

**Raadsvoorstel:** 2016 - 1646  
**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening noordelijke eilanden"

Datum: 1 augustus 2016  
Portefeuillehouder: A.J. Rijdsdijk  
I & O: -  
B & A / Raadsvergadering:  
25 augustus en 1 september 2016  
Programma: Woonvoorzieningen  
Opsteller: A. Rietveld  
Bijlage(n):  
- het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening noordelijke eilanden";  
- het beeldkwaliteitsplan "Architectuur Noordelijke Eilanden, Hoog Dalem, Gorinchem".

<b>Onderwerp:</b>
Vaststelling bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening noordelijke eilanden"
<b>Voorstel:</b>
<p>Wij stellen u voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening noordelijke eilanden", NL.IMRO.0512.BP2015159-4001, ongewijzigd vast te stellen.</li> <li>2. Het beeldkwaliteitsplan "Architectuur Noordelijke Eilanden, Hoog Dalem, Gorinchem" gewijzigd vast te stellen.</li> <li>3. Het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet vast te stellen.</li> </ol>
<b>Aanleiding:</b>
<p>Voor de woonwijk Hoog Dalem is in 2010 het bestemmingsplan "Hoog Dalem" vastgesteld. Daarin is de hele wijk opgenomen, inclusief de noordelijke eilanden. Marktomstandigheden hebben sinds het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Hoog Dalem" geleid tot nieuwe inzichten ten aanzien van de inrichting en het kwalitatieve programma voor de noordelijke eilanden. Er is meer behoefte aan woningen in de goedkope sector dan in het oorspronkelijk woonprogramma voor de noordelijke eilanden was voorzien. Hierdoor is het doorvoeren van wijzigingen mogelijk, zonder dat hiervoor een planherziening nodig is. Het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening noordelijke eilanden" voorziet dan ook in een nieuwe planologisch-juridische basis voor deze eilanden, rekening houdend met een nieuw stedenbouwkundig plan en een aangepast kwalitatief woonprogramma. Dit is echter aan nadere uitwerking onderhevig. In het bestemmingsplan is alleen de hoofdpzet vastgelegd. Het plan is verder flexibel en globaal van aard. Het is ook nodig om het beeldkwaliteitsplan "Hoog Dalem" uit 2010, waarin de gehele woonwijk was opgenomen, te actualiseren. Het beeldkwaliteitsplan "Architectuur Noordelijke Eilanden, Hoog Dalem, Gorinchem" vormt deze actualisatie.</p>
<b>Beoogd effect:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 Het verkrijgen van een onherroepelijke bouwtitel voor maximaal 420 woningen met bijbehorende privé en openbare verblijfsruimten op de noordelijke eilanden van Hoog Dalem.</li> <li>2.1 Het verkrijgen van een juridisch bindend beeldkwaliteitsplan (toetsingskader), met daarin kwalitatieve richtlijnen waaraan de bebouwing op en inrichting van de noordelijke eilanden moet voldoen, om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken.</li> <li>3.1 Het nemen van dit besluit betreft een wettelijk vereiste (zie onder het kopje "Argumenten", 3.1).</li> </ol>
<b>Argumenten:</b>
<p><i>1.1 Het bestemmingsplan sluit aan op de raadskaders voor Hoog Dalem uit 2004.</i> In 2004 heeft u zich uitgesproken voor de realisatie van de woonwijk Hoog Dalem. De noordelijke eilanden zijn onderdeel hiervan. In de raadskaders wordt uitgegaan van het realiseren van 1.400 woningen in Hoog Dalem. Met de realisatie van 420 woningen wordt in het oorspronkelijke woningbouwprogramma van 1.400 woningen geen wijziging aangebracht.</p>

**1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en is globaal van aard.**

Uit het bestemmingsplan en de onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat het bestemmingsplan uitvoerbaar en haalbaar is. De regels en de verbeelding zijn opgesteld conform de landelijke standaarden zoals opgenomen in de SVBP 2012. De systematiek van het bestemmingsplan is globaal van aard. Hiervoor is gekozen, omdat het stedenbouwkundig plan geen blauwdruk is en nog aan een verdere uitwerking onderhevig is. Het bestemmingsplan is daarom zodanig flexibel, waardoor het doorvoeren van eventuele wijzigingen in de verkaveling mogelijk is, zonder dat hiervoor een planherziening nodig is.

