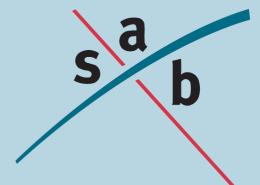


Zienswijzennota bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening Winkeleiland'

Gemeente Gorinchem

Datum: 1 februari 2016
Projectnummer: 60918.25



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Zienswijzen bestemmingsplan	5
2.1	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	5
2.2	Prorail	5
2.3	Winkeliersvereniging Piazza Center	5
3	Inspraakreactie beeldkwaliteitplan	8
3.1	Stichting Dorp, Stad en Land, namens Commissie ruimtelijke kwaliteit Alblasserwaard – Vijfheerenlanden	8
4	Samenvatting	11
4.1	Wijzigingen bestemmingsplan	11
4.2	Wijzigingen beeldkwaliteitplan	11

Bijlage

Verslag hoorzitting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gorinchem heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoog-Dalem, herziening Winkeleiland' ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van het wijkcentrum (winkeleiland) van de nieuwe woonwijk Hoog Dalem mogelijk. In deze wijk worden in totaal circa 1.400 woningen gebouwd, alsmede ondersteunende commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Voor de nieuwe wijk Hoog Dalem is in 2010 het bestemmingsplan 'Hoog Dalem' vastgesteld, waarin de gehele woonwijk is opgenomen. In dat bestemmingsplan werd ook voorzien in een wijkcentrum in de vorm van een winkeleiland, gelegen in de noordwestelijke hoek van Hoog Dalem. Bij besluit van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 februari 2012 is dit onderdeel van het bestemmingsplan Hoog Dalem echter vernietigd.

Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' beoogt alsnog te voorzien in de planologisch-juridische basis voor de realisatie van dit wijkcentrum. De opzet van het winkeleiland is hierbij gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke plannen, niet alleen naar aanleiding van de uitspraak van Raad van State, maar ook aangezien de marktomstandigheden in de tussentijd geleid hebben tot nieuwe inzichten ten aanzien van de inrichting van en het programma voor het winkeleiland.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van woensdag 11 november 2015 tot en met dinsdag 22 december 2015. In dit kader is op 21 januari 2016 tevens een hoorzitting gehouden.

Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn in dit document samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

Tegelijkertijd met de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke Inspraakverordening het beeldkwaliteitplan 'Kwaliteitskader woon-winkeleiland Hoog Dalem, Gorinchem' ter inzage gelegen voor inspraak. Het beeldkwaliteitplan bevat actuele kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen, waaraan de bebouwing op en inrichting van het winkeleiland moet voldoen, om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken.

Er is één inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is in dit document samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Tot slot heeft in genoemde periode het ontwerp-besluit hogere grenswaarden ter inzage gelegen. Dit voorgenomen besluit heeft betrekking op de nieuwe woningen op het winkeleiland, waar de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden als gevolg van het verkeer op de Spijksesteeg of de Betuwelijn. Voor deze woningen zijn burgemeester en wethouders voornemens hogere waarden vast te stellen. De maximale ontheffingswaarde van de Wet geluidhinder wordt niet overschreden.

Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp-besluit.

1.2 Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

1.2.1 Begrenzing en ligging plangebied

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft betrekking op het winkeleiland in de woonwijk Hoog Dalem en is als volgt globaal begrensd:

- westzijde: Spijksesteeg;
- noordzijde: Griendweg;
- oostzijde: het terrein van de RWZI;
- zuidzijde: het nog te ontwikkelen maatschappelijk voorzieningsgebied van Hoog Dalem.

1.2.2 Doelstelling bestemmingsplan

In het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' wordt het volgende programma (maximaal) mogelijk gemaakt:

- 6.640 m² b.v.o. winkelcentrum (detailhandel, lichte horeca en dienstverlening), waarvan maximaal 6.371 m² b.v.o. aan detailhandel;
- eerstelijnszorg met een maximale oppervlakte van 600 m² (b.v.o.);
- 60 appartementen;
- 42 zorgwoningen;
- 72 grondgebonden woningen.

