inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010 is één en ander veranderd. Zo is het aantal bouwwerken dat zonder omgevingsvergunning in het achtererfgebied kan worden gerealiseerd flink uitgebreid. Indien geen omgevingsvergunning vereist is voor de activiteit 'bouwen' (voorheen de bouwvergunning) dan vindt er geen welstandsbeoordeling plaats. Het omvangrijke vergunningsvrij bouwen moet echter wel voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kunnen er dus grenzen gesteld worden waaraan voldaan moet worden om te kunnen blijven sturen in de ruimtelijke kwaliteit. In het bestemmingsplan 'Dalem' zullen dan ook beperkingen worden gesteld aan de ruimte om buiten het hoofdgebouw nog aanbouwen en bijgebouwen te kunnen realiseren. Zo zullen er ook eisen gesteld worden aan de goothoogte en nokhoogte, de situering van gebouwen op een erf en bouwvolumes.
- d. De gemeente Gorinchem heeft aangegeven dat er in het verleden diverse vrijstellingen, en ontheffingen verleend zijn om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. De door middel van vrijstelling of ontheffing verkregen bouw- en/of gebruiksmogelijkheden worden eveneens door dit plan bij recht vastgelegd. De gemeente heeft niet gesteld dat het verlenen van vrijstellingen en ontheffingen (tegenwoordig afwijkingsbesluiten genoemd) voorkomen moet c.q. kan worden. Indien een verzoeker aantoont dat een door hem gewenste ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de gemeente acht deze ontwikkeling wenselijk en dan is er de bereidheid tot heroverweging om zo'n ontwikkeling mogelijk te maken.
- e. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- f. In het bestemmingsplan zullen aanduidingen opgenomen worden om welk type woning het gaat (aaneengebouwd, gestapeld, twee-aan-een, vrijstaand etc). Aan deze aanduidingen worden regels gekoppeld.
- g. Terecht wordt opgemerkt dat er onderscheid gemaakt is tussen verschillende twee-onder-één kap woningen. Bij het tekenen van de functiekaart is een onderscheid gemaakt tussen de fysieke verschijningsvorm van sommige woningen. Op deze kaart is echter slechts onderscheid in functie relevant.
Eventuele verschillen kunnen echter in een later stadium bij het opstellen van het bestemmingsplan weldegelijk aan de orde komen. Dit zal dan het gevolg zijn van een kwalitatieve constatering en zal gevolgen hebben voor de mogelijkheden die ter plaatste geboden worden bij eventueel gewenste veranderingen aan/bij de woning. Het onderscheid dat eventueel gemaakt wordt, is dan ook het gevolg van het handhaven van de ruimtelijk-stedebouwkundige kwaliteiten ter plaatse.
In dit stadium van de planvorming is er nog onvoldoende basis om daar voldoende onderbouwde keuzes in te maken. Het onderscheid dat nu –ten onrechte- in de functiekaart gemaakt is, komt voort uit de WOZ-gegevens, hebben geen kwalitatieve (ruimtelijk/stedebouwkundige) betekenis in het kader van dit bestemmingsplan.
- h. Bij het tekenen van de verbeelding zal gebruik worden gemaakt van de meest recente ondergronden. De aanbouw zal binnen de bestemming 'Wonen' komen te liggen, maar buiten het bebouwingsvlak (voor het hoofdgebouw). De ondergrond heeft geen juridische betekenis.
- i. In het bestemmingsplan krijgen alle groenelementen die van structureel of functioneel belang zijn een bestemming Groen.
- j. Uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan is dat deze hoofdzakelijk conserverend van aard is en beoogt de huidige planologische situatie vast te leggen. Voor de locatie van 'De Elzenhof' en de locatie van het gebouwtje dat door de Festiviteitenvereniging gehuurd wordt zal een maatschappelijke bestemming worden opgenomen.

17. W.F. van Duuren, Merwededijk 45

Bij brief van 17 februari 2010, ontvangen 18 februari 2010, heeft de heer Van Duuren de wens uitgesproken om een tweede woning aan de Merwededijk te bouwen op perceel kadastraal bekend P, nummer 1473. Deze reactie wordt nu in het kader van de beginspraak meegenomen.

