

Raadsvoorstel:

Onderwerp: Kaderstelling Gorinchem Noord

Nummer: 2007/

Datum: 1 februari 2007

Portefeuillehouder: P. IJssels/J.Oostrum

Raadsbijeenkomst: 13 februari 2007

Raadsvergadering: 1 maart 2007

Programma: Werken

1. Korte samenvatting van de inhoud en voorstel

Na jarenlange voorbereiding, maar vooral onzekerheid heeft uw raad tijdens de behandeling van de programmabegroting voor 2007 besloten om vooruitlopend op een definitieve ontsluiting op rijksweg A27 voor het bedrijfsterrein Noord een tijdelijke ontsluiting te realiseren. De definitieve ontsluiting wordt aangelegd bij de in de toekomst te realiseren capaciteitsvergroting van genoemde rijksweg. Aansluitend is als speerpunt de ontwikkeling van diverse bedrijventerreinen opgenomen en moet dit jaar de planontwikkeling van Noord als duurzaam (regionaal) "zwaarder" worden opgepakt. Bovendien heeft u in dezelfde begroting in het kader van de Merwede-Lingelijn besloten om het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren en als belangrijkste activiteit te streven om de halte Papland/Schotdeuren op korte termijn te realiseren.

Beide planontwikkelingen zijn niet voorzien in de huidige planologische regelgeving en derhalve is een herziening noodzakelijk. Alvorens hiermee een aanvang te maken, zullen de kaderstellende uitgangspunten door uw raad moeten worden vastgesteld. Deze treft u hierbij aan.

2. Fase trechter

Na vaststelling van de gemeentelijke structuurvisie op 26 augustus 2004 en instemming daarvan door provincie Zuid-Holland in maart 2007, zijn we thans in de "keuze" fase van het trechtermodel terechtgekomen. De zogenaamde "initiatief- en alternatievenfases" zijn tijdens de bezwaarschriftenprocedure tegen het streekplan Zuid-Holland Oost gepasseerd.

In het kader van de stedelijke uitbreiding van Gorinchem heeft uw raad zich namelijk op 30 september 1999 uitgesproken voor een uitbreiding met woningbouw in oostelijke richting en bedrijventerrein in noordelijke richting. Zoals bekend werden de oorspronkelijke gemeentelijke plannen van een uitbreiding van woningbouw en bedrijventerrein in noordelijke richting door provincie Zuid-Holland niet vertaald in het streekplan Zuid-Holland Oost en ook de bezwaar- en beroepschriften hebben bij de Raad van State niet het gewenste resultaat opgeleverd.

Naar aanleiding van deze besluitvorming heeft uw raad besloten zich volledig te richten op de ontwikkeling van woningbouw in oostelijke richting c.q. Laag-Dalem Zuid en Hoog-Dalem. Genoemde woningbouwontwikkeling is in volle gang. Dat kan niet worden gezegd over de ontwikkeling van Gorinchem Noord.

3. Inleiding

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Noord wil namelijk nog niet echt vlotten. In verband met de onduidelijkheid over de gewenste en noodzakelijke ontsluiting van het terrein op het rijkswegennet is de ontwikkeling van Noord aanzienlijk vertraagd. Immers uw raad heeft – terecht – altijd het standpunt ingenomen om geen bedrijventerrein te ontwikkelen zonder een directe ontsluiting. Het is onbespreekbaar om een dergelijk terrein te ontsluiten via de bestaande wegenstructuur in Gorinchem. De Mollenburgseweg of de Grote en Kleine Haarsekaden zijn verre van toereikend om te belasten met het zware vrachtverkeer van Noord.

Lange tijd heeft Rijkswaterstaat nagedacht over het vraagstuk rijksweg A27 om in het najaar van 2006 te besluiten voor rijksweg A27 de plannen daadwerkelijk in procedure te brengen. In dit voorjaar 2007 zal het zogenaamde MIT (Meerjaren Infrastructuur en Transport) met daarin de verbreding van de A27 inclusief ontsluiting Gorinchem Noord, ter inzage worden gelegd.

Vooruitlopend hierop is de ontwikkeling van het bedrijventerrein ook planologisch weer opgepakt en wordt uw raad het volgende voorgesteld.

4. Kadern

In de vergadering van 26 oktober 2006 heeft u besloten om voor de nog niet in bezit zijnde gronden een Wet Voorkeursrecht Gemeente te vestigen. Het voorkeursrecht geldt tevens voor de gronden benodigd voor de aanleg van een nieuw station MerwedeLingelijn. Op 10 december 2006 is de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat gedecentraliseerd. Op dit moment wordt er gewerkt aan een kwaliteitsimpuls voor het regionale openbaar vervoer door op het traject een "light train" te laten rijden.

Daarin past onder andere een extra station in Gorinchem Noord. Aangezien de vigerende bestemmingsplannen niet voorzien in bovengenoemde planontwikkelingen, is een herziening noodzakelijk.

Vanuit praktisch oogpunt hebben wij gekozen één bestemmingsplan te maken voor het stedelijk gebied ten noorden van de Betuweroute, gelegen tussen rijksweg A27 en Merwedekanaal.

De op de streekplankaart aangegeven stedelijke gebieden zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden en zijn behoorlijk beïnvloed door de sinds enkele jaren aanwezige Betuweroute. Lange tijd is het standpunt ingenomen dat het gebied tussen Haarweg en Betuweroute, in afwachting van de exacte ligging en uitstraling van de spoorlijn, niet verder ontwikkeld zou mogen worden. Te zijner tijd zou bekeken worden hoe het gebied kan worden afgerond, waarbij een duidelijke relatie met het te ontwikkelen Bedrijfsterrein Gorinchem Haar zou worden gelegd.

Anno 2007 staat een gezamenlijke ontwikkeling niets meer in de weg. En kunnen enkele vraagstukken zoals milieuzones, infrastructuur van en naar voorzieningen (scholen, bedrijfsterrein Noord, station Merwedelingelijn, bedrijventerrein Papland inclusief bedrijvenpark De Haarbrug en ontsluiting bedrijfsterrein Arkel) worden onderzocht en planologisch vertaald in één bestemmingsplan.

Alvorens tot een concreet voorstel inclusief kaderstellende uitgangspunten te komen voor dat bestemmingsplan, volgt hieronder een overzicht van de stand van zaken per deelgebied.

Reeds vanaf begin jaren '90 wordt in het streekplan Zuid-Holland Oost de behoefte aan bedrijventerrein weergegeven. Voor Gorinchem Noord was 50 hectare netto bedrijfsterrein gereserveerd. Een aantal jaren geleden is het bedrijfsterrein Papland (groot 13 hectare netto) in ontwikkeling genomen en aldaar is reeds een aantal, voornamelijk kleinschalige, bedrijven gevestigd. De overige 37 hectares bedrijventerrein zijn voorbestemd voor Gorinchem Noord en vooral voor de vestiging van zogenaamde "milieubelastende bedrijvigheid".

In de afgelopen jaren heeft u tijdens diverse raadsbijeenkomsten kennis genomen van de laatste stand van zaken en ook ingestemd met een bepaalde ontwikkeling. In uw raadsvergadering van 26 augustus 2004 is de Gemeentelijke Structuurvisie vastgesteld, welke inmiddels instemming heeft van de provincie Zuid-Holland, en waarin tevens de door u eerder vastgestelde deelvisie Schotdeuren integraal is opgenomen.

Ook in de verschillende rapporten en beleidsnotities voor StadsVernieuwingsprojecten is diverse keren geschreven over de realisatie van een extra station voor de Merwede-Lingelijn in het onderhavige gebied Gorinchem Noord.

Na diverse onderzoeken, heeft een en ander uiteindelijk geresulteerd in een bijgevoegde notitie kaderstellende uitgangspunten, door u vast te stellen als basis voor het nader op te stellen bestemmingsplan.

Enkele bijzondere aspecten van de vast te stellen kaders, willen wij speciaal onder uw aandacht brengen.

a. Bedrijventerrein Grote Haar/.