1.3 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken worden de ingekomen zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoog-Dalem, herziening Winkeleiland' en het beeldkwaliteitplan 'Kwaliteitskader woon-winkeleiland Hoog Dalem, Gorinchem' besproken. In hoofdstuk 2 worden vervolgens de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan kort samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. In hoofdstuk 3 is de inspraakreactie ten aanzien van het beeldkwaliteitplan weergegeven en beantwoord. In hoofdstuk 4 is tot slot een overzicht gegeven van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

2 Zienswijzen bestemmingsplan

2.1 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Inhoud zienswijze

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geeft aan dat zij geen kennisgevingen van de terinzagelegging van bestemmingsplannen meer hoeft te ontvangen, daar de provincie deze taak behartigd.

Beantwoording zienswijze

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De provincie Zuid-Holland heeft geen zienswijze kenbaar gemaakt.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

2.2 Prorail

Inhoud zienswijze

Prorail ziet geen aanleiding voor het indienen van een zienswijze ten aanzien van het bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

2.3 Winkeliersvereniging Piazza Center

Inhoud zienswijze

1. Supermarkt(en)

De winkeliersvereniging geeft aan erkentelijk te zijn voor het feit dat, in reactie op een door hen ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan ingediende inspraakreactie, in het ontwerp-bestemmingsplan de maximale afmetingen van de supermarkten zijn vastgelegd.

2. Scheefgroei

Reclamant blijft van mening dat alles in het werk moet worden gesteld om een scheefgroei in commerciële trekkracht van de winkelcentra Piazza en Hoog Dalem te voorkomen.

3. Parkeren

De regeling in artikel 3.3.1 onder b van de regels van het bestemmingsplan, welke de maximale omvang van supermarkten vastlegt, biedt in relatie tot de parkeernormen als opgenomen onder artikel 3.3.2 van de regels onvoldoende zekerheid dat de gewenste gelijkwaardigheid van de winkelcentra Piazza en Hoog Dalem zal ontstaan. Door deze regeling worden bij winkelcentrum Hoog Dalem meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan bij het Piazza-centrum.

4. Supermarkt

Het bestemmingsplan biedt, nu de oppervlakte van de supermarkten op maximaal 4.000 m² is gesteld, ook de mogelijkheid om één supermarkt van 4.000 m² bedrijfsvloeroppervlak te realiseren. Dit zorgt volgens de Winkeliersvereniging voor een ongewenste ontwikkeling. Voorgesteld wordt daarom de regels zodanig aan te passen dat de omvang van elke supermarkt wordt beperkt tot 2.500 m².

Beantwoording zienswijze

1. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Ten aanzien van een ongeveer gelijklopende inspraakreactie van de Winkeliersvereniging is in de Inspraak- en vooroverlegnota samengevat het volgende opgemerkt: *'In de rapportage van Ecorys genaamd 'Ruimtelijk-economische effectstudie' d.d. 16 februari 2015 is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor en de ruimtelijke effecten van een nieuw winkelcentrum in Hoog Dalem op de gevestigde detailhandel in Gorinchem, waaronder bestaande winkelcentrum Nieuw Dalem. Het onderzoek heeft ter inzage gelegen als bijlage 13 bij het voorontwerpbestemmingsplan. Ten behoeve van het onderzoek is allereerst het verzorgingsgebied van detailhandel bepaald. Het verzorgingsgebied voor de dagelijkse sector is lokaal. Consumenten zijn weinig bereid om grote afstanden af te leggen voor het doen van boodschappen. Het lokale verzorgingsgebied van het winkleiland bestaat uit de wijken Hoog Dalem, Dalem, Laag Dalem en Wijdschild. In het rapport 'Ruimtelijk-economische effectstudie' is dit gebied aangegeven als Gorinchem-Oost. Vervolgens is gekeken naar het detailhandelsaanbod in geheel Gorinchem. In paragraaf 4.2.1 van genoemd onderzoek is zichtbaar dat Gorinchem in totaal zeven winkelgebieden heeft. Daarvan is het centrum van Gorinchem het meest omvangrijk. Dit winkelgebied heeft een regionale functie en heeft dan ook een groot aandeel niet-dagelijkse winkels. Datzelfde geldt voor de cluster met grootschalige detailhandel (Woonboulevard Spijkse Poort en Newtonweg). In Gorinchem-West, wat betreft inwonertal vergelijkbaar met Gorinchem-Oost na realisatie van Hoog Dalem, is het Piazza Center gelegen dat een omvang heeft van ruim 9.000 m² winkelvloeroppervlak. In het onderzoek van Ecorys is tevens rekening gehouden met het feit dat in Gorinchem-Oost nu al detailhandel aanwezig is. Dat aanbod is vrijwel volledig gevestigd in winkelcentrum Nieuw Dalem. In winkelcentrum Nieuw Dalem zijn twee supermarkten (Plus en Nettorama), verschillende speciaalzaken, een winkel in de persoonlijke verzorging, huishoudelijke- en luxe artikelen en een bloemenzaak gevestigd. In totaal heeft winkelcentrum Nieuw Dalem een winkelvloeroppervlak van 2.334 m². Op het moment van onderzoek kende Gorinchem-Oost als geheel noch winkelcentrum Nieuw Dalem leegstand. Om die reden is genoemde oppervlakte als toekomstig gegeven gehanteerd bij het bepalen van de (resterende) ruimte voor detailhandel in Gorinchem-Oost. Aan de hand van een distributieplanologische berekening is vervolgens een inschatting gemaakt van de potentiële uitbreidingsruimte in de verschillende branches binnen de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied en de niet-dagelijkse sector als totaal. Uit het onderzoek blijkt dat er per 2020 in Gorinchem-Oost een totale uitbreidingsruimte is van circa 4.631 m² winkelvloeroppervlak aan detailhandel. Omgezet naar bruto-vloeroppervlakte is dit 6.371 m² b.v.o.. Inclusief horeca en diensten bestaat in Gorinchem-Oost ruimte voor 5.449 m² (7.326 m² b.v.o.). Hierbij is derhalve rekening gehouden met het voortbestaan van de bestaande detailhandel in Gorinchem als geheel en in Nieuw Dalem in het bijzonder.'*

