

Raadsvoorstel: Nummer: 2010 - 522
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
"Bedrijventerrein Oost II" (NL\IMRO\0512\BP2009109-4001) en beeldkwaliteitplan "Bedrijventerrein Oost II"

Datum: 14 oktober 2010
Portefeuillehouder: A.J. Rijdsdijk
Raadsbijeenkomst: 12 oktober 2010
Raadsvergadering: 28 oktober 2010
Programma: Wonen, leven, bestuur en communicatie
Opsteller: C.J.S. Jeeninga - Gilissen
Bijlage(n): '1. De Nota van zienswijzen, het verslag van de hoorzitting d.d. 21-09-2010 en het 'Overzicht aanpassingen tussen ontwerp bestemmingsplan en vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost II' zijn toegezonden aan de raad, zijn raadpleegbaar op het raadsinformatiesysteem en liggen ter inzage.
2. De vijf ingekomen zienswijzen liggen ter inzage.
3. Het ten opzichte van het ontwerp gewijzigde bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II" met bijbehorende bijlagen en het ongewijzigde beeldkwaliteitplan "Bedrijventerrein Oost II" zijn op het raadsinformatiesysteem raadpleegbaar en liggen ook ter inzage. Per raadsfractie is 1 bestemmingsplan – zonder bijlagen – toegezonden.

1. Korte samenvatting van de inhoud en voorstel

In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure heeft het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II" vanaf woensdag 30 juni 2010 ter visie gelegen voor de duur van zes weken. Gedurende deze periode zijn er vijf schriftelijke zienswijzen ingediend. Een samenvatting van de zienswijzen alsmede onze overwegingen en conclusies ten aanzien hiervan treft u aan in de nota van zienswijzen. Ook is er een hoorzitting gehouden op 21 september 2010. De indieners van zienswijze 4 en 5 hebben hun zienswijze mondeling nader toegelicht tijdens de hoorzitting, waarbij ook enkele raadsleden aanwezig waren. Het verslag van de hoorzitting is bijgevoegd.

In het nu voorliggende bestemmingsplan "Bedrijventerrein oost II" (NL\IMRO\0512\BP2009109-4001) zijn de door ons voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen reeds verwerkt. Ook zijn hierin ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

2. Inleiding / aanleiding

Het bestemmingsplan is al enige jaren in voorbereiding, nadat het door u vastgestelde en door provincie Zuid-Holland goedgekeurde bestemmingsplan Laag Dalem Oost (bestaande uit het bedrijventerrein Oost II en de woonwijk Laag Dalem Oost) gelet op een vormfout alsnog vernietigd werd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De afgelopen jaren zijn er, vooruitlopend op een algehele herziening, diverse bedrijven gevestigd met toepassing van artikel 19 lid 2 oude Wet op de Ruimtelijke Ordening op het bedrijventerrein met instemming van de provincie Zuid-Holland. Op het bedrijventerrein is nog een aantal bedrijfskavels te koop. Deze kavels worden verkocht en bebouwd zodra het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II" inwerking is getreden.

Naast het bestemmingsplan is er voor het bedrijventerrein ook een beeldkwaliteitplan (hierna genoemd BKP) opgesteld. Samen met het BKP vormt het bestemmingsplan het ruimtelijke en juridisch - planologisch kader waarmee op kwaliteit kan worden gestuurd. Het BKP "Bedrijventerrein Oost II" is het toetsingskader voor de uitwerking en inrichting van het gebied voor bebouwing en openbare ruimte. Met dit toetsingskader weten initiatiefnemers en participanten op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld.

In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat u bij de vaststelling van een bestemmingsplan expliciet moet besluiten over het al of niet vaststellen van een exploitatie. Voor het desbetreffende gebied is verhaal van kosten verzekerd via de gronduitgifteprijs. De gemeente heeft bloot eigendom over de te ontwikkelen gronden. De locatie-eisen zijn waar nodig opgenomen in het bestemmingsplan en een fasering wordt niet noodzakelijk geacht. Hierdoor vervalt voor het gebied de eis een exploitatieplan voor te bereiden en uiteindelijk vast te stellen.

3. Doelstelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

A. Bestemmingsplan

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het (juridisch) vastleggen van bestaande functies binnen het plangebied. Behalve diverse soorten bedrijvigheid zijn dit bijvoorbeeld ook groen, water en infrastructuur. Naast het planologisch vastleggen van het bedrijventerrein, worden in het bestemmingsplan ook twee andere planontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt. Op grond van het nieuwe plan kan de Evenementenhal naast vakbeurzen en publiekbeurzen ook evenementen (met een restrictie van het aantal bezoekers) organiseren. Het Kartencentrum A15 is gerealiseerd met toepassing van een vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 2 (oude) Wet op de ruimtelijke ordening. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan wordt het mogelijke gemaakt om de bestaande horeca-activiteiten uit te breiden, mits deze activiteit ondergeschikt blijft en ondersteunend is aan de leisure – activiteiten.

B. Beeldkwaliteitplan "Bedrijventerrein Oost II"

Naast het bestemmingsplan is voor het "Bedrijventerrein Oost II" ook een beeldkwaliteitplan (hierna BKP) worden opgesteld. Ook voor dit BKP dient de Ruimtelijke Visie uit 2004 als kader, maar daarnaast zullen de kwaliteitskaders nader worden uitgewerkt. Samen met het BKP vormt het bestemmingsplan het ruimtelijke en juridisch - planologisch kader waarmee op kwaliteit kan worden gestuurd. Het BKP "Bedrijventerrein Oost II" is het toetsingskader voor de uitwerking en inrichting van het gebied voor bebouwing en openbare ruimte. Met dit toetsingskader weten initiatiefnemers en participanten op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld. Bouwplannen worden getoetst aan de in dit document vastgelegde randvoorwaarden. Daarbij is enerzijds sprake van harde eisen en anderzijds van aanbevelingen. De opgenomen richtlijnen geven sturing aan de gewenste samenhang in de openbare ruimte en de samenhang in de architectonische verschijningsvorm en terreininrichting. Voor de openbare ruimte en terreininrichting wordt geen onderscheid gemaakt in deelgebieden, voor de architectuur wel. Afhankelijk van de ligging van een gebouw, worden verschillende randvoorwaarden gesteld. Per samenhangende stedenbouwkundige eenheid is een visie gegeven op het karakter, de identiteit en beeldkwaliteit. Deze visie is vertaald in richtlijnen. De richtlijnen gelden in de eerste plaats voor de ontwerp- en realisatiefase van de bebouwing. Bouwplannen worden getoetst aan zowel het bestemmingsplan als aan het BKP. Het BKP zal na de vaststelling onderdeel uitmaken van de welstandsnota.

4. Kaderstellende uitgangspunten

In november 1994 is het bestemmingsplan "Laag Dalem Oost" door uw raad vastgesteld. Onderdeel van dit bestemmingsplan is het "Bedrijventerrein Oost II". Sinds de vaststelling van dit plan hebben er op het bedrijventerrein verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden. Compaq is vertrokken en de gemeente heeft de gronden op het bedrijventerrein teruggekocht met uitzondering de grond waar de Compaqhal op stond. Deze grond is gekocht door de Evenementenhal. In 2004 is daarom een Ruimtelijke Visie opgesteld om te kunnen beoordelen of de ontwikkelingen binnen de kaders en doelstellingen van het bestemmingsplan passen. Op 12 oktober 2004 is deze visie door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De visie vormt een actualisatie en aanvulling op de kaders en doelstellingen van het vernietigde bestemmingsplan "Laag Dalem Oost" en vormt tevens het kader voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II" en het beeldkwaliteitplan "Bedrijventerrein Oost II".

5. Voorontwerpfase, inclusief inspraak- en vooroverlegreacties

Het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II" heeft met ingang van 19 augustus 2009 voor een ieder ter inzage gelegen voor de duur van zes weken. Gedurende de genoemde termijn is aan een ieder gelegenheid geboden schriftelijk danwel mondeling een inspraakreactie in te dienen. Bovendien is op 1 september 2009 een inspraakavond gehouden. De tijdens de inspraakavond gegeven reacties zijn aangemerkt als mondelinge inspraakreacties. Tijdens de inspraakperiode zijn er drie inspraakreacties ingediend.

In het kader van het informele overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II" ook toegezonden aan diverse instanties. Er zijn tien vooroverlegreacties door instanties ingediend.