Overweging gemeente

Het op te stellen bestemmingsplan zal hoofdzakelijk conserverend van aard zijn en beoogt de huidige planologische situatie vast te leggen. De verzoeker heeft echter de wens uitgesproken om in de toekomst één woning te mogen bouwen. Met de verzoeker zullen aparte gesprekken plaatsvinden over het door hem voorgenomen plan. De verzoeker dient door middel van een plan aan te tonen dat er door woningbouw op het door hem beoogde perceel sprake zal zijn van een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Het plan zal door de gemeente getoetst worden op ruimtelijke aspecten zoals beleid, stedebouw, verkeer, natuur- en milieu en overige aspecten (belangen van derden) die van belang zijn. Bijkomend aspect hierbij betreft kostenverhaal. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie) zal, indien de gemeente de ontwikkeling wenselijk acht, tussen de aanvrager en gemeente door middel van een overeenkomst afspraken worden gemaakt over met name het verhalen van kosten voor bouw- en woonrijp maken. Eventuele onderzoeken en planschade komen voor rekening van de verzoeker. Indien de verzoeker niet tijdig een plan indient of nadere uitwerking nodig is zal, gelet op de planning voor het bestemmingsplan 'Dalem', de ontwikkeling niet in deze herziening om actualisatie van het bestemmingsplan worden betrokken. Indien het college voornemens is aan een dergelijke ontwikkeling mee te werken dan zal dit te zijner tijd met een aparte procedure mogelijk worden gemaakt (postzegelbestemmingsplan of (project)omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo).

18. Y. Kromhout, Het Wiel 12

Inspreker verzoekt om de bouw van een tweede woning op het perceel kadastraal bekend P, nummer 828 mogelijk te maken.

Overweging gemeente

Het op te stellen bestemmingsplan zal hoofdzakelijk conserverend van aard zijn en beoogt de huidige planologische situatie vast te leggen. De verzoeker heeft echter de wens uitgesproken om in de toekomst één woning te mogen bouwen. Met de verzoeker zullen aparte gesprekken plaatsvinden over het door hem voorgenomen plan. De verzoeker dient door middel van een plan aan te tonen dat er door woningbouw op het door hem beoogde perceel sprake zal zijn van een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Het plan zal door de gemeente getoetst worden op ruimtelijke aspecten zoals beleid, stedebouw, verkeer, natuur- en milieu en overige aspecten (belangen van derden) die van belang zijn. Bijkomend aspect hierbij betreft kostenverhaal. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie) zal, indien de gemeente de ontwikkeling wenselijk acht, tussen de aanvrager en gemeente door middel van een overeenkomst afspraken worden gemaakt over met name het verhalen van kosten voor bouw- en woonrijp maken. Eventuele onderzoeken en planschade komen voor rekening van de verzoeker. Indien de verzoeker niet tijdig een plan indient of nadere uitwerking nodig is zal, gelet op de planning voor het bestemmingsplan 'Dalem', de ontwikkeling niet in deze herziening om actualisatie van het bestemmingsplan worden betrokken. Indien het college voornemens is aan een dergelijke ontwikkeling mee te werken dan zal dit te zijner tijd met een aparte procedure mogelijk worden gemaakt (postzegelbestemmingsplan of (project)omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo).

19. R. Muilenburg, Beatrixlaan 65

Inspreker heeft de wens geuit om op zijn perceel naast de bestaande woning nog een woning te mogen realiseren. De inspreker wenst de woning te situeren aan de Beatrixlaan.

Overweging gemeente

Het op te stellen bestemmingsplan zal hoofdzakelijk conserverend van aard zijn en beoogt de huidige planologische situatie vast te leggen. De verzoeker heeft echter de wens uitgesproken om in de toekomst één woning te mogen bouwen. Met de verzoeker zullen aparte gesprekken plaatsvinden over het door hem voorgenomen plan. De verzoeker dient door middel van een plan aan te tonen dat er door woningbouw op het door hem beoogde perceel sprake zal zijn van een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Het plan zal door de gemeente getoetst worden op ruimtelijke aspecten zoals beleid, stedebouw, verkeer, natuur- en milieu en overige aspecten (belangen van derden) die van belang zijn. Bijkomend aspect hierbij betreft kostenverhaal. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie) zal, indien de gemeente de ontwikkeling wenselijk acht, tussen de aanvrager en gemeente door middel van een overeenkomst afspraken worden gemaakt over met name het verhalen van kosten voor bouw- en woonrijp maken. Eventuele onderzoeken en planschade komen voor rekening van de verzoeker. Indien de verzoeker niet tijdig een plan indient of nadere uitwerking nodig is zal, gelet op de planning voor het bestemmingsplan 'Dalem', de ontwikkeling niet in deze herziening om actualisatie van het bestemmingsplan worden betrokken. Indien het college voornemens is aan een dergelijke ontwikkeling mee te werken dan zal dit te zijner tijd met een aparte procedure mogelijk worden gemaakt (postzegelbestemmingsplan of (project)omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo).

20. R. de Groot, Het Wiel 52

Inspreker spreekt het verzoek uit om in het grasveld gelegen aan de rand van Dalem, gelegen ten noorden van het Wiel nummer 52 extra parkeergelegenheid mogelijk te maken wegens parkeerdruk. Daarnaast wordt aangegeven dat het veldje maar 2x per jaar wordt gemaaid en het er de rest van het jaar schandalig bijstaat. Ook wordt opgemerkt om geen bekeuringen meer uit te schrijven indien op dit veldje auto's geparkeerd worden.