**1.3 De Crisis- en herstelwet is op de planontwikkeling van toepassing.**

Deze wet is onder andere van toepassing op bestemmingsplannen die de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maken. Het bestemmingsplan voldoet hieraan. Hierdoor wordt de planologische procedure vereenvoudigd en bespoedigd, bestaande uit:

- het beperken van indieningsmogelijkheden voor beroep;
- het niet mogen indienen van beroepschriften pro forma;
- een versnelde behandeling door de Raad van State;
- het toepassen van de relativiteitseis.

**1.4 Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.**

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Verder zijn er geen redenen om het plan ambtshalve aan te passen. U kan daarom het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen. Door middel van de raadsinformatiebrieven nummers 1552 (voorontwerpfase) en 1584 (ontwerpfase) hebben wij u over de doorlopen procedures geïnformeerd.

**1.5 Het is nodig hogere geluidgrenswaarden wegverkeer- en spoorweglawaai vast te stellen.**

Uit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder op de nieuwe woningen op de noordelijke eilanden wordt overschreden vanwege de Rijksweg A15 en de Betuwelijn. De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden. De overschrijdingen passen binnen het gemeentelijk geluidbeleid ten aanzien van aanvragen om hogere waarden. Dit beleid vormt dan ook voor ons geen belemmering om aan de nieuwe woningen hogere geluidgrenswaarden toe te kennen. Deze hogere geluidbelastingen zijn door ons college, als beslisorgaan, vastgelegd in het besluit hogere geluidgrenswaarden wegverkeer- en spoorweglawaai.

**1.6 Het besluit hogere geluidgrenswaarden is vastgesteld.**

Tegen het ontwerp besluit hogere geluidgrenswaarden wegverkeer- en spoorweglawaai zijn geen zienswijzen binnengekomen. Er zijn ook geen redenen om dit besluit ambtshalve aan te passen. Daarom hebben wij het besluit vastgesteld. Door middel van de raadsinformatiebrief nummer 1584 hebben wij u over de doorlopen procedure geïnformeerd.

**1.7 Het aspect duurzaamheid heeft in Hoog Dalem nadrukkelijk de aandacht.**

Op het terrein van de RWZI is ruimte voor het plaatsen van PV-panelen. In overleg met het waterschap "Rivierenland" wordt gekeken naar de mogelijkheden tot het plaatsen van dergelijke panelen op het terrein van de RWZI. Het waterschap wil een deel van de opbrengst inzetten voor de RWZI installatie zelf, het overige gedeelte kan worden ingezet voor de woningen in Hoog Dalem. De opbrengst van al deze panelen samen kan de elektriciteitsbehoefte van ca 700 huishoudens dekken. Daarnaast zullen de ontwikkelaars in overleg met de aannemer duurzaamheidspakketten aanbieden aan de kopers. De optie van gasloze woningen moet mogelijk zijn.

**2.1 Het beeldkwaliteitsplan betreft een actualisatie.**

Het beeldkwaliteitsplan Hoog Dalem is in 2010 als apart document bij het bestemmingsplan "Hoog Dalem" vastgesteld door de gemeenteraad. De hele woonwijk was hierin opgenomen. Door wijziging van het ontwerp voor de noordelijke eilanden is het nodig dit plan te actualiseren. Het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan "Architectuur Noordelijke Eilanden, Hoog Dalem, Gorinchem" vormt deze actualisatie. Voor het verkrijgen van een juridisch bindend beeldkwaliteitsplan (toetsingskader) is inspraak en vaststelling door de gemeenteraad nodig. Door middel van de raadsinformatiebrief 1584 hebben wij u over de te doorlopen inspraakprocedure geïnformeerd.

**2.2 Het beeldkwaliteitsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.**

Op het ontwerp beeldkwaliteitsplan is geen formele inspraakreactie binnengekomen. Het beeldkwaliteitsplan is wel informeel besproken met de commissie Welstand. Dit heeft geleid tot een beperkte ambtshalve planaanpassing. Op onderdelen zijn verhelderende tekstuele aanpassingen en beeldmateriaal toegevoegd. Hierdoor is het beeldkwaliteitsplan voor plantoetsers beter toetsbaar, bruikbaar en uitlegbaar geworden. Qua uitgangspunten is het beeldkwaliteitsplan niet gewijzigd. U kunt nu overgaan tot het gewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan.

**3.1 Een exploitatieplan is niet nodig.**

Artikel 6.12 Wro schrijft voor dat u een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Deze situatie is niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Het kostenverhaal is namelijk via de grondexploitatie voor Hoog Dalem voldoende verzekerd. Eén en ander is kort toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan. U moet bij het vaststellen van het bestemmingsplan wel expliciet besluiten om voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan vast te stellen.