Uit het voorgaande blijkt dat bij het ramen van de metrages aan detailhandel op het winkeleiland in Hoog Dalem, rekening is gehouden met de al in Gorinchem aanwezige detailhandelsvoorzieningen. Uit het onderzoek blijkt dat met de genoemde metrages op het winkeleiland geen ruimtelijk-economische effecten optreden elders in Gorinchem.

Aangetoond is dat verdringing van gevestigde detailhandel door de plannen niet aan de orde is, mits genoemde metrages als maximum worden gehanteerd. Deze metrages zijn juridisch verankerd in het bestemmingsplan, waardoor wij constateren dat van een scheefgroei in commerciële trekkracht van Piazza en Hoog Dalem geen sprake zal zijn.

3. In onze reactie onder 2. is aangegeven dat de maximale afmetingen van het winkelcentrum en meer in het bijzonder de oppervlakte van detailhandel en van de supermarkt(en) is afgestemd op behoefteonderzoek. In een bestemmingsplan moet voorts worden aangetoond dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is wat betreft het aspect parkeren. In het stedenbouwkundig plan is daarom aangegeven dat voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Omdat dit juridisch niet afdoende is en parkeernormen tegenwoordig ook juridisch verankerd moeten worden in de regels van een bestemmingsplan, zijn de parkeernormen ook dwingend voorgeschreven via artikel 3.3.2. Op deze manier wordt de realisatie van voldoende parkeerplaatsen bij het verlenen van de omgevingsvergunning afgedwongen. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening. Verminderen van het aantal parkeerplaatsen, opdat een betere concurrentiepositie voor Piazza ontstaat, kan op basis van de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening niet aan de orde zijn.

Tot slot wordt opgemerkt dat het gemeentebestuur zich blijkens jurisprudentie niet wordt geacht te mengen in concurrentieverhoudingen. Alleen daar waar de komst van een bepaalde voorziening op de ene plek leidt tot leegstand elders, is sprake van ruimtelijke effecten. Het aangehaalde behoefteonderzoek toont voldoende aan dat de komst van een winkelcentrum in Hoog Dalem geen negatieve effecten heeft voor de bestaande detailhandel.