Het bedrijventerrein met een bruto oppervlak van circa 51 ha, waarvan netto uitteefbaar circa 37 ha, wordt ontsloten via de Hoogbloklandseweg met een aantakking op de nieuwe ontsluiting van rijksweg A27 ter hoogte van een nog nader te bepalen locatie nabij het viaduct Groeneweg. Het duurzaam bedrijventerrein wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast, met veel groen en water aan de randen. Deels buiten de bebouwingscontouren op gemeentegrond (nodig in verband met de criteria van het waterschap en de eisen als gevolg van de flora en fauna). Naar aanleiding van de in een marktonderzoek genoemde profilering, zijn de volgende doelgroepen naar voren gekomen:

- middelgrootschalige kantoorachtige bedrijven op de zichtlocaties aan de A27;
- kleinschalige kantoorachtige bedrijven ten westen van de Hoogbloklandseweg;
- productie en groothandelsbedrijven ten oosten van de Hoogbloklandseweg;
- een hogere milieu categorie-zone in de noordoosthoek van het terrein;
- woon-werkcombinaties tussen het blok en de Haarweg.
- bestaande woningen en het gebruik in en om het plangebied worden zoveel mogelijk gerespecteerd en kunnen mogelijk zelfs aan huisgebonden beroepen gaan uitoefenen;
- het complex Swaenburg wordt eveneens behouden en krijgt een passende functie.

b. Zone A27/ten westen van de Mollenburgseweg

De locatie van het voormalige verkeersoefencentrum wordt bestemd als een zoeklocatie voor bedrijvigheid en in de vorm van woon-werkcombinaties in de lagere milieucategorieën. De realisatie daarvan vindt plaats na 2015 in combinatie met de Haarwegzone. De Kynologenclubs worden weg bestemd. Deze maatschappelijke activiteiten zijn niet passend en vooral niet wenselijk in het plangebied. Verplaatsing is pas aan de orde, indien alternatieve locaties zijn gevonden. Een locatie ten noorden van de Haarweg tegenover het Dierenasiel en Hypos (tussen bedrijfsterrein en Vlietskade) zou een geschikte locatie kunnen zijn.

c. Scholengebied Hoefslag.

Met de afronding van het scholengebied is een oplossing voor de parkeerproblemen voor onderhavig gebied gewenst. Het aanwezige concept-ontwerp dient nader te worden uitgewerkt.

d. Begraafplaats.

De uitbreiding van de begraafplaats in oostelijke richting wordt onderzocht, waarbij parkeergelegenheid moet worden gevonden aan de noordzijde van de Haarweg in combinatie met de te realiseren nieuwe halte Merwede-Lingelijn.

e. Merwede-Lingelijn.

De inhoud van de ondertekende bestuursovereenkomst zal planologisch worden vertaald in het onderhavige bestemmingsplan.

f. Verkeersontsluiting.

Mede gelet op de herinrichting en vooral grootschalige functiewijziging van delen van het plangebied, zal ook de verkeersafwikkeling moeten worden aangepast. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein loopt vanaf de A27 via de te reconstrueren Hoogbloklandseweg.

Mede gelet op de plannen omtrent de halte van de Merwede-Lingelijn en de daarmee samenhangende ruimtelijke ontwikkelingen in het direct aangrenzende gebied, is het doortrekken van de verbindingsweg van de A27 naar het Merwedekanaal op termijn noodzakelijk met daarbij aftakkingen naar de Hoogbloklandseweg alsmede naar de Haarwijk en Papland. De huidige Haarweg ter hoogte van de begraafplaats kan autoluw worden gemaakt.

Ter verduidelijking treft u in het concept-Beeldkwaliteitsplan een tekening van de gewenste verkeersoplossing aan. Deze op lange termijn denkbare verkeersoplossing zou tevens uitstekend passen in de ten noorden van de snelweg A15 gewenste rondweg.

5. Bestaand beleid, raadskaders en –besluiten

Met verwijzing naar hoofdstuk 2 van dit voorstel is, na de uitspraak van de Raad van State inzake de door ons college ingediende beroepschriften tegen het op 31 maart 1995 vastgestelde streekplan Zuid-Holland Oost, besloten om voor wat betreft woningbouw in oostelijke richting en voor wat betreft bedrijfsterrein in noordelijke richting uit te breiden. Niet, zoals oorspronkelijk gewenst, evenwijdig aan rijksweg A27 maar in de kom van het verkeersknooppunt Gorinchem.

Een en ander is vertaald in de reeds genoemde gemeentelijke structuurvisie en stadsvernieuwingsbeleidnotities alsmede beschreven in diverse raadskaders en programmabegrotingen.

In de raadsvergadering van 26 oktober 2006 is besloten om de nog niet in bezit zijnde percelen in het toekomstige “bedrijventerrein Groote Haar” en het “stationsgebied Papland” aan te wijzen als gronden waarop het gemeentelijk voorkeursrecht ex artikel 8 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing wordt verklaard.

6. Betrokkenheid derden

In het kader van het Groene Hart beleid zijn nagenoeg alle overheden betrokken bij de ontwikkeling van Groote Haar, waarvan de realisatie van het terrein van groot belang is voor de regionale huisvesting van onder andere milieubelastende bedrijvigheid.

Het Rijk is bedenker van genoemd beleid, provincie Zuid-Holland heeft een en ander vastgelegd in het streekplan Zuid-Holland Oost en op regionaal gebied heeft er een vertaling plaatsgevonden in de regionale structuurvisie Alblasserwaard&Vijfheerenlanden. Het bedrijfsterrein is namelijk in principe bedoeld voor de opvang van regionaal gebonden bedrijven. Niet zijnde bedrijven in de transportsector, omdat daarvoor plaats wordt gereserveerd in Schelluinen West. Een en ander is onlangs ook verwoord in de binnenkort vast te leggen visie van de Merwedezone.

Ook het ministerie van Verkeer en Waterstaat is een belangrijke pion in het geheel, want genoemd ministerie zal moeten meewerken aan een noodzakelijke ontsluiting op het rijkswegennet.

Tot slot is de rol van het bedrijfsleven van belang en vindt er regelmatig ook overleg plaats met de Kamer van Koophandel over de precieze invulling van het terrein cq de behoefte aan kavels vanuit het bedrijfsleven. In het kader daarvan is door Etin een marktonderzoek verricht, welke de basis vormt voor de inrichting van het gebied.

Uit het bovenstaande zal het duidelijk zijn, dat gemeente Gorinchem duidelijk niet procesverantwoordelijke is. Mede door de betrokkenheid van derden, is er sprake van systeemverantwoordelijkheid.

7. Beoogd effect

Het Groene Hart moet worden beschermd en daarom krijgt bestaande bedrijvigheid in de het landelijk gebied geen mogelijkheden meer om uit te breiden. Regionale bedrijfsterreinen, waaronder Gorinchem Noord (en ook Schelluinen West), dienen te zorgen voor de opvang van de regionale behoefte. Op deze manier wordt de (regionale en lokale) werkgelegenheid gestimuleerd en wordt getracht de in de programmabegroting 2007 opgenomen streefwaarde van 21.000 in Gorinchem aantal werkzame personen te bereiken. Het statistisch jaarboek Rivierenland Kamer van Koophandel zal voor ons het jaarlijkse meetinstrument zijn.

Zoals reeds uit het marktonderzoek is gebleken zal op het bedrijventerrein sec de volgende doelgroepen gehuisvest worden naar voren gekomen: middel- en kleingrootschalige kantoorachtige bedrijven, productie en groothandelsbedrijven, een hogere milieu categorie-zone, maar ook woon-werkcombinaties. Bestaande woningen en het gebruik in en om het plangebied worden gerespecteerd en de eigenaren kunnen mogelijk zelfs aan huisgebonden beroepen gaan uitoefenen. Het complex Swaenenburg wordt eveneens behouden en krijgt een passende functie

8. Risico's of kansen

Op dit moment is er geen absolute zekerheid dat een ontsluiting van het bedrijventerrein op rijksweg A27 wordt gerealiseerd danwel in de planstudie wordt opgenomen. Uit overleg met Rijkswaterstaat is inmiddels wel gebleken dat dit op korte termijn (maart/april 2007) wel gaat gebeuren en dus mogen we, er van uit gaan dat het onderhavige gebied ook adequaat zal worden ontsloten.

Indien het bedrijfsterrein wordt aangelegd, wordt de Alblasserwaard & Vijfheerenlanden ontlast en betekent dat een impuls voor de leefbaarheid in de Waard. De economische positie en de werkgelegenheid voor Gorinchem sec zal hierdoor verbeteren.

Met de realisatie van het bedrijfsterrein Noord, kan tevens een opwaardering plaatsvinden voor het aangrenzende gebied ten zuiden van de Haarweg inclusief de ruimte rondom de nieuwe halte van de Merwede-Lingelijn.