**Risico's:****1.1 De mogelijkheid tot het indienen van beroepschriften.**

Er zijn geen zienswijzen ingediend en geen aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan en het besluit hogere geluidgrenswaarden. Hierdoor is het risico op beroep te verwaarlozen. De commissie Welstand heeft wel informeel gereageerd op beeldkwaliteitsplan en dit plan is hierop ambtshalve aangepast. Tegen dit plan staat echter geen beroep open

**2.1 Zie het gestelde onder 1.1.****3.1 Zie het gestelde onder 1.1.**

Het besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Daarmee staat tegen dit besluit ook beroep open. Het risico hierop is te verwaarlozen.

**Financiën:****1.1 Het voorstel heeft geen directe financiële consequenties.**

De kosten voor het inhuren van externe bureaus voor het opstellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden betaald uit de plankosten van de grondexploitatie van de CV Hoog Dalem.

**2.1 Zie het gestelde onder 1.1.**

De civiele raming hoeft niet te worden aangepast naar aanleiding van het gewijzigde beeldkwaliteitsplan.

**3.1 Geen.****Vervolgproces:**

Nadat u het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld, vindt de bekendmaking hiervan binnen twee weken plaats in het huis-aan-huisblad "De Stad Gorinchem", in "De Staatscourant", via de website [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en op de gemeentelijke website [www.gorinchem.nl](http://www.gorinchem.nl). Er wordt één bekendmaking gepubliceerd voor zowel het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de besluiten hogere geluidgrenswaarden en het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Het digitale bestemmingsplan plaatsen wij op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Op de gemeentelijke website staat een rechtstreekse link naar het bestemmingsplan op de landelijke voorziening. De beroepstermijn van zes weken start de dag na publicatie van de bekendmaking. Beroep tegen het bestemmingsplan en de besluiten hogere geluidgrenswaarden en het niet vaststellen van een exploitatieplan kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het beeldkwaliteitsplan staat geen beroep open.

Gedurende de beroepstermijn liggen het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, besluit hogere geluidgrenswaarden en het besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan ter visie in de informatiehoek op de begane grond van het stadhuis.

**Participatie en communicatie:**

*In de voorontwerpfase heeft inspraak en wettelijk overleg plaatsgevonden.*

Voor de participatie- en communicatiemomenten tijdens de voorontwerpfase (inspraak / wettelijk vooroverleg) wordt gemakshalve verwezen naar de raadsinformatiebrieven nummers 1552 en 1584. Deze fase heeft geleid tot inspraak- en vooroverlegreacties. Deze reacties hebben geleid tot beperkte aanpassing van het bestemmingsplan.

*In de ontwerpfase zijn geen zienswijzen en inspraakreacties ingediend.*

Al eerder in dit voorstel is aangegeven dat de commissie Welstand informeel heeft gereageerd op het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Dit heeft geleid tot een beperkte ambtshalve planaanpassing. Op het ontwerp bestemmingsplan en -besluit hogere geluidgrenswaarden zijn geen zienswijzen binnengekomen.

*De besluitvorming wordt op voorgeschreven wijze gecommuniceerd.*

Onder het kopje "Vervolgproces" wordt beschreven op welke wijze de vastgestelde plannen en besluiten worden gepubliceerd, bekend gemaakt en ter visie worden gelegd. Ook worden de beroepsmogelijkheden beschreven. Gemakshalve wordt dan ook verwezen naar het gestelde onder het kopje "Vervolgproces".

**Bijlagen:**

1. het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening noordelijke eilanden";
2. het beeldkwaliteitsplan "Architectuur Noordelijke Eilanden, Hoog Dalem, Gorinchem".

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



## Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 1 augustus 2016

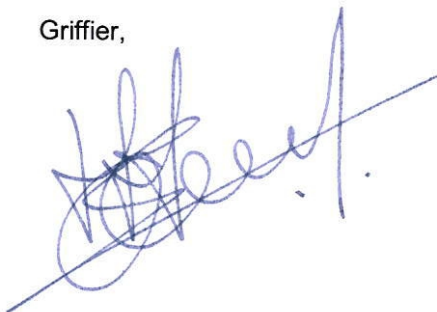
Gelet op de wettelijke bepalingen

### **Besluit:**

1. Het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening noordelijke eilanden", NL.IMRO.0512.BP2015159-4001, ongewijzigd vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan "Architectuur Noordelijke Eilanden, Hoog Dalem, Gorinchem" gewijzigd vast te stellen.
3. Het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 1 september 2016

Griffier,



Voorzitter,

