

Raadsvoorstel: 2015 - 1524
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeleiland', NL.IMRO.0512.BP2015151-4001 en beeldkwaliteitsplan

Datum: 23 februari 2016
 Portefeuillehouder: A.J. Rijdsdijk
 Raadsbijeenkomst: 18 februari 2016
 Raadsvergadering: 3 maart 2016
 Programma: Woonvoorzieningen
 Opsteller: A. Rietveld
 Bijlage(n):
 Het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeleiland met bijlagen (inclusief de zienswijzennota), het beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere geluidgrenswaarden wegverkeerslawaaï.

1. Korte samenvatting van de inhoud en voorstel

Voor de realisatie van het woon- en winkeleiland in Hoog Dalem hebben wij een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegestuurd aan de betrokken (overheids)instanties. Parallel hieraan is de inspraakprocedure doorlopen. Bij ons zijn inspraak- en vooroverlegreacties ingediend. Het resultaat hiervan is in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Vanaf woensdag 11 november 2015 tot en met dinsdag 22 december 2015 lag het ontwerp bestemmingsplan ter visie. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan en –besluit hogere geluidgrenswaarden wegverkeerslawaaï zijn gelijktijdig in procedure gebracht. Er zijn in totaal drie zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan en één inspraakreactie gericht op het beeldkwaliteitsplan ingediend. De volgende procedurestap is vaststellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

U moet bij het vaststellen van het bestemmingsplan expliciet besluiten om voor de ontwikkeling geen exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal is namelijk via de grondexploitatie voor Hoog Dalem voldoende verzekerd.

Tegen het besluit hogere geluidgrenswaarden wegverkeerslawaaï zijn geen zienswijzen binnengekomen. Daarom hebben wij dit besluit ongewijzigd vastgesteld.

Aan u wordt voorgesteld:

1. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en inspraakreactie, zoals opgenomen in de bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeleiland", vast te stellen en integraal deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeleiland".
2. Het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeleiland", identificatienummer NL.IMRO.0512.BP2015151.4001 elektronisch en analoog ongewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan "Kwaliteitskader woon-winkeleiland Hoog Dalem, Gorinchem" gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

2. Fase trechter

Keuze

3. Inleiding / aanleiding

Voor Hoog Dalem is in 2010 het bestemmingsplan "Hoog Dalem" vastgesteld. Hierin was de gehele woonwijk opgenomen, inclusief het winkeleiland. Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) van 29 februari 2012 is het winkeleiland als planonderdeel vernietigd. Dit vanwege een te grote omvang vierkante meters aan detailhandel. Hierdoor bestaat nu geen planologische titel voor realisatie van het winkeleiland. Naast deze uitspraak hebben ook de marktomstandigheden geleid tot nieuwe inzichten ten aanzien van de inrichting en het programma voor het winkeleiland.

Het vast te stellen bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeleiland" voorziet in een nieuwe planologisch juridische basis voor dit eiland.

Niet alleen detailhandelsvoorzieningen (inclusief bijbehorende functies als lichte horeca en dienstverlening) worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt, maar ook eerstelijnsvoorzieningen, appartementen, grondgebonden woningen en zorgwoningen.

4. Duurzaamheid

Voor de grondgebonden woningbouw zijn door Heijmans een aantal concepten uitgewerkt. Er wordt voorgesteld een GPR met een score van 7,5 te realiseren, wat beter is dan de wettelijke norm van dit moment. Heijmans wil dat realiseren met een verbeterde schil van de woning, gasgestookte warmtepompen met een laag temperatuur afgifte systeem in de woning en standaard PV zonnepanelen op het dak. Verder wordt er gezocht naar opties om groen gas aan de woningen te leveren.

Omdat enkele woningen niet optimaal op de zon zijn georiënteerd en voor de te realiseren appartementengebouwen wordt gezocht naar mogelijkheden van PV panelen op het winkelcentrum en op het terrein van de er naast gelegen rioolwaterzuivering. Deze zouden via een exploitant en de (vernieuwde) postcoderoosregeling opgewekte elektriciteit aan de particulieren kunnen verkopen. Voor de appartementengebouwen worden centrale pefletverbrandingsinstallaties voor de opwekking van de benodigde warmte voorgesteld. Daarmee is mogelijk zelfs een EPC van 0 haalbaar en wordt de zorgtoeren een energie neutrale zorgtoeren.