Overweging gemeente

In het bestemmingsplan zal deze strook een verkeersbestemming krijgen. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen evenals groen toegestaan.

De overige opmerkingen met betrekking tot het onderhoud en uitschrijven van bekeuringen betreffen aspecten die buiten de bestemmingsplanprocedure gaan en worden voor kennisgeving aangenomen.

21. W. Golverdingen, Het Wiel 36

Inspreker spreekt het verzoek uit om in het grasveld gelegen aan de rand van Dalem, gelegen ten noorden van het Wiel nummer 52 extra parkeergelegenheid mogelijk te maken wegens parkeerdruk. Auto's die daar ter plaatse parkeren krijgen een bekeuring. Door parkeerdruk aan De Bongerd is er sprake van te weinig parkeervoorzieningen.

Overweging gemeente

In het bestemmingsplan zal de groenstrook een verkeersbestemming krijgen. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen evenals groen toegestaan. Er zullen momenteel geen extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

Het gebied aan De Bongerd krijgt eveneens een verkeersbestemming, maar zullen op dit moment geen extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

De opmerking met betrekking tot het uitschrijven van bekeuringen is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet relevant en wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

22. T. Duizer, Het Wiel 44

Verzocht wordt om een uitbreiding van de parkeergelegenheid aan het Wiel nr. 24 t/m 52.

Overweging gemeente

In het bestemmingsplan zal de groenstrook een verkeersbestemming krijgen. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen evenals groen toegestaan.

23. M.J. Rijkhoek – aan de Wiel, Beatrixlaan 8

Inspreker geeft aan dat:

- a. De verkeerssituatie aan de Beatrixlaan is aan herziening toe. Parkeren vindt plaats aan de drukste zijde van de straat waardoor opstoppen ontstaan;
- b. Er ontstaan regelmatig (bijna) aanrijdingen doordat verkeer van rechts vanaf de dijk vanwege het parkeren in bochten niet te overzien is;
- c. Aangegeven wordt dat er sprake is van een verpauperd straatbeeld.

Overweging gemeente

- a. *De opmerking is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet relevant en wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen. Deze opmerking is uitgezet bij de betreffende afdeling binnen de gemeente.*
- b. *De opmerking is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet relevant en wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen. Deze opmerking is uitgezet bij de betreffende afdeling binnen de gemeente.*
- c. *De opmerking is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet relevant en wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen. Deze opmerking is uitgezet bij de betreffende afdeling binnen de gemeente.*

24. J. Kamp, Het Hooge Land 22

Inspreker verzoekt om meer parkeergelegenheid aan Het Hooge Land.

Overweging gemeente

In het bestemmingsplan zullen de parkeerplaatsen en openbare weg een verkeersbestemming krijgen. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen toegestaan. Vooral nog zal er geen sprake zijn van uitbreiding en aanleg van parkeerplaatsen aan Het Hooge Land.

25. S. van Hesteren, Beatrixlaan 68

De volgende opmerkingen worden geplaatst.

- a. Voor hoeveel jaar is het gepresenteerde plan wettelijk rechtsgeldig.
- b. Op de functiekaart zijn een aantal speelveldjes niet ingekleurd als speeltuin of trapveldje.
- c. Beatrixlaan 71 is niet meegenomen in het plangebied, terwijl zijn overburen (Merwededijk) wel zijn meegenomen.
- d. Kunnen er momenteel (nieuwe) vergunningen aangevraagd worden voor het voeren van bedrijfsactiviteiten aan huis.

- e. Worden er wijzigingen verwacht tussen het gepresenteerde plan en het vastgestelde bestemmingsplan in 2012.
- f. Blijft het dorps huis op de huidige locatie binnen het bestemmingsplan gegarandeerd.
- g. Worden de inwoners van Dalem op de hoogte gebracht indien wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van het gepresenteerde plan tijdens de beginspraakavond
- h. Wat gebeurt er met het perceel aan de Irenelaan waar de voormalige directeurswoning van de Floris van Dalem school staat indien de inwonende verhuist of komt te overlijden.