9. Financiële consequenties

In de programmabegroting van 2007 en ook in eerder vastgestelde begrotingen is de realisatie van Grootte Haar opgenomen. Het belang van een bedrijventerrein voor regionaal belastende bedrijvigheid is derhalve aangetoond. Voor het bedrijfsterrein sec alsmede de afzonderlijke gebieden ten zuiden van de Haarweg en het stationsplein nabij de extra halte Merwede-Lingelijn worden of zijn afzonderlijke exploitaties vastgesteld, die ofwel kostendekkend zijn ofwel waar voor het verlies een voorziening is getroffen.

In herinnering brengen wij u de in de begrotingsraad van 9 november jl. gevoerde discussie over doorberekening van bovenwijkse voorzieningen cq ontwikkelingen zoals opgenomen in het Verkeers Circulatie Plan. In een in april te behandelen notitie "Toekomstige infrastructurele werken" zal u worden voorgesteld om bovenwijkse voorzieningen te bekostigen uit het fonds Bovenwijken, dat wordt gevuld door onder andere Gorinchem Noord. Hierop komen wij dus ook kaderstellend terug.

Gelet op de domein-afbakening tussen raad en college, gaan wij niet in op de verschillende grondexploitaties.

10. Vervolgproces

Na vaststelling door uw raad van de kaderstellende uitgangspunten alsmede de gehele planologische vertaling van de in het gebied tussen rijksweg A27 en Merwedekanaal gewenste ontwikkelingen, zal het voorontwerp-bestemmingsplan "Gorinchem Noord" in procedure worden gebracht.

De inspraakreacties in het kader van het artikel 10 Bro-overleg alsmede de resultaten van de inspraak op basis van de inspraakverordening incl. een inspraakavond (waarvoor uw raad ook wordt uitgenodigd) worden door ons college verwerkt in een commentaarnota.

Deze nota wordt op basis van de Wet op de Ruimtelijke ter kennisneming aan u voorgelegd en aansluitend wordt het ontwerp-bestemmingsplan, na vaststelling door ons college, ter inzage gelegd. De eventuele indieners van ingekomen zienswijzen worden in de gelegenheid gesteld bij een afvaardiging van ons college een mondelinge toelichting te geven. Gelet op het duale stelsel is bewust gekozen voor het horen door ons college, omdat er sprake is van uitvoerende en niet van kaderstellende werkzaamheden. De zienswijzen en de mondelinge toelichting worden verwerkt in de nota van zienswijzen, waarna het bestemmingsplan inclusief de nota van zienswijzen aan u ter vaststelling wordt voorgelegd. U dient vervolgens te toetsen of het vast te stellen bestemmingsplan voldoet aan de vastgestelde kaders.

Voor de goede orde delen wij u mede dat bovenstaand concept-vervolgproces wordt opgenomen in de binnenkort aan uw raad ter informatie voor te leggen "domeinendiscussie in het kader van de procesbeschrijving van ruimtelijke ordeningsprocessen".

11. Communicatie

De in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vereiste wettelijke inspraakprocedures worden gehouden, maar uiteraard vindt er ook op informele gronden overleg plaats met burgers en andere overheidsinstanties. Dit overleg zal ook in de toekomst worden gehouden.

Verder zal het ministerie van Verkeer en Waterstaat bij de ter inzage legging van de planstudie MIT A27 ook de nodige inspraak en communicatie verstrekken.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem
De secretaris, De burgemeester,

12. Besluit

De raad van de gemeente Gorinchem;

Gezien het voorstel van de burgemeester en wethouders van 9 januari 2007;

Gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

Gelet op eerdere besluitvorming ten aanzien van het op 31 maart 1995 vastgestelde streekplan Zuid-Holland Oost;

Gelet op het op 30 september 1999 genomen besluit, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, af te zien van de oorspronkelijke plannen inzake een gezamenlijke ontwikkeling in Noord voor zowel woningbouw als bedrijfsterrein;

Gelet op de vervolgens op 26 augustus 2004 vastgestelde Gemeentelijke Structuur Visie, welke in het voorjaar van 2005 instemming kreeg van provincie Zuid-Holland;

B e s l u i t :

kennis te nemen van het beeldkwaliteitsplan en de volgende kaderstellende beleidsuitgangspunten vast te stellen en als leidraad te hanteren voor de nadere stedenbouwkundige invulling en deze te vertalen in een op te stellen bestemmingsplan Gorinchem Noord (bedrijfsterrein Groote Haar en het gebied ten zuiden van de Haarweg alsmede het toekomstig station Merwede-Lingelijn en omgeving) :

Bedrijfsterrein Groote Haar

1. Ontwikkeling van een bedrijfsterrein in de oksel van A15 / A27 ten noorden van de Haarweg met een bruto oppervlak van circa bruto 51 ha, waarvan circa netto uitgeefbaar 37 ha
2. De hoofdontsluiting van het bedrijfsterrein vindt plaats via de Hoogbloklandseweg met aantakking op de nieuwe ontsluiting van de A27 ter plaatse van de Groenweg (exacte locatie nog nader te bepalen).
3. Ontwikkeling van een duurzaam bedrijfsterrein met zorgvuldige landschappelijke inpassing. Veel groen en water aan de randen van het bedrijfsterrein. Dit is nodig om te kunnen voldoen aan de criteria van het waterschap (20% over de toename van het verharde gebied) en op basis van flora en fauna (compensatie voor beschermde natuursoorten).
4. Op het bedrijfsterrein wordt een milieuzonering toegepast op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 1999. De milieucategorieën 1 tot en met 4 zijn toegestaan. Op het bedrijfsterrein zijn geen activiteiten toegestaan die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).
5. Voor dit bedrijfsterrein worden ook geen grote lawaaimakers als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder voorzien. Een puinbreker (een van de gegadigde voor dit bedrijfsterrein valt niet onder artikel 41) kan zich hier vestigen. Er is dus geen sprake van een gezoneerd bedrijfsterrein met een vastgestelde geluidcontour.
6. De volgende kansrijke doelgroepen (op basis van marktonderzoek voor dit bedrijfsterrein door ETIN, 2006) dienen planologisch mogelijk te worden gemaakt: middelgrootschalige kantoorachtigen op de zichtlocaties aan de A27; kleinschalige kantoorachtigen ten westen van de Hoogbloklandseweg; productie- en groothandelsbedrijven ten oosten van de Hoogbloklandseweg; HMC zone in de noordoosthoek van het terrein; zone tussen het blok en de Haarweg voor woon-werkcombinaties

7. Om te kunnen sturen op branchering worden de volgende ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd: het bebouwde oppervlak van het uitgeefbaar terrein bedraagt minimaal 40% en gemiddeld 70%; parkeren op eigen terrein met mogelijkheid voor centraal parkeren.
8. De bestaande woningen en het gebruik in en om het plangebied worden zoveel mogelijk gerespecteerd.
9. Opzetten van een gemeentebreed gedragen Parkmanagement (mogelijk met aansluiting van Schelluinen West en zeker met Oost II en andere Gorcumse bedrijventerreinen).

Zone A27 - Mollenburgseweg

10. Ter plaatse van de locatie van het voormalig verkeersoefencentrum bestemmen als zoeklocatie voor bedrijvigheid.
11. Bedrijvigheid in de vorm van woon-werkcombinaties in de milieucategorieën 1 tot en met 3.
12. Realisatie na 2015 samen met deel van het bedrijventerrein Groote Haar (Haarwegzone) om daarmee de ontwikkeling van de zone ter plaatse van de halte Merwede-Lingelijn voor 2015 mogelijk te kunnen maken ("inbuiken en uitbuiken van de contour").

Kynologenclub

13. Gelet op de niet passend- en wenselijkheid wegbestemmen van deze maatschappelijke activiteiten, onder de voorwaarde dat een alternatieve locatie wordt gevonden ten noorden van de Haarweg (tussen bedrijvencontour en Vlietskade) in de nabijheid van soortgelijke activiteiten zoals Hypos en Dierenasiel.

Scholengebied

14. Afronden van het scholengebied inclusief het vinden van een parkeeroplossing voor de Hoefslag.

Begraafplaats

15. Uitbreiding van de begraafplaats aan de Haarweg in oostelijke richting tot aan de spoorlijn.

Merwede-Lingelijn

16. Plannen voor ontwikkeling van Merwede-Lingelijn (regionaal openbaar vervoer met hoge frequentie met halte ter plaatse van de Haarbrug) conform de Bestuursovereenkomst Merwede-Lingelijn (2006) realiseren en wel voor de doelgroepen, zijnde scholieren, gebruikers van overig deel van het plangebied, het aangrenzende bedrijventerrein Papland.
17. Ten behoeve van de halte dienen parkeerplaatsen ter plaatse van de Haarweg te worden gerealiseerd.
18. De aangrenzende gronden in gebied tussen MerwedeLingelijn, Haarweg en Vlietskade ontwikkelen tot een woon/werkgebied en eventuele andere functies ter vergroting van het gebruik en economisch draagvlak van de halte.

