

Raadsvoorstel: Nummer: 2010 – 407
Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan 'Hoog Dalem'

Datum: :5 januari 2010
Portefeuillehouder: drs. H. van Santen
Raadsbijeenkomst: 12 januari 2010
Raadsvergadering: 28 januari 2010
Programma: Realiseren nieuwbouw-locaties buiten bestaand gebied en Leven en Wonen
Opsteller: A. Rietveld
Bijlage(n):
1. De commentaarnota, incl. de verslagen van de hoorzitting d.d. 24 november 2009
2. Afschriften van de 17 ingekomen zienswijzen
3. Het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan, met bijlagen, zijn op het raadsinformatiesysteem raadpleegbaar en liggen ook in de leeskamer ter inzage. Per raadsfractie is een set van de analoge versies, excl. bijlagen, toegestuurd.

1. Korte samenvatting van de inhoud en voorstel

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoog Dalem' heeft vanaf woensdag 7 oktober 2009 voor zes weken ter visie gelegen. Parallel hieraan liepen de procedures voor het ontwerp-exploitatieplan, -beeldkwaliteitsplan en -besluiten hogere geluidgrenswaarden. De tijdens deze procedures binnengekomen 17 zienswijzen zijn samengevat opgenomen in de bijgevoegde commentaarnota. De commentaarnota geeft een uitvoerig beeld van de reacties op deze zienswijzen en de hieruit voortgekomen planaanpassingen. Daarnaast wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve aanpassingen. De commentaarnota en de hierop aangepaste plannen worden nu aan u ter vaststelling aangeboden. Het afgeven van de besluiten hogere geluidgrenswaarden betreft onze bevoegdheid. Daarom worden deze besluiten niet in dit voorstel behandeld. De hierop betrekking hebbende zienswijzen, worden uiteraard in de besluitvorming meegewogen.

Aan u wordt voorgesteld:

1. Het vaststellen van de commentaarnota.
2. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan 'Hoog Dalem', conform de in de commentaarnota opgenomen planaanpassingen.
3. Het ongewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan 'Hoog Dalem'.

2. Inleiding / aanleiding

Al jaren wordt gewerkt aan de ontwikkeling van het gebied Hoog Dalem voor de bouw van 1.400 woningen met voorzieningen. Dit gebied wordt begrensd door Laag Dalem (westzijde), Griendweg (noordzijde), Graaf Reinaldweg (N830) en de Kleine Wetering (zuidzijde) en het buitengebied (oostzijde). Binnen de door u in december 2004 vastgestelde kaderstellende uitgangspunten is voor deze ontwikkeling een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan geeft een directe bouwtitel aan de te realiseren woningen en voorzieningen en geeft aan de bestaande percelen in het gebied een geactualiseerde regeling. Direct na terugkoppeling van de stand van zaken rondom Hoog Dalem met uw raad (in februari 2008), is begin maart 2008 gestart met de bestemmingsplanprocedure (met de inspraak en het wettelijke vooroverleg).

Niet met alle grondeigenaren in het ontwikkelingsgebied zijn exploitatieovereenkomsten gesloten. Om het verlangde kwaliteitsniveau van voorzieningen en het vastgestelde bouwprogramma te kunnen afdwingen, een exploitatiebijdrage (per basiseenheid) te kunnen innen, moet gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. In juli 2009 is dan ook het (voorontwerp-)exploitatieplan in procedure gebracht (inspraak).

Voor het ontwikkelingsgebied Hoog Dalem is een beeldkwaliteitsplan - met daarin stedenbouwkundige richtlijnen voor de toekomstige bebouwing - opgesteld. Dit plan kan pas worden vastgesteld, als hiervoor de inspraakprocedure is doorlopen. In oktober 2009 is met de inspraakprocedure gestart.

3. Doelstelling bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan

Hieronder staat per plan de doelstelling hiervan kort weergegeven.

a. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan koppelt aan de te bouwen woningen en voorzieningen een directe bouwtitel. Voor de bestaande percelen in het plangebied wordt een actuele bestemmingsregeling opgenomen. Hiermee wordt ook voldaan aan de plicht tot actualisatie van oude bestemmingsplannen uit de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt ook een titel voor onteigening. Om tijdige en op door de gemeente voorgestane wijze realisatie van het plan mogelijk te maken zal in een apart voorstel aan u voorgesteld worden om direct na vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan, een mandaatbesluit te nemen om ons te mandateren tot het voorbereiden van de administratieve onteigening (zie het voorstel mandaat administratieve onteigening). Door het bestemmingsplan vast te stellen wordt het thans gevestigde voorkeursrecht in het plangebied van rechtswege verlengd.

b. Exploitatieplan

Met het exploitatieplan kan regie worden gehouden om zodoende het gewenste beleid te realiseren. Verder biedt het goede mogelijkheden van kostenverhaal.

c. Beeldkwaliteitsplan

In dit plan zijn verschillende kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vastgelegd, waaraan de toekomstige (woon)bebouwing moet voldoen om het gewenste streefbeeld voor de woonwijk te kunnen bereiken.

4. Kaderstellende uitgangspunten

In december 2004 heeft u de kaderstellende uitgangspunten voor het gebied 'Hoog Dalem' vastgesteld. Tijdens de raadsbijeenkomst van februari 2008 hebben wij u geïnformeerd over de raadskaders, de op dat moment bereikte resultaten en de gevolgen hiervan voor het bestemmingsplan. De in de commentaarnota opgenomen planaanpassingen en de hierop aangepaste en door u vast te stellen plannen, hebben niet gevolg dat van de kaderstellende uitgangspunten wordt afgeweken. In de in april 2009 door u vastgestelde Structuurvisie 2015 is de woningbouw met voorzieningen in Hoog Dalem als toekomstig woongebied opgenomen.