Overweging gemeente

- a. *Het gepresenteerde plan betreft de functiekaart. De functiekaart dient als basis voor het op te stellen (voorontwerp) bestemmingsplan 'Dalem'. De functiekaart heeft verder geen juridische betekenis.*
- b. *Structureel groen evenals speelgroen krijgt de bestemming 'Groen'. Speeltuinen die bestraat zijn krijgen een verkeersbestemming. Binnen deze bestemmingen zijn speelvoorzieningen toegestaan.*
- c. *Ten aanzien van de oostgrens en zuidgrens is aansluiting gezocht met de stedelijke bebouwingscontour zoals vastgesteld door de Provincie Zuid-Holland. Beatrixlaan 71 valt buiten de bebouwingscontour en wordt in dit kader niet meegenomen in het plangebied voor het bestemmingsplan 'Dalem'.*
- d. *Verzoeken omtrent huis verbonden beroepen en bedrijven kunnen ingediend worden. Indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan dan kan hieraan medewerking worden verleend. In het bestemmingsplan worden regels opgenomen voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven.*
- e. *Indien beginspraakreacties aanleiding geven tot aanpassing van het plan of er nieuwe ontwikkelingen zijn die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de gemeente acht deze ontwikkelingen wenselijk dan kan dit aanleiding geven tot aanpassing van het gepresenteerde plan richting het op te stellen voorontwerp bestemmingsplan.*
- f. *Uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan is dat deze hoofdzakelijk conserverend van aard is en beoogt de huidige planologische situatie vast te leggen. Voor de locatie van 'De Elzenhof' zal een maatschappelijke bestemming worden opgenomen. Op dit moment loopt er een traject tot vaststelling van een Integraal Huisvestingsplan Onderwijs. Eén van de onderdelen van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs is besluitvorming rondom de Brede School Hoog Dalem. Het definitieve programma van deze Brede School dient nog bepaald te worden. Het programma van de Brede School Hoog Dalem hangt rechtstreeks samen met de besluitvorming over de toekomst van De Elzenhof. Op dit moment is nog niks duidelijk over de toekomst van De Elzenhof.*
- g. *Het voorontwerpbestemmingsplan zal voor een ieder voor inspraak ter inzage worden gelegd. Op het moment dat het voorontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht zal hierover de benodigde berichtgeving plaatsvinden.*
- h. *De woning krijgt, gelet op haar functie, een woonbestemming. Eventuele toekomstplannen zijn vooralsnog niet bekend.*

26. S. van Diemen & B. van der Meijden, Irenelaan 45

Het voornemen bestaat om in de nabije toekomst een schuur te plaatsen in de tuin. Hoe dient dit te worden aangepakt in het kader van dit traject.

Overweging gemeente

In het bestemmingsplan krijgt de grond de bestemming 'Wonen'. Uit de bij het bestemmingsplan behorende regels voor de bestemming 'Wonen' zal blijken welke bebouwingsmogelijkheden aanwezig zijn op het perceel. Uitgangspunt is hierbij dat er voldoende ruimte wordt geboden voor het realiseren van bouwwerken.

27. M. van Horssen, Het Wiel 28

De wens wordt uitgesproken om bij Het Wiel meer parkeergelegenheid te creëren.

Overweging gemeente

Aan Het Wiel zal het strookje groen gelegen ten noorden van het Wiel nummer 52 meegenomen worden als verkeersbestemming. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen toegestaan.

28. C. Immerzeel – Walraven, Willem Alexanderlaan 3

De wens wordt uitgesproken om in de toekomst een activiteit bed&breakfast op te starten aan huis.

Overweging gemeente

Het op te stellen bestemmingsplan zal hoofdzakelijk conserverend van aard zijn en beoogt de huidige planologische situatie vast te leggen. Een bed&breakfast activiteit (kleinschalige verblijfsrecreatie) heeft een bedrijfsmatig karakter en is niet zondermeer passend binnen een woonbestemming. Met de verzoeker zullen aparte gesprekken plaatsvinden over het door hem voorgenomen plan. De verzoeker dient door middel van een plan aan te tonen dat met de activiteit op het door hem beoogde perceel sprake zal zijn van een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Het plan zal door de gemeente (ruimtelijk) worden getoetst. Eventuele onderzoeken en planschade komen voor rekening van de verzoeker. Indien de verzoeker niet tijdig een plan indient of nadere uitwerking nodig is zal, gelet op de planning voor het bestemmingsplan 'Dalem', de ontwikkeling niet in deze herziening om actualisatie van het bestemmingsplan worden betrokken. Indien het college voornemens is aan een dergelijke ontwikkeling mee te werken dan zal dit te zijner tijd met een aparte procedure mogelijk worden gemaakt (postzegelbestemmingsplan of (project)omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo).

2.3 Reacties op de geplande riolerings- en herstratingswerkzaamheden

1. S. van Hesteren, Beatrixlaan 68

Inspreker maakt de volgende opmerkingen:

- a. Heeft het rioolplan consequenties voor de huidige sloten (in verband met overloop).
- b. Hoe zorgt de gemeente ervoor dat eventuele schade door toedoen van de rioleringswerkzaamheden en aanverwante activiteiten zoals transport, bestrating wordt voorkomen? En hoe wordt gehandeld indien eventuele schade zich voordoet.