Verkeersontsluiting plangebied

19. Gelet op de herinrichting en functiewijziging van delen van het plangebied de verkeersafwikkeling verbeteren.
20. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein loopt vanaf de A27 via de te reconstrueren Hoogbloklandseweg.
21. Naar aanleiding van de plannen voor een halte aan de MerwedeLingelijn en de daarmee samenhangende ruimtelijke ontwikkelingen (waaronder gemengde functies van wonen, werken, voorzieningen) in het direct aangrenzende gebied, de verbindingsweg vanaf de A27 doortrekken naar het Merwedekanaal met aftakkingen naar het bedrijventerrein, en de Haarwijk en Papland inclusief een nieuwe rechtstreekse verbinding naar de Vlietskade in combinatie met het autoluw maken van de Haarweg. Deze op lange termijn denkbare verkeersoplossing zou tevens uitstekend passen in de ten noorden van de snelweg A15 gewenste rondweg.

Aldus vastgesteld door de raad van Gorinchem
in zijn openbare vergadering van 1 maart 2007

Bijlage X

a. Bedrijventerrein Grote Haar/Gorinchem Noord (zijnde een nog nader te bepalen naam).

Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld die weliswaar verliesgevend is, maar dit verlies is afgedekt met een voorziening. Als de realisatie plaatsvindt binnen de vast te stellen kaders, heeft dit dan ook geen financiële consequenties. In de grondexploitatie is echter geen rekening gehouden met een definitieve ontsluiting op de A27. Als (een deel van) de kosten voor rekening van de gemeente Gorinchem komen (komt), zal moeten worden bezien hoe dit wordt betaald.

b. Zone A27/ten westen van Mollenburgseweg

In de jaarrekening 2005 is dit gebied bekend als Schotdeuren II. De gronden die hier door de gemeente zijn aangekocht hebben een hoge gemiddelde boekwaarde. Als dit gebied pas na 2015 wordt ontwikkeld, neemt de boekwaarde met minimaal 5% per jaar toe als gevolg van onder andere rentekosten. Het is onwaarschijnlijk dat dit gebied een winstgevende grondexploitatie laat zien. Echter, er is al een voorziening getroffen voor de negatieve waarde van deze locatie. De kans bestaat dat de ontwikkeling van dit gebied als gecombineerd bedrijfsterrein dan ook geen (extra) financiële consequenties heeft. Dit kan pas bepaald worden als een globale grondexploitatie is opgesteld op basis van de visie op dit gebied.

c. Scholengebied Hoefslag

Voor dit gebied zijn twee grondexploitaties actief (Schotdeuren I en Da Vinci college). Hierin zijn nog twee percelen uitgeefbaar; ten zuiden van Oude Hoven en ten noorden van Da Vinci. Als deze percelen uitgegeven zijn, zouden de grondexploitaties afgesloten dienen te worden (conform de voorschriften van de BBV) en winst en verlies genomen moeten worden (per saldo nihil). Afronding conform de bestaande kaders heeft dan ook geen financiële consequenties.

Voor de kosten aan de parkeeroplossing zal dekking moeten worden gezocht. Dit heeft wel financiële consequenties (begroot op ca. € 1 mln.).

d. Begraafplaats

In zijn algemeenheid wordt een kostendekkende exploitatie van de begraafplaatsen nagestreefd en dat geldt uiteraard ook voor de gewenste uitbreiding. Om dat te kunnen bewerkstelligen is aanpassing van de tarieven ongetwijfeld wenselijk.

e. Merwede-Lingelijn

De verschillende maatregelen die voor rekening komen voor de gemeente Gorinchem worden voornamelijk gedekt uit de planexploitatie Schotdeuren/Gorinchem Noord. Hier schuilt echter een risico in omdat de betreffende planexploitatie nog niet definitief en sluitend is. De betreffende maatregelen zijn vooralsnog geraamd op : nieuw aan te leggen station voor 1.300.000 Euro en participatie in de kostenpost "Kwaliteitsverbetering bestaande halten" voor Gorinchem begroot op 400.000 Euro. Geconcludeerd mag worden dat er voldoende dekkingsmogelijkheden beschikbaar komen om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

f. Verkeersontsluiting

De kosten aan de gewenste verkeersontsluiting zijn nog niet bekend, hiervoor is ook nog geen dekking. De aanleg van deze verbindingsweg heeft dan ook financiële consequenties.

Bedrijventerrein Groote Haar

1. ***Ontwikkeling van een bedrijventerrein in de oksel van A15 / A27 ten noorden van de Haarweg met een bruto oppervlak van circa bruto 51 ha, waarvan circa netto uitgeefbaar 37 ha.***

a. Aanpassen provinciale stedelijke bebouwingscontour

In het nu niet meer geldende Streekplan Zuid-Holland Oost en het nu vigerende Provinciale Structuurvisie bepaalt de provincie dat de oppervlakte aan uitgeefbaar terrein voor Groote Haar circa 37 hectare mag zijn. In het ontwerp-bestemmingsplan 'Gorinchem-Noord' werd echter uitgegaan van een bruto oppervlakte van circa 66 hectare en een netto uitgeefbaar terrein van circa 41 hectare. Dit kwam doordat de noordelijk gelegen groen- en waterstrook buiten de bebouwingscontour werd gelegd en de noordoosthoek van het bedrijventerrein 'Groote Haar', die buiten de bebouwingscontour valt, met de bestemming 'Bedrijfsterrein' in het plangebied werd opgenomen. Handhaving van deze met provinciaal beleid strijdige situatie zou zeker leiden tot een reactieve aanwijzing van GS tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Met de provincie is hierover overleg gevoerd. Dit heeft geleid tot de volgende resultaten

- de stedelijke contour wordt verlegd, waardoor deels de noordelijke water- en groenstrook en de gehele noordoost hoek van het bedrijventerrein 'Groote Haar' binnen de stedelijke contour komen te liggen. De wijzigingsbevoegdheid voor windturbines komt aan de rand van het Groene Hart te liggen.
- Ter compensatie komt de bebouwingscontour op de begrenzing van de vrijwaringstrook van 60 meter langs de A27 te liggen (waarop de verbreding van de A27 eventueel zal worden gerealiseerd). Dit heeft tot gevolg dat deze strook wordt bestemd met de vigerende agrarische bestemming.

b. Gevolgen aanpassen stedelijke bebouwingscontour

Het inleveren van de vrijwaringstrook levert geen grote financiële risico's op. Ondanks het eerdere uitgangspunt van circa 41 netto uitgeefbaar bedrijventerrein, is in de grondexploitatie altijd uitgegaan van het oorspronkelijke opgave van circa 37 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein.

De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen verkavelingsopzet blijft overigens onaangetast. Dit betekent dat de gemeente ervan uitgaat, dat als de agrarische strook langs de A27 niet wordt benut voor de eventuele verbreding van de rijksweg A27, deze ter zijner tijd kan worden ingezet voor het te realiseren bedrijfsterrein 'Groote Haar'. De provincie Zuid-Holland moet dan wel haar medewerking verlenen om de stedelijke bebouwingscontour hiervoor opnieuw aan te passen. De verwachting is, dat de provincie - na duidelijkheid over het ruimtebeslag van de A27 - dit zal doen.

c. Vrijwaringstroken A27 en A15 Rijkswaterstaat

A27

Met het verleggen van de stedelijke bebouwingscontour is ook de discussie met Rijkswaterstaat omtrent het bestemmen van de vrijwaringstrook langs de A27 opgelost. Zoals eerder aangegeven wordt voor de vrijwaringstrook langs de A27 de vigerende bestemming 'Agrarisch' opgenomen. De bestaande woningen binnen deze strook worden voorzien met de bestemming 'Wonen'.

A15

Voor de vrijwaringstrook langs de A15 worden de vigerende bestemmingen 'Bedrijven, Verkeersoefencentrum' en 'Agrarisch' opgenomen. Omdat deze strook binnen de bebouwingscontour ligt, wordt aan de bestemmingen de wijzigingsbevoegdheid naar Bedrijfsterrein gekoppeld. Deze kan pas worden toegepast, als definitief zicht is wat het exacte ruimtebeslag is van de te verbreden rijkswegen A27 en 15.