4. Uit het behoefteonderzoek blijkt dat behoefte bestaat aan supermarktvoorzieningen met een omvang van maximaal 4.000 m² c.q. dat de realisatie van supermarktvoorzieningen met een dergelijke omvang niet tot effecten op bestaande voorzieningen leidt. De regels van het bestemmingsplan begrenzen de maximale oppervlakte van supermarkten in het winkelcentrum daarom tot 4.000 m². Bij de effectbeoordeling van de komst van supermarktvoorzieningen op bestaande supermarktvoorzieningen wordt rekening gehouden met de omvang van de bruto vloeroppervlakte. Het aantal supermarkten maakt daarbij geen verschil. Voorts wordt opgemerkt dat (nieuwe) supermarkten in de praktijk gemiddeld een omvang van 1.500 – 2.200 m² hebben, waardoor het niet de verwachting is dat zich één supermarkt met een omvang van de genoemde 4.000 m² op Hoog Dalem zal vestigen. Omdat het aantal te vestigen supermarkten in Hoog Dalem nog niet bekend is en omdat hiertoe geen inhoudelijke noodzaak bestaat, wordt de regeling op dit punt niet aangepast.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

3 Inspraakreactie beeldkwaliteitplan

3.1 Stichting Dorp, Stad en Land, namens Commissie ruimtelijke kwaliteit Alblasserwaard – Vijfheerenlanden

Inhoud inspraakreactie

1. Hoofdropzet
De hoofdropzet van bebouwing en buitengebieden heeft volgens de Stichting nog weinig samenhang.
2. Vesting
Met de intentie om het woon- en winkeleiland vorm te geven als een vesting, valt het volgens de Stichting op dat de bebouwing deze gewenste structuur niet ondersteunt. Een dergelijke opzet zal niet alleen door middel van de terreinindeling zichtbaar gemaakt moeten worden, maar ook ruimtelijk. Dit geldt ook voor de westelijke gebiedsranden bij de grondgebonden woningen.
3. Parkeren
Omdat het parkeren een substantieel deel van het winkeleiland in beslag neemt, is een compactere vorm van parkeren wenselijk.
4. Structuur
Onduidelijk is waarom is gekozen voor een solitaire opzet van een winkelcentrum, zonder functiemenging met bijvoorbeeld de woonfunctie.
Het is eveneens onduidelijk waarom de gestapelde bebouwing de gekozen positionering en hoogte kent, waardoor volgens de Stichting een onduidelijke structuur ontstaat.
5. Grondgebonden woningen
De zuidelijke grondgebonden woningen zullen door de stedenbouwkundige opzet van open bouwblokken niet ogen als clusters of een gesloten geheel. Het principe van gesloten bouwblokken lijkt hier volgens de Stichting meer op zijn plaats.
6. Beeldkwaliteitplan versus bestemmingsplan
Tijdens de hoorzitting is door de Stichting namens de welstandcommissie aangegeven dat het beeldkwaliteitplan (het Kwaliteitskader Woon – Winkeleiland Hoog Dalem – Gorinchem) niet meer geheel bij het bestemmingsplan aansluit, vanwege de gewijzigde hoogte van de woontoren en het feit dat het bestemmingsplan twee scenario's mogelijk maakt en het beeldkwaliteitplan nog uitgaat van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan.
7. Betrokkenheid welstand
Tot slot heeft de Stichting namens de welstandcommissie aangegeven dat zij eerder betrokken hadden moeten worden.
8. Aanvulling
Bij brief van 21 januari 2016 heeft de Stichting aangegeven alsnog kennis te hebben genomen van het Kwaliteitskader Woon - Winkeleiland Hoog Dalem - Gorinchem'. De Stichting geeft aan dat dit document veel waarde toevoegt, maar dat eerdere opmerkingen desalniettemin gestand worden gedaan. De Stichting wil daarnaast graag een alinea toegevoegd hebben waarin wordt duidelijk gemaakt, dat wanneer de toetsingscriteria ontoereikend zijn, er zal worden teruggrepen naar de algemene en objectcriteria in de welstandnota.