Overweging gemeente

- a. *Het rioolplan heeft geen consequenties voor de huidige sloten.*
- b. *Vooraf zullen bouwkundige opnames plaatsvinden van de woningen (intern en extern) die in de nabijheid liggen. Indien zicht schade voordoet dan zullen deze rapporten hiervoor gebruikt worden.*
Er zullen schadebeperkende maatregelen genomen worden door het parkeerterrein van GJS te gebruiken als opslagterrein en de aanvoer van materialen te laten plaatsvinden via de Merwedonk. Richting de aannemer is aangegeven dat trillingshinder in de woningen zoveel mogelijk voorkomen moet worden door bijvoorbeeld de inzet van (licht)materiaal.

2. H. Krocké, Irenelaan 26

Inspreker geeft het volgende aan.

- a. Verzocht wordt om terughoudend te zijn met het gebruik van zware machines gelet op de trillingen. Vele woningen zijn niet onderheid en staan op slappe veenachtige ondergrond.
- b. Door diverse bouwactiviteiten in de Irenelaan en omgeving is de openbare weg naar de nummers 26 en 28 verzakt, graag hiervoor uw aandacht en maatregelen voor de nabije toekomst.

Overweging gemeente

- a. *Richting de aannemer is aangegeven dat trillingshinder in de woningen zoveel mogelijk voorkomen moet worden door bijvoorbeeld de inzet van (licht)materiaal.*
- b. *De verharding is inmiddels hersteld.*

3. S. van Diemen & B. van der Meijden, Irenelaan 45

Gevraagd wordt hoe omgegaan wordt met eventuele schade die door de werkzaamheden zou kunnen ontstaan. De woning aan de Irenelaan 45 staat scheef ten opzichte van de straat. Gevraagd wordt hoe hiermee rekening wordt gehouden met de aanleg van de nieuwe riolering.

Overweging gemeente

Vooraf zullen bouwkundige opnames plaatsvinden van de woningen (intern en extern) die in de nabijheid liggen. Indien zicht schade voordoet dan zullen deze rapporten hiervoor gebruikt worden. Er zullen schadebeperkende maatregelen genomen worden door het parkeerterrein van GJS te gebruiken als opslagterrein en de aanvoer van materialen te laten plaatsvinden via de Merwedonk. Richting de aannemer is aangegeven dat trillingshinder in de woningen zoveel mogelijk voorkomen moet worden door bijvoorbeeld de inzet van (licht)materiaal. De riolering ligt dermate diep dat scheefstand van de woning geen invloed heeft.

4. M. van Horssen, Het Wiel 28

De volgende wensen worden uitgesproken:

- a. De bodem van het speeltuintje aan Het Wiel dient aangepast te worden. Op dit moment is dit zand en door de loop der jaren heen is dit een grote katten en honden uitlaatplaats geworden.
- b. De brandgangen zijn vreselijk donker, graag hier verlichting aanbrengen.

Overweging gemeente

- a. *In het verleden is meermaals geklaagd over deze speelplek. Destijds bestond de wens voor een grotere speelplek. Aangezien hier geen budget voor was/is kon hier niets mee worden gedaan. De boomgaard op deze plaats veroorzaakte een probleem voor de rubberen ondergrond vanwege algengroei en rottend fruit. Door deze vervuiling was de ondergrond jaarlijks gevaarlijk glad en moest de ondergrond met hoge druk worden schoongespoten. Om vervuiling van de ondergrond te voorkomen is destijds gekozen voor zand. In maart 2011 is deze zandondergrond met een speciale machine voor zandrecycling gereinigd. Alle vervuilingen zijn eruit gehaald en de ondergrond voldoet weer aan de wettelijke eisen voor valdemping. Op deze locatie is een zandondergrond, gezien de ligging in een boomgaard de beste oplossing.*
- b. *Beleid van de gemeente is om brandgangen niet te verlichten. Er zijn echter wel plaatsen waar aan het begin en einde van een brandgang lichtmasten staan. Indien meer licht in de*

brandgang gewenst is dan wordt aangeraden om door de bewoners zelf verlichting aan te brengen.

5. W. Golverdingen, Het Wiel 36

Verzocht wordt om het zand van de speeltuin aan het Wiel te veranderen in rubbertegels in verband met de overlast door katten die het zand vervuilen.

Overweging gemeente

In het verleden is meermaals geklaagd over deze speelplek. Destijds bestond de wens voor een grotere speelplek. Aangezien hier geen budget voor was/is kon hier niets mee worden gedaan. De boomgaard op deze plaats veroorzaakte een probleem voor de rubberen ondergrond vanwege algengroei en rottend fruit. Door deze vervuiling was de ondergrond jaarlijks gevaarlijk glad en moest de ondergrond met hoge druk worden schoongespoten. Om vervuiling van de ondergrond te voorkomen is destijds gekozen voor zand. In maart 2011 is deze zandondergrond met een speciale machine voor zandrecycling gereinigd. Alle vervuilingen zijn eruit gehaald en de ondergrond voldoet weer aan de wettelijke eisen voor valdemping. Op deze locatie is een zandondergrond, gezien de ligging in een boomgaard de beste oplossing.