Plasbrandaandachtsgebieden A27 en A15

Als bij de eventuele verbreding van de rijksweg A27 sprake is van volledige benutting van de vrijwaringstrook van 60 meter, dan is op de verbeelding rekening gehouden met het naastgelegen plasbrandaandachtsgebied van 30 meter (PAG). De 'toekomstige' PAG kent dan ook de bestemming 'Bedrijventerrein', met een wijzigingsbevoegdheid van onbebouwd naar bebouwd. Deze wijzigingsbevoegdheid kan pas worden toegepast, op het moment dat duidelijk is wat het exacte ruimtebeslag is van de te verbreden rijksweg.

Langs de rijksweg A15 wordt deze wijzigingsbevoegdheid niet toegepast. Evenals de daar liggende vrijwaringstrook van 60 meter langs de A15 wordt de bijbehorende 'toekomstige' PAG van 30 meter voorzien van de vigerende bestemmingen 'Bedrijven, Verkeersoefencentrum' en 'Agrarisch' (zie onder punt 1, onderdeel c.). Aan deze bestemmingen is ook de wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijventerrein' gekoppeld. Deze kan pas worden toegepast, als definitief zicht is wat het exacte ruimtebeslag is van de te verbreden rijkswegen A27 en 15.

Conclusie:

Er wordt niet van het raads kader afgeweken. Op basis van het bestemmingsplan blijft het netto uitgeefbaar bedrijventerrein circa 37 hectare.

2. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via de Hoogbloklandseweg met aantakking op de nieuwe ontsluiting van de A27 ter plaatse van de Groeneweg (exacte locatie nog nader te bepalen binnen de planstudie van de A27).

a. Permanente aansluiting

In de Startnotitie A27 Lunetten - Hooipolder van september 2007 is de toezegging van de minister van Verkeer en Waterstaat opgenomen, een nieuwe aansluiting Gorinchem-Noord op de rijksweg A27 te realiseren. Deze aansluiting maakt daarom onderdeel uit van alle alternatieven in het MER. Wij gaan ervan uit dat een volledige ontsluiting naar beide richtingen zal worden gerealiseerd. Het is ons nog steeds uitgangspunt, dat de definitieve ontsluiting loopt vanaf de rijksweg A27 in het noorden via de Hoogbloklandseweg. Over de exacte locatie van de ontsluiting bestaat nog geen duidelijkheid.

b. Tijdelijke aansluiting

In overleg met Rijkswaterstaat hebben wij een concept convenant inzake de aansluiting op de A27 voorbereid. Tussen beide instanties bestond overeenstemming over de inhoud. Rijkswaterstaat kreeg echter van het ministerie van Verkeer en Waterstaat geen toestemming tot ondertekening over te gaan. Er bestaat namelijk nog altijd onduidelijkheid of, hoe en wanneer de A27 - en de A15 - wordt verbreed. Deze onduidelijkheid geldt overigens ook voor de financiering van de eventuele verbreding. In augustus 2010 zijn wij overgegaan tot eenzijdige ondertekening van het convenant. Deze is per brief aan Rijkswaterstaat aangeboden. In onze brief staat de toezegging, dat de inhoud van het convenant zal doorwerken in het bestemmingsplan en het uitgiftebeleid. Half oktober 2010 heeft Rijkswaterstaat laten weten, dat zij nog steeds van mening is dat vaststelling van het bestemmingsplan pas na duidelijkheid omtrent de verbreding en de hieraan gekoppelde financiering kan plaatsvinden. Dit standpunt is ook verwoord in de door haar ingediende zienswijze. Volgens haar is eerdere vaststelling mogelijk, mits de tijdelijke ontsluiting via een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. In de plantoelichting moet worden beschreven en onderbouwd, mocht de verbreding van de rijksweg en daarmee de aansluiting op de A27 niet doorgaan, hoe de alternatieve ontsluiting van het bedrijventerrein worden geregeld.

Beide standpunten van Rijkswaterstaat zijn voor ons niet uitvoerbaar. Het aanhouden van de vaststelling leidt voor de gemeente tot vertraging. Gezien de onduidelijkheid rondom het wel of niet doorgaan van de verbreding, kan aan de op te lopen vertraging geen exacte tijd worden gekoppeld. Het in de plantoelichting opnemen van een alternatieve ontsluiting van het bedrijventerrein is ook niet mogelijk. Deze is niet voorhanden. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is daarom de tijdelijke aansluiting voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Deze bestemming geeft een directe realisatietitel. Deze keuze zal zeker leiden tot een reactie van Rijkswaterstaat.

Dit onderdeel wordt ook behandeld in het kaderstellende uitgangspunt nummer 19 onder het kopje 'Verkeersontsluiting plangebied'.

Conclusie:

Er wordt niet van het raads kader afgeweken.

3. *Ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein met zorgvuldige landschappelijke inpassing. Veel groen en water aan de randen van het bedrijventerrein. Dit is nodig om te kunnen voldoen aan de criteria van het waterschap (20% over de toename van het verharde gebied) en op basis van flora en fauna (compensatie voor beschermde natuursoorten).*

Motto voor het bedrijventerrein 'Groote Haar' is duurzaamheid. De markante ligging van het bedrijventerrein, tussen de stad Gorinchem en het Groene Hart, vraagt immers om een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Daarom wordt de ruimtelijke hoofdstructuur van het bedrijventerrein in belangrijke mate bepaald door de samenhangende groen- en waterstructuur. Door deze combinatie van groen en water ontstaat een meerwaarde, zowel ten aanzien van beeldkwaliteit als ook met betrekking tot een meer efficiënt ruimtegebruik. De groen- waterstructuur vormt een robuust stelsel met voldoende bergingscapaciteit.

Intensief ruimtegebruik en energievoorzieningen zijn ook uitingen van het thema duurzaamheid. Daar waar mogelijk wordt op het bedrijventerrein dubbel grondgebruik toegepast met gezamenlijke benutting van centrale voorzieningen (bijvoorbeeld parkeren). In het beeldkwaliteitsplan is het zo efficiënt en duurzaam mogelijk inzetten van energie genoemd. Duurzaam bouwen komt in het beeldkwaliteitsplan niet naar voren. Deze thema's zijn wel in de regels van het bestemmingsplan geborgd, voor zover mogelijk. Ten aanzien van duurzame energie is in het bestemmingsplan bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het plaatsen van windmolens. Vanwege het ruimtebeslag is deze mogelijkheid op een locatie aan de noordgrens van het bedrijventerrein opgenomen. Verder zijn de mogelijkheden voor een duurzame energievoorziening op het bedrijventerrein onderzocht. Eén van de aanbevelingen is voor de panden te streven naar een energiesysteem gebaseerd op warmtepompen, koeling en seizoensopslag.

In de paragraaf 'Duurzaamheid', opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Gorinchem-Noord', komen onder meer duurzaam bouwen en duurzame energie naar voren. Aan duurzame energie wordt vooral aandacht besteed in de regels van het bestemmingsplan. Ten aanzien van duurzaam bouwen heeft de gemeente Gorinchem het beleid in 2009 geactualiseerd en vastgesteld. Het ambitieniveau, zoals verwoord in dit beleid, zal ook nagestreefd worden voor Gorinchem-noord.

Juist op stedenbouwkundige schaal is grote milieuwinst te boeken. Stedenbouwkundige keuzes kunnen in sterke mate de mogelijkheden voor energiezuinigheid van gebouwen en duurzame energie bepalen. De gemeente streeft naar een zo groot mogelijk aandeel van zongerichte verkaveling en dakoriëntatie, zodat gebouwen geschikt zijn voor het gebruik van zonne-energie door instraling en of zonnepanelen.

In de visie van Gorinchem is duurzaam bouwen meer dan bouwen met een lage milieubelasting. Het gaat om het bereiken van een integrale kwaliteit, dat maakt dat gebouwen een goed toekomstperspectief hebben en langer meegaan. Duurzaamheid dus ook in de letterlijke betekenis van het woord. Een gebouw waarin mensen zich prettig voelen, dat zo min mogelijk het milieu belast gedurende de totale levensduur, en aan de eisen van de tijd kan worden aangepast, is het meest duurzaam. Er zijn diverse beoordelingsmethoden met betrekking tot ontwikkeling en beheer van duurzaam vastgoed, zowel in Nederland als internationaal. Een aantal daarvan is ook in Nederland zeer succesvol. Gorinchem stimuleert bedrijven te werken met GPR-Gebouw, maar ook de instrumenten GreenCalc en Breeam worden (landelijk) erkend.