Beantwoording inspraakreactie

1. De gekozen bebouwingsvolumes in het plangebied zijn inderdaad sterk verschillend en daarmee kan een gefragmenteerd beeld ontstaan. Om die reden wordt voor het gehele winkeleiland een gedetailleerd inrichtingsplan voor de openbare ruimte gemaakt. Dit zal als een verbindend 'tapijt' alle functies in verband brengen. In het kader van de verdere uitwerking van de plannen zal er aandacht zijn voor de verdere afstemming tussen de gebouwen, die voorkomt dat het geheel een samenstelling van individuele elementen wordt.
2. De referentie voor Hoog Dalem als geheel en dus ook het winkeleiland is de Hollandse Waterlinie. In het ontwerp en beeldkwaliteitplan zijn elementen ingezet die aan deze referentie beantwoorden. Gezien het programma is het niet haalbaar en ook niet de intentie om hier één vesting te realiseren. Doel is om een eiland te maken waar de sfeer van een vestingeiland heerst met volumes die daaraan appelleren. In het noordelijke deel zit veel lucht tussen de bebouwing, maar de samenhang (in kleur, materiaal en architectuurelementen) tussen de gebouwen onderling zal de brug moeten gaan slaan om hier toch het gevoel van één eiland te krijgen. De verdere uitwerking van de plannen in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte, zoals genoemd onder 1., draagt hier ook aan bij.
Wat betreft de grondgebonden woningen wordt opgemerkt dat de doorlopende structuur en sterke taluds van dit plandeel maken dat dit element erfahrbaar wordt.
3. Het is inderdaad zo dat het parkeren een substantieel deel van het winkeleiland in beslag neemt. Om die reden is in het kader van de vormgeving van het stedenbouwkundige plan de mogelijkheid van dakparkeren uitgebreid onderzocht. Financieel is dit echter een onhaalbare optie gebleken. De suggestie van inspreker ten aanzien van een sterkere omzooming wordt ter harte genomen en in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal dit verder worden onderzocht en uitgewerkt.
4. De vorm van het winkelcentrum is een gevolg van het programma van eisen ten aanzien van de functionele en praktische indeling van het centrum, alsmede financiële randvoorwaarden. Dit is voor de winkels de meest wenselijke opzet en daarom als gegeven beschouwd voor de verdere uitwerking. Met deze opzet zijn er ook kansen om hier een robuust bouwwerk te maken, refererend aan een fort. Wat betreft de verschijningsvorm van de qua bouwvolume sterk van elkaar afwijkende appartementengebouwen op het winkeleiland wordt opgemerkt dat de mening van inspreker wordt onderkent. In de architectonische uitwerking zal dit onderwerp van gesprek zijn om te kijken hoe deze drie volumes samen en in relatie tot het winkelcentrum en de grondgebonden woningen een goede match kunnen vormen.
5. Het principe van gesloten bouwblokken is niet verenigbaar met het prijssegment dat op deze plek wordt voorzien. Op grond van het beeldkwaliteitplan bestaat hier wel de verplichting om de bouwvolumes samen te smeden tot één geheel middels tuinmuren, bijgebouwen en aanbouwen.
6. Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie. Het beeldkwaliteitplan is bijgesteld wat betreft de gewijzigde hoogte en de twee scenario's voor het zorggebouw.
7. Het beeldkwaliteitplan doorloopt een andere procedure dan het bestemmingsplan. Op het beeldkwaliteitplan is alleen inspraak van toepassing en daarom is het plan tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht en niet al bij het voorontwerp. Daarnaast is het gemeentebestuur van mening dat de gemeente het toetsingskader voor beeldkwaliteit bepaalt, waaraan de welstandscommissie toetst.

8. Het beeldkwaliteitplan is hierop aangepast. In de algemene inleiding is hier op ingegaan.

Aanpassing beeldkwaliteitplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie. Het beeldkwaliteitplan is bijgesteld wat betreft de gewijzigde hoogte en de twee scenario's voor het zorggebouw. Daarnaast is de inleiding aangepast. Tevens worden enkele opmerkingen in de verdere uitwerking van openbare ruimte en gebouwarchitectuur meegenomen.

4 Samenvatting

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

4.1 Wijzigingen bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan wordt niet gewijzigd als gevolg van ingekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan noch als gevolg van ambtshalve wijzigingen.

4.2 Wijzigingen beeldkwaliteitplan

Het vast te stellen beeldkwaliteitplan wordt gewijzigd als gevolg van de ingekomen inspraakreactie ten aanzien van het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan is in lijn gebracht met de mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt wat betreft de verschijningsvorm van de zorgtoeren. Daarnaast is het plan verduidelijkt wat betreft de toetsingscriteria.

Bijlage: Verslag hoorzitting

Verslag van de hoorzitting toelichten zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland'

Datum: 21 januari 2016
Tijd: 10.00 – 10.30 uur
Locatie: Stadhuis Gorinchem

Aanwezig namens het bestuur van de winkeliersvereniging "Piazza Center":

De heer H. Kramer (eigenaar Bruna), de heer E. Snaterse (eigenaar Jumbo Supermarkt).