6. J. Kamp, Het Hooge Land 22

De volgende opmerkingen worden geplaatst ten aanzien van het renoveren van het trapveld aan de Graaf Reinaldweg.

- a. Het trapveld heeft veel oneffenheden;
- b. Het gras is slecht;
- c. Er zijn veel molshopen in het gras;
- d. Het veld loop teveel af waardoor wellicht kunstgras een goede optie zou zijn voor dit trapveld.

Overweging gemeente

- a. *De gemeente zal zo nodig het één en ander uitvullen.*
- b. *Het gras bij de doelen wordt veel gebruikt waardoor zaaien geen zin heeft (gras komt niet op of wortelt niet goed).*
- c. *Binnenkort gaat er weer gemaaid worden waardoor de molshopen verdwijnen.*
- d. *Kunstgras is een optie, maar hier zal vooralsnog niks aan worden gedaan. De aanleg van kunstgras als trapveld in Gorinchem wordt alleen uitgevoerd op sportveldcomplexen en terreinen die intensief gebruik worden door bijvoorbeeld scholen (voorbeeld het Cruyff-court). Bovendien zijn de aanlegkosten van een groot kunstgras-trapveld zeer hoog. De oppervlakte van dit terrein is circa 7700 m² waardoor de totale kosten van aanleg tussen de circa €35.000,00 a €40.000,00 komen te liggen.*

7. A. Van Balgooij, Irenelaan 30

Inspreker spreekt zijn ergernis uit dat het trottoir door zwaar verkeer, met name vuilniswagens, wordt kapot gereden en draagt een aantal oplossingen aan:

- a. Parkeerverbod vanaf zondagavond 22:00 uur t/m maandagmiddag 12:00 uur voor beide zijden van de Irenelaan.
- b. Het trottoir aan beide zijden één tegel smaller maken.
- c. Het plantsoentje aan de Irenelaan/Willem Alexanderlaan opsplitsen en betegelen zodat daar de vuilnisbakken geplaatst kunnen worden.
- d. Het trottoir aan de Irenelaan 30 is stuk gereden.

Bij bouwwerkzaamheden dient geen zwaar verkeer toegestaan te worden, tevens ter bescherming van de niet onderheide huizen. Dit zou opgenomen moeten worden in de bouwvergunning.

Overweging gemeente:

- a. De opmerking is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet relevant en wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen. Deze opmerking is uitgezet bij de betreffende afdeling binnen de gemeente;*
- b. De opmerking is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet relevant en wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen. Deze opmerking is uitgezet bij de betreffende afdeling binnen de gemeente.*
- c. De opmerking is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet relevant en wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen. Deze opmerking is uitgezet bij de betreffende afdeling binnen de gemeente.*
- d. Het trottoir zal in maart 2011 hersteld worden.*

8. J.W. Sloeserwij, Beatrixlaan 80

Verzocht wordt om de geplande herstratingswerkzaamheden geheel af te ronden aangezien in 2010 gestart is met herstratingswerkzaamheden in de Beatrixlaan en deze werkzaamheden wegens het ontbreken van financiële middelen beperkt afgerond zijn.

Overweging gemeente

De geplande riolerings- en herstratingswerkzaamheden zullen geheel worden afgerond.

3. Uitgangspunten voor de planopzet

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de opzet van het bestemmingsplan 'Dalem' in het kort beschreven. Het vastleggen van de bestaande situatie is één van de uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan. Alle functies krijgen een passende bestemming. Met bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan zullen de kaders van de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden aangegeven waarbij het uitgangspunt zal zijn voldoende flexibiliteit, maar tevens voldoende regels om de bestaande kwaliteit te waarborgen. Allereerst zal ingegaan worden op de plangrens. Vervolgens zullen de ontwikkelingen genoemd worden die in het plangebied voor komen en zal een nadere omschrijving gegeven worden van de Beatrixlaan. Ook wordt er in hoofdlijnen ingegaan op de regels.

3.2 Plangrens

De bestemmingsplannen die momenteel geldend zijn in Dalem worden vervangen door één actueel bestemmingsplan. Voordat de functiekaart is opgesteld heeft de gemeente de plangrens bepaald. Er heeft afstemming plaatsgevonden met de begrenzing van de toekomstige bestemmingsplannen voor het buitengebied en laag dalem zuid. De plangrens is primair bepaald doordat is aangesloten bij de stedelijke bebouwingscontour zoals vastgesteld in de Verordening Ruimte door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010 en in werking getreden op 26 juli 2010. Enkele woningen aan de Merwededijk worden in het plangebied meegenomen en één woning aan de Beatrixlaan zal meegenomen worden in het toekomstige bestemmingsplan voor het buitengebied.

Opmerkingen die in het kader van de beginspraak zijn gemaakt over de plangrens hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van de plangrens.