Het geactualiseerde ontwerp-beeldkwaliteitsplan was, wat duurzaamheid betreft, vooral gericht op de aspecten groen en water. Deze onderwerpen en overige thema's inzake duurzaamheid zijn nader uitgewerkt in de eerder genoemde paragraaf 'Duurzaamheid',

opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierbij komen in het kort recent beleid, technologische ontwikkelingen en reële ambities voor de ontwikkeling van dit gebied aan de orde.

Conclusie:

Er wordt niet van het raads kader afgeweken. In de toelichting van het bestemmingsplan is zelfs de paragraaf 'Duurzaamheid' opgenomen.

- 4. *Op het bedrijventerrein wordt een milieuzonering toegepast op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 2007 (herdruk 2009). De milieucategorieën 1 tot en met 4 zijn toegestaan. Op het bedrijventerrein zijn geen activiteiten toegestaan die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).***

Aan de gronden van het te realiseren bedrijventerrein is de bestemming 'Bedrijfsterrein' gekoppeld. Binnen deze bestemming is geregeld dat bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 5.1 zijn toegestaan. De categorieën verwijzen naar bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan omvattende de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een landelijk geaccepteerde lijst (VNG 2007) waarin alle denkbare bedrijfstypen zijn ingedeeld in milieucategorieën. De bestaande woningen in en om het plangebied worden hierbij gerespecteerd. Categorie 5.1 is een stap zwaarder dan de in de kaders genoemde categorie 4. Deze categorie 5.1 is goed inpasbaar gebleken op een klein deel van het bedrijventerrein en is passend op een regionaal bedrijventerrein van deze omvang. Daarbij moet bedacht worden, dat er in de provincie Zuid-Holland weinig bedrijventerreinen zijn die de mogelijkheid hebben voor vestiging van bedrijven uit deze milieucategorie.

Op het bedrijventerrein worden geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen rechtstreeks toegelaten, waarop het BEVI van toepassing is. Dit levert namelijk teveel beperkingen op voor de omgeving van de inrichting.

Conclusie:

Er wordt wel van het raads kader afgeweken. Het gaat hier slechts om een verruiming van de milieucategorieën met categorie 5.1. Verder blijft het raads kader ongewijzigd. Deze verruiming is al eerder in de procedure doorgevoerd en is toen door middel van raadsinformatiebrieven met u gecommuniceerd.

- 5. *Voor dit bedrijventerrein worden ook geen grote lawaaimakers als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder voorzien. Er is dus geen sprake van een gezoneerd bedrijventerrein met een vastgestelde geluidcontour. Een puinbreker, één van de gegadigden voor dit bedrijventerrein, valt overigens niet onder artikel 41 en kan dus zich hier vestigen.***

Op het bedrijventerrein worden grote lawaaimakers als bedoeld in artikel 41 Wgh uitgesloten. Dit betekent dat geen sprake is van een gezoneerd bedrijventerrein met een vastgestelde geluidscontour. De puinbreker is nu niet meer aan de orde. Dit bedrijf is gevestigd op het terrein van de voormalige betonfabriek Grotius aan de Spijksedijk.

Conclusie:

Er wordt wel afgeweken van het raads kader. De passage over de puinbreker wordt namelijk geschrapt. Verder blijft het raads kader ongewijzigd. Dit is overigens al eerder in de procedure doorgevoerd en toen door middel van raadsinformatiebrieven met u gecommuniceerd.

- 6. *De volgende kansrijke doelgroepen dienen planologisch mogelijk te worden gemaakt (op basis van marktonderzoek voor dit bedrijventerrein door ETIN, 2006):***
- *middelgrootschalige kantoorachtigen op de zichtlokaties aan de A27;*
 - *kleinschalige kantoorachtigen ten westen van de Hoogbloklandseweg;*
 - *productie- en groothandelsbedrijven ten oosten van de Hoogbloklandseweg;*
 - *HMC-zone* in de noordoosthoek van het terrein;*
 - *zone tussen het blok en de Haarweg voor woon-werkcombinaties.*

**HMC: hogere milieucategorieën*

Om te kunnen sturen op branchering worden de volgende ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd:

- **het bebouwde oppervlak van het uitgeefbare terrein bedraagt minimaal 40%;**
- **gemiddeld 70% parkeren op eigen terrein met mogelijkheid voor centraal parkeren.**

Het bedrijventerrein kent de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze bestemming biedt voor de bovengenoemde marktsegmenten mogelijkheden. Om te kunnen sturen op branchering zijn ruimtelijke uitgangspunten opgenomen (o.a. een bebouwde oppervlakte van het uitgeefbare terrein van minimaal 40%, gemiddeld 70% en maximaal 80%). Het voorzien in de eigen parkeerbehoefte is uitgangspunt, waarbij minimaal 70% op eigen terrein moet en er de mogelijkheid is om gebruik te maken van de centrale parkeergelegenheden. Vanwege eventuele bedrijfs groei en -uitbreiding is ruimte gereserveerd voor centraal parkeren op één of twee locaties. In het bestemmingsplan wordt een bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen, waarmee de eventuele realisatie van decentrale parkeerplaatsen mogelijk is.

Conclusie:

Er wordt niet van het raads kader afgeweken.

7. De bestaande woningen en het gebruik in en om het plangebied worden zoveel mogelijk gerespecteerd.

De in het plan voorkomende bestaande woningen en gebruik worden gerespecteerd. Hieraan wordt een actuele bestemmingsregeling gekoppeld. De bestaande woningen zijn in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Wonen'. De bestaande woningen aan de rand van het bedrijfsterrein 'Grote Haar' krijgen overigens ook de mogelijkheid tot een bedrijf aan huis. Eén woning krijgt overigens deze mogelijkheid, maar dan voor een specifieke vorm van daghoreca (lunchroom annex vergaderruimte). Voor de woonpercelen betekent dit een toename van de bestaande gebruiksmogelijkheden.

Conclusie:

Er wordt niet van het raads kader afgeweken.

8. Opzetten van een gemeentebreed gedragen Parkmanagement, mogelijk met aansluiting van Schelluinen West en andere Gorcumse bedrijventerreinen.

In april 2008 heeft Arcadis het rapport 'Parkmanagement Grote Haar Gorinchem' uitgebracht. Kernpunt van dit rapport is, het oprichten van een bedrijventerreinvereniging voor het bedrijventerrein 'Grote Haar' (Vereniging van eigenaren/gebruikers). Vastgoedeigenaren en huurders worden verplicht lid van de bedrijventerreinvereniging. De vereniging start met kennisuitwisseling e.d. Naar gelang de behoefte van de gevestigde bedrijven kunnen de activiteiten worden uitgebreid (de bottom up-benadering). Het in de toekomst hierop aansluiten van andere bedrijventerreinen, blijft een belangrijk aandachtspunt.

Conclusie:

Er wordt niet van het raads kader afgeweken.

Zone A27 - Mollenburgseweg

9. Ter plaatse van de locatie van het voormalig verkeersoefencentrum bestemmen als zoeklocatie voor bedrijvigheid.

Als deze locatie te vroeg als bedrijfsterrein in ontwikkeling wordt genomen, dan ontstaat voor ons een schadeplicht richting de grondeigenaar. Het perceel is dan ook voorzien van de vigerende bedrijfsbestemming 'Verkeersoefencentrum'. Het gebruik als verkeersoefencentrum blijft hierdoor op de locatie mogelijk. Aan de genoemde bestemming is wel de wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijventerrein' opgenomen. Het hiervan oostelijk gelegen terrein is voorzien van de bestemmingen 'Bedrijventerrein, uit te werken' en agrarisch met de wijzigingsbevoegdheid naar Bedrijventerrein (de zogenaamde vrijwaringstrook van 60 meter).

Conclusie:

Er wordt niet van het raads kader afgeweken.

10. *Bedrijvigheid in de vorm van woon-werkcombinaties in de milieucategorieën 1 tot en met 3.*

Bedrijfswoningen zijn alleen maar toegestaan in de zone langs de Haarweg. Het gaat hier om kleinschalige bedrijvigheid. De bebouwing aan de Haarweg moet passend zijn aan het schaalniveau en karakter van de Haarweg. Het landelijke karakter van de Haarweg wordt hierdoor versterkt. Het gaat hier overigens om bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2.

Zoals onder het kaderstellende uitgangspunt nummer 7 al is aangegeven, is voor de bestaande woningen aan de Haarweg, ten westen van de Mollenburgseweg en Hoogbloklandseweg en grenzend aan het bedrijventerrein 'Groote Haar', een bedrijf aan huis bij recht toegestaan tot maximaal hindercategorie 2 (milieuzonering). Voor deze percelen, bestemd als 'Woondoeleinden' met de aanduiding 'bedrijf aan huis', bedraagt het maximum bebouwingspercentage 40% (hoofdgebouw en bijgebouwen). Voor de te realiseren woon-werkwoningen aan de Kleine Haarsekade geldt een afwijkende regeling.