5. Voorontwerpfase, incl. inspraak- en vooroverlegreacties

In maart 2008 is het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoog Dalem' in procedure gebracht. Deze procedure was gebaseerd op de Inspraakverordening. Parallel hieraan is het bestemmingsplan aan de betrokken (overheids)diensten en instanties toegestuurd (het zogenaamde wettelijke vooroverleg). De tijdens deze procedures ingediende inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan. Het voorontwerp-exploitatieplan is voor de inspraak in juli 2009 in procedure gebracht. Dit heeft geleid tot het indienen van één inspraakreactie en het hierop aanpassen van het ontwerp-exploitatieplan. In de raadsinformatiebrief d.d. 6 oktober 2009, nummer 2009-348 bent u over het voorgaande geïnformeerd.

6. Ontwerpfase, incl. zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan, -exploitatieplan en -beeldkwaliteitsplan zijn conform de geldende wet- en regelgeving in procedure gebracht (t.w. de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de Inspraakverordening). Na de formele publicatie op 6 oktober 2009 hebben de plannen en besluiten vanaf 7 oktober 2009 voor zes weken ter visie gelegen. Alle betrokkenen zijn zowel per brief als digitale kennisgeving (de vooroverlegpartners) over het starten van de procedures geïnformeerd. Naast de tervisielegging in de informatiehoek van het stadhuis van de analoge versies, waren de plannen en besluiten ook digitaal via onze website te raadplegen. Afhankelijk van het soort plan, was het voor iedereen of voor een belanghebbende mogelijk een zienswijze in te dienen. Bij de gemeenteraad zijn in totaal 17 zienswijzen ingediend. Drie zienswijzen hiervan zijn mede gericht tegen het ontwerp-exploitatieplan en één zienswijze deels tegen het beeldkwaliteitsplan (inspraakreactie).

7. Hoorzitting

Alle indieners van de zienswijzen zijn direct na beëindiging van de procedure op 18 november 2009 uitgenodigd hun zienswijzen mondeling te komen toelichten. Vijf indieners hebben hiervan gebruik gemaakt. De hoorzittingen hiervoor vonden op dinsdagavond 24 november 2009 plaats. De (woordelijke) verslagen hiervan zijn overigens opgenomen in de commentaarnota en worden daardoor meegewogen in de besluitvorming. De hoorzittingen hebben overigens binnen de met u gemaakte domeinenafspraken bij bestemmingsplannen plaatsgevonden.

8. Behandeling en besluitvorming door de gemeenteraad

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan binnen twaalf weken na afloop van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan door u worden vastgesteld (voor 10 februari 2010). Daarom vindt de raadsbehandeling en besluitvorming in de maand januari 2010 plaats.

De behandeling en besluitvorming wordt met de indieners van de zienswijzen via een apart traject gecommuniceerd. Zij worden per brief over de raadsbehandeling in januari 2010 op de hoogte gesteld (met digitale toezending van de stukken, o.a. de commentaarnota). In de brief worden zij ook op het inloopuurtje gewezen, voorafgaand aan de raadsbijeenkomst. Daarnaast wordt vermeld dat zij tijdens de bijeenkomst gebruik kunnen maken van het spreekrecht.

De vast te stellen plannen en besluiten (incl. commentaarnota) worden met de bijbehorende bijlagen voor u ter inzage gelegd in de leeskamer. Daarnaast zijn deze stukken te raadplegen via het raadsinformatiesysteem. Aan iedere raadsfractie wordt ook nog één set met de analoge documenten - zonder bijlagen - verstrekt.

9. Vast te stellen bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn in het bestemmingsplan en exploitatieplan op onderdelen aanpassingen doorgevoerd. Verder zijn op onderdelen diverse ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Een overzicht van de planaanpassingen is in de commentaarnota opgenomen. Als u het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan overneemt, gaat het hier om gewijzigde vaststelling. Tegen het beeldkwaliteitsplan is één inspraakreactie ingediend. Echter, inhoudelijk ziet de reactie alleen maar op het ontwerp-exploitatieplan. Het beeldkwaliteitsplan kan daarom ongewijzigd door u worden vastgesteld.

10. Vervolprocedure

Als u het bestemmingsplan conform dit voorstel vaststelt, dan vindt deze gewijzigd plaats. Dit betekent dat het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerst moet worden toegezonden aan de provincie Zuid-Holland en de VROM-inspectie. Deze instanties moeten namelijk kunnen beoordelen of deze wijzigingen passen binnen hun beleid. Daardoor kan het vaststellingsbesluit pas uiterlijk zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan worden gepubliceerd. Daags daarna start de beroepstermijn van zes weken en kan rechtstreeks beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak bij de raad van state. Dit laatste geldt ook voor het exploitatieplan. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan betreft een beleidsregel. Daarom bestaan hiertegen geen mogelijkheden tot het indienen van beroep.

11. Voorstel

Op grond van het voorgaande stellen wij u voor:

1. Het vaststellen van de commentaarnota.
2. het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan 'Hoog Dalem', conform de in de commentaarnota opgenomen planaanpassingen.
3. Het ongewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan 'Hoog Dalem'.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,



12. Besluit

De gemeenteraad van Gorinchem

Gelet op het raadsvoorstel van 5 januari 2010

Besluit:

1. Het vaststellen van de commentaarnota.
2. het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan 'Hoog Dalem', conform de in de commentaarnota opgenomen plaanpassingen.
3. Het ongewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan 'Hoog Dalem'.

Aldus besloten in de vergadering van de raad van Gorinchem van 28 januari 2010.

de griffier,



de voorzitter,