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gedacht aan led verlichting, klimaatbestendig groen, dat is groen dat bestand is tegen de gevolgen van de klimaatveranderingen en voorzieningen voor grondwaterinfiltratie. Aandachtspunt is de hoogte van de bomen langs de centrale laan door het winkelveld, die geen belemmering voor de zonnepanelen op het dak van het winkelcentrum en de woningen moeten vormen. Het dak van het winkelcentrum komt tenminste op een hoogte van 4,5 tot 5 meter en het dak van de meeste woningen begint op een hoogte van 6 meter. Heijmans kan eventueel een simulatie maken van de situatie op basis waarvan de maximale hoogte van de bomen bepaald zou kunnen worden. Voor grondwaterinfiltratie is erg weinig ruimte beschikbaar. Terzijde wordt opgemerkt dat Heijmans gespecialiseerd is in warmteterugwinning via asfalt en dat deze mogelijkheid heel betaalbaar is en mogelijk inzetbaar bij het bronsysteem van de zuidelijke eilanden voor extra warmtewinning in de zomermaanden.

De ervaring is dat de grotere winkelketens zelf hun eigen duurzaamheidsmaatregelen willen bepalen, afhankelijk van het op te stellen koelvermogen en de warmtebehoefte. Zonne-energie is waarschijnlijk te duur voor inzet in de grotere winkels, maar zou wel beschikbaar moeten worden gesteld aan de kleinere. Voor deze zijn ook verbeterde schilmaatregelen te realiseren.

Het voorgaande maakt onderdeel uit van de nadere uitwerking van de planontwikkeling. Het onderdeel duurzaamheid is opgenomen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan

5. Fase voorontwerp

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak vanaf woensdag 13 mei tot en met dinsdag 23 juni 2015 ter inzage gelegen. Op maandag 18 mei 2015 is een inloopavond gehouden. Hiervoor zijn de raadsleden ook uitgenodigd. Het bestemmingsplan is ook in het kader van het wettelijke vooroverleg aan diverse instanties toegestuurd. Het vooroverleg liep qua tijd gelijktijdig met de inspraaktermijn. Er zijn 26 inspraak- en 6 vooroverlegreacties ingediend. Door middel van de raadsinformatiebrieven nummers 1363 (start procedures) en 1446 (uitkomsten procedures en start ontwerpfase) bent u hierover geïnformeerd.

6. Fase ontwerp

Op grond van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure heeft het ontwerp bestemmingsplan vanaf woensdag 11 november 2015 tot en met dinsdag 22 december 2015 ter visie gelegen. Gedurende deze periode was het voor een ieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Het bijbehorende ontwerp beeldkwaliteitsplan en het -besluit hogere geluidgrenswaarden wegverkeerslawaal zijn gelijktijdig in procedure gebracht. De procedures van deze plannen en -besluiten kennen verschillende wettelijke grondslagen, maar komen inhoudelijk overeen. Wij hebben u met de raadsinformatiebrief nummer 1446 over de start van deze procedures geïnformeerd.

Er zijn drie zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan en één inspraakreactie gericht op het ontwerp beeldkwaliteitsplan ingediend. Twee waren inhoudelijk van aard. De indieners hiervan zijn dan ook in de gelegenheid gesteld tijdens de hoorzittingen op donderdag 21 januari 2016 het e.e.a. toe te lichten. De raadsleden waren uitgenodigd deze hoorzittingen bij te wonen. Van iedere hoorzitting is verslag gemaakt. Deze verslagen zijn in de zienswijzennota als bijlage opgenomen.

De zienswijzen en inspraakreactie zijn in samenvattende vorm opgenomen in de bij dit voorstel gevoegde zienswijzennota. Uit de nota blijkt dat de zienswijzen niet hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Verder zijn er in het bestemmingsplan geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is wel het onderdeel duurzaamheid opgenomen (4.). het betreft echter een tekstuele toevoeging in de toelichting van het bestemmingsplan, juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan worden niet aangepast. Het beeldkwaliteitsplan wel gewijzigd. In het ontwerp beeldkwaliteitsplan werd nog uitgegaan van een hoge woontoren, terwijl het bestemmingsplan niet meer van een dergelijke woontoren qua hoogte uitgaat. Het vast te stellen beeldkwaliteitsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan. Naast deze wijziging zijn in het beeldkwaliteitsplan geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In de zienswijzennota wordt overigens ook aangegeven, waarom de commissie Welstand niet eerder inhoudelijk en procedureel bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is betrokken.