Conclusie:

Er wordt wel van het raadskader afgeweken. De milieucategorie wordt beperkt tot categorie 2. Voor het overige blijft het raadskader in stand. Dit is al eerder in de procedure doorgevoerd en door middel van raadsinformatiebrieven met u gecommuniceerd.

11. *Realisatie na 2015 samen met deel van het bedrijventerrein Groote Haar (Haarwegzone) om daarmee de ontwikkeling van de zone ter plaatse van de halte Merwede-Lingelijn voor 2015 mogelijk te kunnen maken ("inbuiken en uitbuiken van de bebouwingscontour").*

Deze 'inbuik en uitbuik' constructie had betrekking op het verleggen van de stedelijke contour in noordelijke richting, waardoor het gebied ten westen van de halte Papland kan worden ontwikkeld. Als gevolg hiervan zal het bedrijventerrein zuidelijk van de Haarweg pas na 2015 worden ontwikkeld. Dit uitgangspunt is gedateerd en niet meer van toepassing.

De provincie Zuid-Holland heeft in haar vooroverlegreactie en zienswijze aangegeven, dat het plangebied van het bestemmingsplan deels buiten de bebouwingscontour van de provinciale structuurvisie ligt. Het gaat hier om de noordoosthoek van het bedrijventerrein en het gebied ten westen van de halte Papland. Laatstgenoemde gebied maakt onderdeel uit van het provinciale transformatiegebied. Ook het middenterrein - gelegen ten noorden van de Haarweg, tussen de Mollenburgseweg en Vlietskade - maakt onderdeel uit van het transformatiegebied. Dit terrein is echter al bij de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan uit de verbeelding geschrapt.

De omgeving van halte Papland is nu in het bestemmingsplan bestemd als agrarisch, met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengd'. Hierdoor zijn in het gebied niet direct stedelijke ontwikkelingen toegestaan. In de toelichting en de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen, dat pas na 2015 van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt, mits aantoonbaar kan worden voldaan aan de geldende voorwaarden voor het invullen van provinciale transformatiegebieden. Een eventuele eerdere invulling van dit gebied is mogelijk, maar dan zal de provincie hiermee apart moeten instemmen.

De halte met voorplein/parkeren en de doorgetrokken Haarbrug blijven met een concrete bestemming in het plangebied opgenomen. Dit vloeit namelijk rechtstreeks voort uit het convenant 'Merwede-Lingelijn'. Dit convenant is overigens ondertekend door de provincie Zuid-Holland.

Conclusie:

Het raadskader is niet meer van toepassing.

Kynologenclub

12. *Gelet op de niet passend- en wenselijkheid, het weg bestemmen van deze maatschappelijke activiteiten, onder de voorwaarde dat een alternatieve locatie wordt gevonden ten noorden van de Haarweg (tussen bedrijvencontour en Vlietskade) in de nabijheid van soortgelijke activiteiten zoals Hippos en Dierenasiel.*

De twee in het plangebied gevestigde kynologenclubs zijn in het bestemmingsplan weg bestemd. Daarmee komen zij onder het overgangsrecht te vallen. Het verplaatsen van deze clubs naar een alternatieve locatie ten noorden van de Haarweg, is niet meer relevant. Wij hebben immers het middenterrein, ten noorden van de Haarweg, uit het plangebied van het bestemmingsplan geschrapd. Hierdoor kan nu nog geen uitsluitel worden gegeven over de mogelijke verplaatsing van de clubs naar andere locaties. Ter voorkoming van rechtsonzekerheid wordt dan ook in het bestemmingsplan opgenomen, dat de kynologenclubs niet eerder worden verplaatst, voordat een passende nieuwe locatie voor hen is gewaarborgd. Tot die tijd kunnen de clubs gebruik blijven maken van hun huidige verenigingslocaties ten zuiden van de Haarweg.

Conclusie:

Er wordt wel van het raads-kader afgeweken. De voorwaarde, dat een alternatieve locatie ten noorden van de Haarweg moet worden gevonden, moet worden geschrapd (door het wegvallen van het middenterrein). Het overige deel van het raads-kader blijft ongewijzigd. Een alternatieve locatie is nu nog niet beschikbaar. Het voorgaande is al eerder in de procedure met u teruggekoppeld (via raadsinformatiebrieven).

Scholengebied

13. *Afronden van het scholengebied inclusief het vinden van een parkeeroplossing voor de Hoefslag.*

Het verbeteren van de infrastructuur aldaar, incl. extra parkeervoorzieningen en het verbeteren van de ontsluiting door middel van een nieuwe verkeer- en parkeerlus, maakte onderdeel uit van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO voor de realisatie van de sporthal e.o. aan de Hoefslag. Dit alles leidt o.a. tot verbetering van de bereikbaarheid en de veiligheid van de daar gevestigde scholen. Uitbreiding van de moskee, in de vorm van een religieus gerelateerd multifunctioneel gebouw, is overigens ook hierin meegenomen. De vergunde situatie inzake sporthal en infrastructuur en de uitbreiding van de moskee is één op één in het bestemmingsplan overgenomen. De sporthal met infrastructurele voorzieningen zijn overigens al gerealiseerd.

Conclusie:

Er wordt niet van het raads-kader afgeweken.

Begraafplaats

14. *Uitbreiding van de begraafplaats aan de Haarweg in oostelijke richting tot aan de spoorlijn.*

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met het uitbreiden van de begraafplaats aan de Haarweg in oostelijke richting. Dit geldt ook voor de mogelijkheid tot het vestigen van een crematorium. Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan is wel een wijziging opgetreden. Voor het perceel Haarweg 1, voorzien van de bestemming 'Wonen', is een wijzigingsbevoegdheid naar 'Maatschappelijk, begraafplaats' opgenomen. Dit perceel maakt namelijk onderdeel uit van de geplande uitbreiding van de begraafplaats. In het verleden hebben wij met de eigenaar van het woonperceel hierover al privaatrechterlijke afspraken gemaakt.

Conclusie:

Er wordt niet van het raads-kader afgeweken.

Merwede-Lingelijn

15. *Plannen voor ontwikkeling van Merwede-Lingelijn (regionaal openbaar vervoer met hoge frequentie tussen Dordrecht en Gorinchem centrum, met halte ter plaatse van de Haarbrug) conform de Bestuursovereenkomst Merwede-Lingelijn (2006) realiseren en wel voor de doelgroepen, zijnde scholieren, gebruikers van overig deel van het plangebied, het aangrenzende bedrijventerrein Papland.*

In het bestemmingsplan is ter plaatse van de Haarbrug de nieuwe halte Papland aan de Merwede-Lingelijn opgenomen, inclusief voorplein en parkeren (zie ook het gestelde onder 11). Deze halte is vooral bedoeld voor de gebruikers van het bedrijventerrein van Papland en het gebied Schotdeuren, waaronder de scholencomplexen, en het bedrijventerrein 'Grote Haar'.

Een mogelijke verschuiving van verlate forensen, die normaal gebruik maken van parkeren nabij Gorinchem centrum kunnen bij halte Papland worden verwacht.

Conclusie:

Er wordt niet van het raads kader afgeweken.

16. Ten behoeve van de halte dienen parkeerplaatsen ter plaatse van de Haarweg te worden gerealiseerd.

In de planontwikkeling 'Halte Papland e.o.' zijn parkeervoorzieningen opgenomen en ook als zodanig in het bestemmingsplan meegenomen.

Conclusie:

Er wordt niet van het raads kader afgeweken.

17. De aangrenzende gronden in gebied tussen Merwede-Lingelijn, Haarweg en Vlietskade ontwikkelen tot een woon/werkgebied en eventuele andere functies ter vergroting van het gebruik en economisch draagvlak van de halte.

Door de komst van een halte aan de Merwede-Lingelijn is het mogelijk het gebied tussen de Vlietskade en de spoorlijn op termijn te ontwikkelen van agrarisch tot werkgebied. Daarom wordt dit gebied bestemd als agrarisch, maar wel met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengd' (zie ook het gestelde onder 11). Bij wijziging zijn de gronden dan ondermeer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, verkeer- en verblijfvoorzieningen, parkeren, waterhuishouding en groen. Het middenterrein kan hier verder buiten beschouwing worden gelaten. Dit deel maakt al in het ontwerp-bestemmingsplan geen onderdeel meer uit van het plangebied.