Aanwezig namens het College van B & W van Gorinchem:

De heer A.J. Rijdsijk (wethouder) voorzitter, mevrouw L. Maris (gemeenteraadslid namens CDA), de heer R. van Breemen (gemeenteraadslid namens GroenLinks), mevrouw E. Hamann (gemeenteraadslid namens Gorcum Actief), de heer O.G. Dekker (team Economie en Toerisme), de heer A. Rietveld (team Ruimtelijke Ontwikkeling, Projecten en Milieu).

De voorzitter opent om 10.00 uur de hoorzitting en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Allen stellen zich voor.

In het schrijven van 22 december 2015 heeft de winkeliersvereniging "Piazza Center" haar zienswijze met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland' kenbaar gemaakt.

Namens de gemeenteraad biedt het college van B & W. de gelegenheid om tijdens deze hoorzitting een nadere toelichting te geven op deze zienswijze van de winkeliersvereniging "Piazza Center". Van deze hoorzitting wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt opgenomen in de zienswijzennota. Deze nota wordt, als onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan, ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Inleidend uit de heer Kramer, namens het "Piazza Center", zijn zorgen over de ontwikkelingen rondom het winkeleiland "Hoog Dalem". Hij stelt het volgende:

1. Er is weinig concrete informatie over de visie op de detailhandel in Gorinchem.
2. Het tot zijn beschikking zijnde detailhandelrapport van Ecorys is verouderd, gedateerd 2009.
3. Gezien de toename van het aantal winkelstrips, voorziet hij een daling van het bezoekersaantal van het "Piazza Center".
4. Er is onduidelijkheid over een ontwikkeling rondom de eventuele herontwikkeling van de locatie Hotel Gorinchem aan de Van Hogendorpweg door Aldi.

In reactie op punt 2 merkt de heer Rijdsijk op dat de winkeliersvereniging niet in het bezit is van het meest recente detailhandelrapport van Ecorys, gedateerd 2015. De heer Rietveld wordt verzocht om het huidige rapport van Ecorys te doen toekomen aan de heer Kramer. Dit rapport heeft overigens als bijlage van het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegen.

Toelichting op de zienswijze betreffende het voorkomen van scheefgroei in de commerciële trekkracht van de wijkwinkelcentra (Piazza Center en Hoogdalem):

De winkeliersvereniging mist een visie op de bepaling van de metrages van supermarkten van het winkeleiland "Hoog Dalem". De heer Kramer uit zijn zorgen over een grote afvloeiing voor het Piazza Center. Hij stelt dat het bestaande winkelcentrum "Nieuw Dalem" niet naast het nieuwe winkeleiland "Hoog Dalem" kan blijven bestaan. De winkeliersvereniging voorziet dat er te veel detailhandel in Gorinchem zal ontstaan en vindt dit zorgelijk.

Toelichting op de zienswijze betreffende de gehanteerde parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m2):

Het lijkt erop dat de parkeerplaatsen ruimer worden opgezet dan bij het Piazza Center. Als er meer parkeerruimte beschikbaar is, nodigt het meer bezoekers uit om naar het winkeleiland "Hoog Dalem" te gaan. Hierdoor ontstaat een slechtere concurrentiepositie van het Piazza Center.

Er wordt voorgesteld om bijvoorbeeld een 'blauwe parkeerzone' te hanteren.

Toelichting op het voorstel van aanvulling van artikel 3.3.1.b met: 'met dien verstande dat van deze oppervlakte niet meer dan 4.000m2 mag worden aangewend ten behoeve van twee supermarkten, terwijl de omvang van een individuele supermarkt maximaal 2.500M2 bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen:

Volgens de heer Snaterse is het niet duidelijk hoe groot de twee supermarkten mogen zijn. Een mogelijkheid zou kunnen zijn dat er één supermarkt een oppervlakte van 1.000m2 heeft en de tweede supermarkt een oppervlakte van 3.000 m2. Dit zou kunnen resulteren in één XXL-supermarkt. Deze grote supermarkten hebben een enorme aantrekkingskracht op het publiek. Als voorbeeld wordt de AH XXL genoemd. De huidige Jumbo Supermarkt in het Piazza Center heeft een oppervlakte van ongeveer 2.000m2. Er wordt gevraagd om een limiet van de grootte van de supermarkten vast te leggen.