7. Fase vaststelling

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de termijn van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan door u worden vastgesteld. Er is geen sprake van termijnoverschrijding. Een eventuele overschrijding heeft echter geen gevolgen, het betreft een termijn van orde. Er wordt ook aan u voorgesteld om tegelijkertijd met het bestemmingsplan ook het bijbehorende beeldkwaliteitsplan en het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen vast te stellen. Van het verplichte kostenverhaal, op grond van artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening, is namelijk geen sprake. Het kostenverhaal is via de grondexploitatie voor Haag Dalem voldoende verzekerd.

8. Het vast te stellen bestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is in het nu voorliggende bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening wijk eiland" met identificatienummer NL.IMRO.0512.BP2015151-4001 de status van het GML-bestand veranderd van versie 3001 naar 4001. Er worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen wijzigingen van de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, aan u voorgesteld. Slechts de toelichting van het bestemmingsplan wordt met een paragraaf duurzaamheid aangevuld. Het vast te stellen bestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen zijn te raadplegen via het raadsinformatiesysteem. Dit geldt ook voor het beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere geluidgrenswaarden wegverkeerslawaaai.

9. Vervolgproces

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet binnen twee weken na de vaststelling geschieden in het huis-aan-huisblad "De Stad Gorinchem", in de "Staatscourant" via de website www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gorinchem.nl.

Het digitale plan zal te raadplegen zijn op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de gemeentelijke website staat een rechtstreekse link naar het bestemmingsplan op de landelijke voorziening. Tevens wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners. De beroepstermijn (zes weken) start een dag na de publicatie van de bekendmaking. Beroep kan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tegelijkertijd met de bekendmaking van het ongewijzigd vastgesteld bestemmingsplan zal ook het beeldkwaliteitsplan, het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen en het besluit hogere geluidgrenswaarden wegverkeerslawaaai bekend worden gemaakt.

10. Voorstel

1. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en inspraakreactie, zoals opgenomen in de bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeleiland", vast te stellen en integraal deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeleiland".
2. Het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeleiland", identificatienummer NL.IMRO.0512.BP2015151.4001 elektronisch en analoog ongewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan "Kwaliteitskader woon-winkeleiland Hoog Dalem, Gorinchem" gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

11. Uitkomsten raadsbijeenkomst

Na informatieve vragen en beantwoording daarvan kunnen alle fracties instemmen met agendering van het voorstel voor de komende raadsvergadering. Tijdens de bijeenkomst is wel gevraagd of bij de uitwerking van het winkelcentrum en de inrichting van de parkeerterreinen fysiek rekening kan worden gehouden met een eventuele toekomstige uitbreiding van het winkelcentrum Hoog Dalem. Deze vraag wordt onder punt 12 van dit voorstel door ons beantwoord.

12. Nadere standpuntbepaling college

Tijdens de parallelsessie Advies en Beraad, op donderdag 18 februari 2016, is gevraagd of de uitwerking van het winkelcentrum en de inrichting van de parkeerterreinen aan de noord- en zuidzijde zodanig kunnen plaatsvinden, dat de fysieke mogelijkheden tot toekomstige uitbreiding van het winkelcentrum niet zijn uitgesloten. Wij zullen hiervoor aandacht vragen bij de betrokken marktpartijen. Hierbij benadrukken wij wel, dat de uitkomsten van de Ruimtelijk-economische effectstudie "Ontwikkeling Winkelcentrum Hoog Dalem te Gorinchem" d.d. 16 februari 2015 van Ecorys en het hierop gebaseerde voorliggende bestemmingsplan door ons worden onderschreven. Uit de studie blijkt duidelijk dat voor een uitbreiding van het aantal vierkante meters detailhandel geen ruimte is. Verder heeft de provincie Zuid-Holland een positief advies afgegeven voor een winkelcentrum, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Een eventuele toekomstige uitbreiding zal dus opnieuw ter beoordeling en ter goedkeuring moeten worden voorgelegd. Met andere woorden: het verzoek aan de marktpartijen heeft betrekking op fysieke uitbreidingsmogelijkheden. Planologisch wordt geen rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding van het winkelcentrum in Hoog Dalem. Zoals hierboven omschreven zal de ontwikkelaar worden gevraagd een toekomstbestendig ontwerp van de fysieke uitbreidingsruimte voor het winkelcentrum "Hoog Dalem" te maken.