3.3 Ontwikkelingen

In het plangebied zijn enkele locaties aanwezig waarvan particulieren de wenst hebben geuit om deze in de toekomst te ontwikkelen met woningbouw. Indien verzoekers door middel van een plan aantonen dat er door woningbouw op het beoogde perceel sprake zal zijn van een ruimtelijke verantwoorde ontwikkeling en de gemeente na toetsing van ruimtelijke aspecten deze ontwikkeling ook wenselijk acht dan zou dit in het bestemmingsplan kunnen worden meegenomen. Met de verzoekers zullen nadere gesprekken plaatsvinden.

3.4 Beschrijving Beatrixlaan

De Beatrixlaan is te karakteriseren als een typisch dorps polderlint. Dergelijke linten worden gevormd door een fysieke verdichting in bebouwing en een visuele verdichting in het beeld. Het dorpsgebied vormt een verdichting van het polderlint. De vestiging van een kerk is een kenmerkend historisch gegeven waardoor ter plaatse de kern is ontstaan. In zijn algemeenheid vestigden zich in de linten dienstverlenende en maatschappelijke functies.

Dit specifieke dorpsgebied bestaat feitelijk uit één straat die haaks op de Merwededijk ligt: de Beatrixlaan. Aan de Beatrixlaan liggen vrijstaande en twee-onder-één kap woningen, van twee bouwlagen met kap. De straat heeft een open karakter door de ruime zijdelingse afstand tussen de woningen. De architectuur van de woningen is traditioneel en er is gekozen voor een sober materiaal- en kleurgebruik. Fraai zijn ook de bomenrijen aan beide zijden van de Beatrixlaan.

3.5 Regels in hoofdlijnen

De verschillende functies en de daarbij behorende bestemmingen zullen hierna in hoofdlijnen worden beschreven.

Wonen

In het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig. De woningen in het plangebied krijgen de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding en in de regels wordt uitgegaan van de bestaande situatie. De woningen zullen de volgende aanduidingen krijgen: aaneengebouwd, twee-aan-een en vrijstaand. Op de verbeelding zal tevens de goot- en bouwhoogte weergegeven worden. Het hoofdgebouw dient gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd worden indien voldaan wordt aan de daarbij behorende regels. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn daarnaast aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (aan huis verbonden bedrijven) toegestaan. Daar het van belang is dat de woonfunctie hoofdzakelijk blijft behouden zijn er onder andere beperkingen gesteld aan de oppervlakte die mag worden ingenomen voor aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven.

Tuin

Bij de bestemmingsplanregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe dat die gebieden die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en als zodanig in gebruik zijn, de bestemming 'Tuin' krijgen. Bij de meeste woningen zal dit de ruimte vóór de woningen betreffen. In enkele situaties, met name bij hoekwoningen, is het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst dat dit gebied niet dichtsluit met bebouwing. Binnen de woonbestemming zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Voorzieningen

Gebouwen en gronden die kunnen worden gerekend onder maatschappelijke voorzieningen (culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening) krijgen de bestemming Maatschappelijk. In het plangebied zal de locatie van 'De Elzenhof' en de voormalige basisschool Floris van Dalem een maatschappelijke bestemming krijgen evenals de voormalige kantine van GJS die gebruik wordt door de Festiviteitenvereniging te Dalem.