Vragenronde:

Mevrouw Hamann informeert naar de ontwikkeling van de supermarktbranche in het kader van de trend van consumenten om de boodschappen thuis te laten bezorgen, en niet meer fysiek de supermarkt te bezoeken. De heer Snaterse antwoordt dat hij er niet achter staat, maar dat het een ontwikkeling is die niet mag worden genegeerd. De verwachting is dat het thuisbestellen en thuisbezorgen van boodschappen tussen de 4 en 10% van de markt zal behelzen. Als deze trend verder doorzet, zou het kunnen dat een supermarkt met minder vloeroppervlakte kan functioneren. De ontwikkelingen worden door hem nauwgezet gevolgd.

Er wordt aan het college gevraagd om alle recente ontwikkelingen, visies en rapporten beschikbaar te stellen en/of de belanghebbenden op de hoogte te stellen van de meest recente documenten, om verwarring te voorkomen. De heer Rietveld merkt op dat het huidige Ecorys-rapport op de website te vinden is (als bijlage van het ontwerp bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeleiland").

Planning raadsbehandeling:

Op 18 februari 2016 vindt de beraadslaging en advies plaats.

Op 3 maart 2016 vindt de besluitvorming m.b.t. de vaststelling plaats.

Afsluiting:

Alle aanwezigen worden door de heer Rijdsijk bedankt voor de aanwezigheid.
De hoorzitting wordt om 10.30 uur gesloten.

Verslag van de hoorzitting toelichten inspraakreactie ontwerp “beeldkwaliteitsplan “Kwaliteitskader woon-winkeleiland Hoog Dalem – Gorinchem”

Datum: 21 januari 2016
Tijd: 10.30 – 11.00 uur
Locatie: Stadhuis Gorinchem

Aanwezig namens de Stichting Dorp, Stad en Land

Mevrouw Ir. I. Douwes (Welstandsgemandateerde gemeente Gorinchem)

Aanwezig namens het College van B & W van Gorinchem:

De heer A.J. Rijdsdijk (wethouder) voorzitter, mevrouw L. Maris (gemeenteraadslid namens CDA), de heer R. van Breemen (gemeenteraadslid namens GroenLinks), mevrouw E. Hamann (gemeenteraadslid namens Gorcum Actief), de heer O.G. Dekker (team Economie en Toerisme), de heer A. Rietveld (team Ruimtelijke Ontwikkeling, Projecten en Milieu).

De voorzitter opent om 10.30 uur de hoorzitting en heet de aanwezigen hartelijk welkom.
Er volgt een voorstelronde.

In het schrijven van 22 december 2015 heeft de Stichting Dorp, Stad en Land haar inspraakreactie met betrekking tot het ontwerp beeldkwaliteitsplan “Kwaliteitskader woon-winkeleiland Hoog Dalem – Gorinchem” kenbaar gemaakt.

Namens de gemeenteraad biedt het College van B & W de gelegenheid om tijdens deze hoorzitting een nadere toelichting te geven op deze inspraakreactie van de Stichting Dorp, Stad en Land. Van deze hoorzitting wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt opgenomen in de zienswijzennota en zal – als onderdeel van het vast te stellen beeldkwaliteitsplan - worden overhandigd aan de gemeenteraad.

De planning van de raadsbehandeling

Op 18 februari 2016 vindt de beraadslaging en advies plaats.

Op 3 maart 2016 vindt de besluitvorming rondom de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan plaats.

Inleidend stelt mevrouw Douwes dat het sturen van een schriftelijke zienswijze op een beeldkwaliteitplan van het ontwerp bestemmingsplan “Hoog Dalem, herziening winkeleiland” niet gebruikelijk is. Er is door de Stichting Dorp, Stad en Land geconstateerd dat zij niet bekend is met het voortraject van dit ontwerp bestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan. Tot het moment van de ontwerpfase met inspraakmogelijkheid was er bij haar nog niets bekend over dit plan. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn via team Vergunningen ter tafel gekomen. Normaliter wordt de Stichting Dorp, Stad en Land in een eerdere fase op de hoogte gebracht en gevraagd om mee te denken.