Conclusie:

Er wordt niet van het raads kader afgeweken.

Verkeersontsluiting plangebied

18. Gelet op de herinrichting en functiewijziging van delen van het plangebied de verkeersafwikkeling verbeteren.

a. Verlengde Haarbrug

De Haarweg is een weg met beperkte afmetingen. Het toevoegen van functies in dit gebied in combinatie met een treinhalte is het wenselijk de verkeerssituatie aan te passen. Het plan voorziet daarom in een nieuwe weg in het verlengde van de Haarbrug. De bestaande Haarweg kan daardoor voor dat deel in functie afgewaardeerd worden tot fietspad met bestemmingsverkeer. Omdat de nieuwe weg parallel loopt aan de bestaande Haarweg zal er een totale verplaatsing van gemotoriseerd verkeer zijn, maar er zal geen andere verkeerscirculatie ontstaan.

b. Hoogbloklandseweg, overleg Giessenlanden

Met Giessenlanden is overleg gevoerd over de inhoud van haar zienswijze. Het afsluiten van de Hoogbloklandseweg was hiervan één van de belangrijkste onderdelen. Met Giessenlanden is afgesproken dat de Hoogbloklandseweg in de situatie van de tijdelijke aansluiting op de A27 niet wordt afgesloten. De tijdelijke aansluiting, die aansluit op het noordelijk deel van de parking, wordt niet verbonden met het onderliggende wegennet. Uitwisseling met de parking en de aansluiting wordt fysiek onmogelijk gemaakt, waardoor sluipverkeer onmogelijk wordt gemaakt. De uitwisseling fietspad en parking blijft in de tijdelijke situatie wel mogelijk.

In de definitieve situatie mag het bestemmingsverkeer voor het bedrijventerrein ook niet op het onderliggend wegennet komen. Ook in deze situatie wordt sluipverkeer onmogelijk gemaakt. De Hoogbloklandseweg zal voor hulpdiensten en openbaar vervoer bereikbaar blijven. De tijdelijke situatie wordt pas opgeheven, als de permanente aansluiting op de A27 is gerealiseerd en hierover overeenstemming is bereikt met de Giessenlanden. De met Giessenlanden gemaakte afspraken zijn opgenomen in een convenant, die door beide gemeenten is ondertekend. Het waterschap zal tekenen voor gezien.

Als duidelijkheid bestaat over de permanente aansluiting zal aanvullend onderzoek worden gedaan naar de verkeerssituatie in en om het plangebied. Dit kan aanleiding geven tot aanpassingen van het omliggende wegennet. Uit het voorgaande vloeit voort dat Giessenlanden en het waterschap Rivierenland, als wegbeheerder, hierbij direct worden betrokken.

c. Verkeersonderzoek naar afsluiten Hoogbloklandseweg

De verkeerskundige gevolgen voor het omliggende wegennet ten gevolge van het afsluiten van de Hoogbloklandseweg zijn in beeld gebracht. Uit dit onderzoek blijkt:

- als gevolg van de autonome ontwikkelingen een verschuiving plaatsvindt van verkeer van de route via Kerkeind en Onderweg naar de route via de Vlietskade en de Haarweg;
- het afsluiten van de Hoogbloklandseweg een duidelijke toename van het verkeersaanbod tot gevolg heeft op de westelijke route (via de Nieuweweg en het westelijk deel van de Haarweg). Voor de Haarweg dit naar verwachting niet of nauwelijks problemen oplevert. Het oostelijke deel van de Haarweg een vergelijkbaar of hoger verkeersaanbod heeft;
- het afsluiten van de Hoogbloklandseweg slechts een geringe toename van het verkeersaanbod tot gevolg heeft op de oostelijke routes (via Kerkeind en Onderweg). De toename op deze route is relatief zeer gering (slechts circa 100 tot 200 mvt/etm) en zal op de bestaande wegenstructuur niet tot extra problemen leiden;
- het toekomstige verkeersaanbod op de Haarweg nabij het nieuwe treinstation van dien aard is, dat het wenselijk is de Haarweg vanaf de Haarbrug in noordelijke richting te verleggen. Hierdoor komt de bestaande route beschikbaar om het fietsverkeer van en naar het treinstation vlot en veilig af te wikkelen.

Conclusie:

Er wordt niet van het raadskader afgeweken.

19. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein loopt vanaf de A27 via de te reconstrueren Hoogbloklandseweg.

a. Tijdelijke aansluiting

Tussen RWS en gemeente is intensief en langdurig overleg gevoerd over een mogelijke 'tijdelijke' ontsluiting van het bedrijventerrein op de A27. Dit overleg heeft in eerste instantie geresulteerd in afspraken over de aanleg van een tijdelijke aansluiting. Vanwege de onzekerheden rondom de verbreding van de A27 en de financiering hiervan, ondertekent Rijkswaterstaat het convenant met de gemaakte afspraken over de aansluiting niet. Desondanks is de tijdelijke aansluiting opgenomen in het bestemmingsplan. De tijdelijke ontsluiting takt aan op het noordelijk deel van de parking. Zolang hiervan gebruik wordt gemaakt, kan dit deel niet worden benut als ontsluiting voor de aan de parking gesitueerde bedrijfspcelen. Zodra de permanente aansluiting er is, vervalt de tijdelijke aansluiting en wordt het betreffende deel van de parking qua inrichting en dimensionering in overeenstemming gebracht met het overige deel van de parking. Hier wordt ook verwezen naar het gestelde onder 1 en 2. De gemaakte afspraken met Giessenlanden zijn ook hier relevant. Er wordt dan ook verwezen naar het gestelde onder 18.

b. Definitieve aansluiting

Zoals eerder aangegeven zal de definitieve ontsluiting voor Gorinchem-Noord pas bij de uiteindelijke capaciteitsuitbreiding van de rijksweg A27 worden gerealiseerd. De plannen omtrent een verbreding van het rijkswegennet, inclusief de permanente aansluiting, zijn in procedure. Deze procedure bevindt zich nog niet in een gevorderd stadium, dat er gesproken kan worden van definitieve plannen. Wel is op verzoek van Rijkswaterstaat de door haar gewenste ruimtereservering van 60 meter langs de A27 en A15 opgenomen. Voor ons is het nog steeds uitgangspunt, dat de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein loopt vanaf de rijksweg A27 in het noorden via de Hoogbloklandseweg (zie ook het gestelde onder 2).

Conclusie:

Er wordt niet van het raadskader afgeweken.

20. ***Naar aanleiding van de plannen voor een halte aan de Merwede-Lingelijn en de daarmee samenhangende ruimtelijke ontwikkelingen (waaronder gemengde functies van wonen, werken, voorzieningen) in het direct aangrenzende gebied, de verbindingsweg vanaf de A27 doortrekken naar de Vlietskade met aftakkingen naar het bedrijventerrein en eventueel bedrijfsterrein Arkel, de Haarwijk en Papland inclusief een nieuwe rechtstreekse verbinding in combinatie met het autoluw maken van de Haarweg.***

Het doortrekken van de verbindingsweg van de A27 naar de Vlietskade is op termijn noodzakelijk. Dit vanwege de met elkaar samenhangende ontwikkelingen in het gebied. Het gaat hier o.a. om de definitieve aansluiting op de A27, halte Papland en de daarmee samenhangende ruimtelijke ontwikkelingen in het direct aangrenzende gebied (waaronder mogelijk gemengde functies). Het ligt in de rede hiervoor de Groeneweg parallel aan de Hoornsche Vliet naar de Vlietskade door te trekken.

Vanuit deze nieuwe verbindingsweg zijn naast de Hoogbloklandseweg aftakkingen naar het zuidelijk gelegen gebied en ook naar Papland gewenst. De tracékeuze hiervan is onderwerp van nadere studie (zie tevens de eerder genoemde afspraken met Giessenlanden). Afhankelijk van de ruimtelijke ontwerpen zal een deel van de Vlietskade moeten worden heringericht. Het voorgaande en de huidige en toekomstige situatie van de Hoogbloklandseweg moeten dan ook worden meegenomen in het overleg tussen de gemeenten Gorinchem en Giessenlanden en het waterschap Rivierenland. Voor de volledigheid wordt verwezen naar het gestelde onder 18 en 19. Het autoluw maken van de Haarweg is overigens een logisch gevolg van de aanpassingen betreffende de Hoogbloklandseweg en de realisatie van Halte Papland.

Conclusie:

Er wordt niet van het raadskader afgeweken.