13. Definitief voorstel raad

1. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en inspraakreactie, zoals opgenomen in de bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeleiland", vast te stellen en integraal deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeleiland".
2. Het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeleiland", identificatienummer NL.IMRO.0512.BP2015151.4001 elektronisch en analoog ongewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan "Kwaliteitskader woon-winkeleiland Hoog Dalem, Gorinchem" gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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

3

14. Besluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

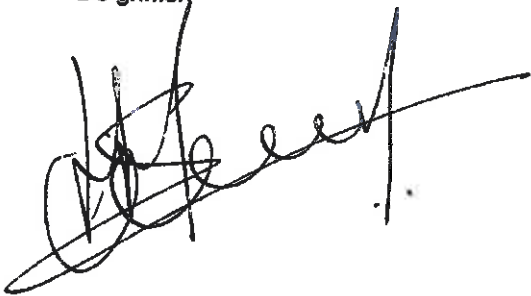
Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 23 februari 2016

Besluit:

1. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en inspraakreactie, zoals opgenomen in de bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeiland", vast te stellen en integraal deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeiland".
2. Het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening winkeiland", identificatienummer NL.IMRO.0512.BP2015151.4001 elektronisch en analoog ongewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan "Kwaliteitskader woon-winkeiland Hoog Dalem, Gorinchem" gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van Gorinchem van 3 maart 2016

De griffier,

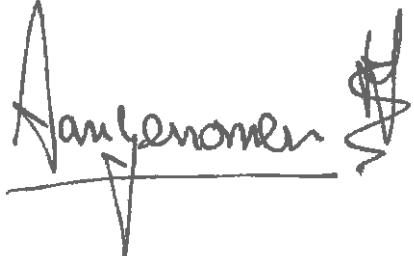


De voorzitter,



MOTIE Gorinchem (33RvO)

Nummer <u>1 (Rv. 1524)</u> . <i>(In te vullen door de raadsgriffie)</i>
Datum: 3 maart 2016
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Hoog Dalem, herziening winkeiland'.
Van: Frank M.Th. Barth
<i>Keuze</i> - Naar aanleiding van Raadsvoorstel 2015-1524
De raad van de gemeente Gorinchem In vergadering bijeen op 3 maart 2016
<i>Aanleiding</i> Tijdens de parallelsessie Advies en Beraad, op donderdag 18 februari 2016, was een breed gedragen behoefte om winkelcentrum Hoog Dalem en bijbehorende parkeervoorzieningen dusdanig te ontwikkelen dat eventuele toekomstige uitbreiding van het fysieke winkelcentrum niet bij voorbaat is uitgesloten. Indien marktwerking in de toekomst leidt tot behoefte aan uitbreiding van het fysieke winkelcentrum Hoog Dalem en bijbehorende parkeervoorzieningen, dient dit in het ontwerp te zijn meegenomen. Dan is uitbreiding mogelijk waarbij de éénheid van het winkelcentrum behouden kan blijven.

Aangenomen  5/3. 2016

**De gemeenteraad van de gemeente Gorinchem op 3 maart 2016 in vergadering
bijeen, verzoekt het college**

de ontwikkelaar een ontwerp van winkelcentrum Hoog Dalem te laten maken waarbij eventuele toekomstige fysieke uitbreiding met bijbehorende parkeervoorzieningen op voorhand niet onmogelijk wordt gemaakt.

Motivatie

Het inwoner aantal in Gorinchem Oost neemt toe. In 2020 heeft Gorinchem Oost circa 14.000 inwoners, evenveel als Gorinchem West. Hiermee neemt de behoefte aan voorzieningen in Oost toe.

Bovendien kan van het nieuwe winkelcentrum Hoog Dalem een aanzuigende werking uitgaan naar nieuwe ondernemers die voorzien in een lokale en regionale behoefte, zoals bijvoorbeeld een fietsenmaker.

Tenslotte is uitgegaan van behoud van winkelstrip Nieuw Dalem. De huidige middenstanders op winkelstrip Nieuw Dalem kunnen zich mogelijk ook willen vestigen in het nieuwe winkelcentrum. Invulling van winkelstrip Nieuw Dalem zal daarmee kunnen veranderen, waardoor behoefte ontstaat aan uitbreiding in het nieuwe winkelcentrum.

Regeren is vooruit zien. Met het juiste accent vandaag, kunnen mogelijke beperkingen in de toekomst worden vermeden.

en gaat over tot de orde van de dag.

Gorinchem,
ChristenUnie



F.M.Th. Barth
CU-SGP

J. Onvlee
CDA

R. van Luit
VVD

H. Chaaby
PvdA

K. Lutterkort
SP

F. Heijdenrijk
D66

T. Hoopesteger
Fractie Hoopesteger

E. Hamann
Gorcum Actief

H. P. Rommelsporen
Stadsbeleg

2 1/2 gl tegen

MOTIE Gorinchem (33RvO)

3/3 2016
afwezig opw. Biesheuvel = PvdA
23 R. aamwerid dhr Kogak. PvdA