De vraag is hoe 'Dorp, Stad en Land' verwacht dat de gemeente zal reageren. Hier kan mevrouw Douwe geen duidelijkheid over geven. Het is een ambitedocument. Dit proces zal nog gaan lopen. Een stedenbouwkundig bureau of landschapsbureau zal de opdracht krijgen om er invulling aan te geven. Dorp, Stad en Land ziet nu zaken in de eerste stedenbouwkundige opzet, waarbij zij zich afvraagt of er is nagedacht over het beeld, samenhang, helderheid. Krijg je hiermee wat je voor ogen hebt?

De heer Rijdsijk stelt vast dat het een reactie is op het beeldkwaliteitsplan. Dit plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Als voorbereiding van de stukken moeten er nog worden beraad hoe ermee zal worden omgegaan, of er nog nadere toelichting op moet worden geschreven.

Mevrouw Douwes licht de in de zienswijze geuite opmerkingen inhoudelijk toe. De meeste opmerkingen gaan over de stedenbouwkundige opzet. Dorp, Stad en Land signaleert geen helder stedenbouwkundig uitgangspunt en geen beeldende visie. Ze vermoedt dat het zich nog in een premature fase bevindt. Ze vreest dat Dorp, Stad en Land wellicht aan het eind van het proces mee geconfronteerd wordt.

De heer Rietveld licht toe dat het beeldkwaliteitsplan een andere procedure doorloopt dan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan begint met een voorontwerp (inspraak) en daarna met een ontwerp bestemmingsplan. Dit laatste plan in het kader van de WRO. Het beeldkwaliteitsplan is in het kader van de inspraak neergelegd, tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan. Tijdens de voorontwerpfase was er dus nog geen beeldkwaliteitplan in procedure gebracht. Deze procedures zijn op de voorgeschreven wijze doorlopen. De heer Rijdsijk merkt op dat de gemeente samen met contactpartijen in gesprek is. Er komt nog een gedetailleerd inrichtingsplan waarin de opmerkingen worden meegenomen. Er wordt geproefd dat Dorp, Stad en Lang van mening is dat het beeldkwaliteitsplan niet voldoende handvatten bevat om de inrichting en architectuur goed te kunnen beoordelen en toetsen. Mevrouw Douwes zegt dat in het stedenbouwkundig masterplan alle plannen worden vastgelegd. Daarna volgt het inrichtingsplan.

Mevrouw Douwes adviseert om het idee van een 'Bolwerk' meer aan te laten sluiten bij de opzet, meer samenhang is gewenst.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de bouwhoogte van de woontoren van 57 meter in het laatste beeldkwaliteitsplan behoorlijk is verlaagd.

Rondvraag:

Er wordt gevraagd om nadere informatie over de stichting Dorp, Stad en Land. Mevrouw Douwes zegt dat het een organisatie is uit Rotterdam en geregistreerde architecten, stedenbouwkundig architecten en landschapsarchitecten heeft. De stichting Dorp, Stad en Land faciliteert en adviseert gemeentes, behandelt plannen, toetst plannen en adviseert (o.a. Monumenten en Welstand). In het vooroverleg van bestemmingsplannen, bouwplannen e.d. kijkt Dorp, Stad en Land mee en geeft advies.

In Gorinchem wordt gewerkt met een onafhankelijke welstandcommissie. De gemeenteraad heeft de kaders meegegeven aan deze commissie om de plannen te toetsen.

De formele inspraakreactie van Dorp, Stad en Land wordt meegenomen in de zienswijzenota. De reactie wordt beoordeeld en voorzien van commentaar. Uiteindelijk wordt de zienswijzenota, als onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, aan de gemeenteraad voorgelegd. Eventueel wordt het beeldkwaliteitsplan aangepast.

Het beeldkwaliteitskader van bureau Wissing, gedateerd 16 januari 2015, heeft mevrouw Douwes nog niet gezien. Dit stuk wordt tijdens de hoorzitting overhandigd aan mevrouw Douwes. Ze gaat bekijken op welke stukken de zienswijze van D, S en L gebaseerd zijn. De reactie op de zienswijze blijft tot nader order in behandeling. Het is altijd mogelijk om de zienswijze in te trekken.

Afsluiting:

Alle aanwezigen worden door de heer Rijsdijk bedankt voor de aanwezigheid.

De hoorzitting wordt om 11.00 uur gesloten.