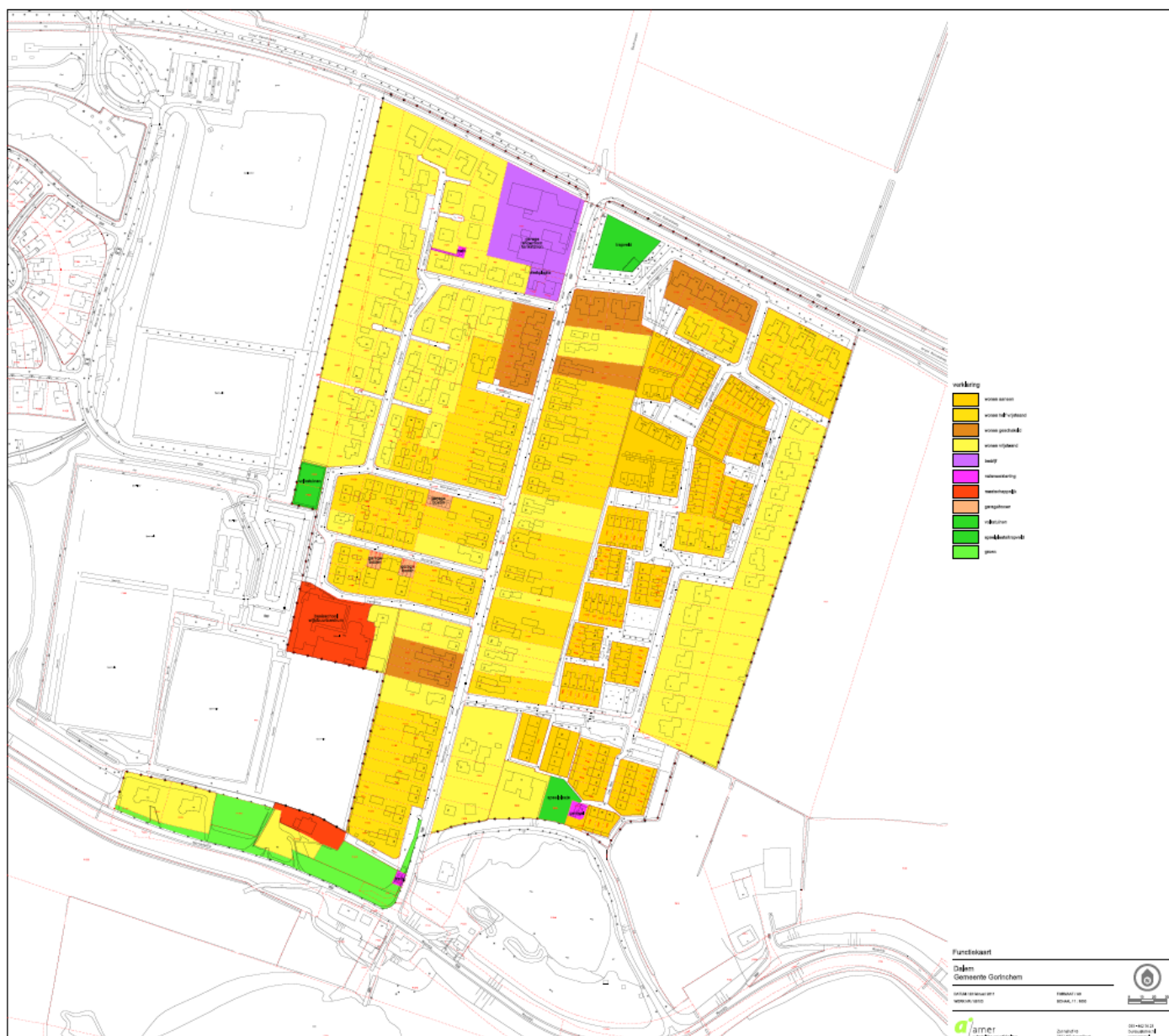
Bedrijven

In het plangebied is één bedrijfslocatie aanwezig, namelijk het garagebedrijf Ter Louw. Op de verbeelding en in de regels wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Deze locatie zal een bedrijfsbestemming krijgen die de bedrijfsactiviteiten mogelijk maken.

Openbare ruimte

De bestaande wegen zullen een verkeersbestemming (bestemming Verkeer of Verkeer – Verblijf) krijgen. Structureel groen en speelgroen krijgt de bestemming 'Groen' toegekend.

Bijlage 1



Bijlage 2



Functiekaart Bestemmingsplan 'Dalem' Beginspraakavond

15 maart 2011



Inhoud

- Aanleiding
- Wat is een bestemmingsplan
- Onderdelen bestemmingsplan
- Functiekaart
- Planning en procedure



Aanleiding

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

- De geldende bestemmingsplannen zijn verouderd
- Er ligt geen actueel toetsingskader
- Er geldt een verplichting tot actualisatie vanuit de Wet ruimtelijke ordening



Wat is een bestemmingsplan

- Ruimtelijk plan waarin staat aangegeven wat wel en niet mag op het gebied van bebouwen en gebruiken van gronden.
- Bestemmingsplan is bindend voor iedereen



Onderdelen bestemmingsplan

- Verbeelding (voorheen plankaart)
- Regels (voorheen voorschriften)
- Toelichting

* Verbeelding + regels = juridisch bindend

* Toelichting heeft geen rechtskracht, maar is van belang voor een juiste interpretatie



Functiekaart





Planning en procedure

Streefplanning op hoofdlijnen:

• nov 2010 – mrt 2011:	Voorbereidende fase (functiekaart)
• mrt – mei 2011	Opstellen voorontwerp bestemmingsplan
• jun – aug 2011	Tervisielegging voorontwerp bestemmingsplan (parallel aan inspraak en vooroverleg)
• sep – nov 2011	Verwerken inspraak- en vooroverlegreacties en opstellen ontwerp bestemmingsplan
• dec 2011 – feb 2012	Tervisielegging ontwerp bestemmingsplan + indienen zienswijzen (termijn 6 weken)
• mrt – apr 2012	Verwerken zienswijzen in nota van zienswijzen
• mei 2012	Vaststellen nota van zienswijzen + bestemmingsplan door de gemeenteraad
• mei – jul 2012	tervisielegging vastgesteld bestemmingsplan (beroepsprocedure ABRS (termijn 6 weken) bij ABRS (termijn 6 weken)
• aug 2012	Inwerkingtreding bestemmingsplan



Afsluiting

Dank voor uw aandacht!