Door middel van een raadsinformatiebrief nummer 480, bent u geïnformeerd over de wijze waarop met alle inspraak- en vooroverlegreacties is omgegaan. Het resultaat van de voorontwerpfase is in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

6. Ontwerpfase, inclusief (nota van) zienswijzen

Bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 30 juni 2010 voor een ieder ter inzage gelegen voor de duur van zes weken. Gedurende de genoemde termijn is aan een ieder gelegenheid geboden schriftelijk danwel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Tijdens de periode van de terinzagelegging zijn er vijf schriftelijke zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt. Alle vijf de zienswijzen zijn tijdig ingediend. In de nota van zienswijzen, welke u hierbij aantreft, worden de naar voren gebrachte zienswijzen aan de orde gesteld. De feitelijke ingekomen zienswijzen hebben we voor u ter inzage gelegd.

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan heeft ook met ingang van 30 juni 2010 voor een ieder ter inzage gelegen voor de duur van zes weken. Gedurende de genoemde termijn is aan een ieder gelegenheid geboden schriftelijk danwel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Tijdens de periode van de terinzagelegging zijn er geen schriftelijke als mondelinge zienswijzen ingediend.

7. Hoorzitting n.a.v. zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Op 21 september 2010 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden in het stadhuis. Alleen door de indiener van zienswijze 4 en de indiener van zienswijze 5 is op de uitnodiging tot horen ingegaan en is van de mogelijkheid gebruikt gemaakt om de zienswijze mondeling nader toe te lichten. Het verslag van de hoorzitting d.d. 21 september 2010 treft u als bijlage bij de nota van zienswijzen aan. Dit verslag is betrokken bij de afronding van de nota van zienswijzen en wordt hierdoor dus meegewogen bij de besluitvorming.

8. Behandeling en besluitvorming door de gemeenteraad

Niet vaststellen exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient u bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een besluit te nemen over het al of niet vaststellen van een exploitatieplan.

De verplichting hiertoe staat verwoord in lid 1 van artikel 6.12. In het tweede lid van dit artikel staat aangegeven dat u geen exploitatieplan hoeft vast te stellen indien:

- a) Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b) Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 eerst lid onder c, sub 4 onderscheidenlijk 5, niet noodzakelijk is;
- c) Het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c of d, niet noodzakelijk is;

Voor wat betreft dit bestemmingsplan wordt hierover het volgende geconcludeerd:

Ad a: De gemeente heeft bloot eigendom over de te ontwikkelen gronden. Voor het desbetreffende gebied is verhaal van kosten verzekerd via de gronduitgifteprijs.

Ad b en c: De locatie-eisen zijn waar nodig opgenomen in het bestemmingsplan en een fasering wordt niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat u wordt voorgeteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Beeldkwaliteitplan

Tegen het beeldkwaliteitplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Bestemmingsplan

Op dit bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Op basis van de Wro dient het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop de termijn van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Alhoewel het hier formeel om een termijn van orde gaat wordt een tijdige vaststelling van het bestemmingsplan – in oktober 2010 – nagestreefd.

De behandeling van en besluitvorming over het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II" door uw raad wordt met de indieners van de zienswijzen via een apart traject gecommuniceerd. Zij worden per brief over de raadsbehandeling in oktober 2010 op de hoogte gesteld. In de brief worden zij ook op het inloopuurtje gewezen, voorafgaand aan de raadsbijeenkomst. Daarnaast wordt vermeld dat zij tijdens deze bijeenkomst gebruik kunnen maken van het spreekrecht.

9. Vast te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

In het nu voorliggende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II" NL.IMRO.0512.BP2009109-4001 zijn de door ons voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen reeds verwerkt. Ook zijn hierin ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het overgrote deel van de ambtshalve wijzigingen is het gevolg van het feit dat de provincie in de periode tussen ontwerp bestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan een nieuwe structuurvisie en een verordening Ruimte heeft vastgesteld. Hierdoor was het nodig om het provinciaal beleid aan te passen in het bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen hebben wij voor u ter inzage gelegd en is te raadplegen via het raadsinformatiesysteem. Daarnaast hebben we per fractie een exemplaar van het vast te stellen bestemmingsplan – zonder bijlagen – beschikbaar gesteld. Het bijgevoegde "overzicht aanpassingen tussen ontwerp bestemmingsplan en vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II" geeft een volledig overzicht van de in het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Tegen het beeldkwaliteitplan zijn geen zienswijze ingediend. Het beeldkwaliteitplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

10. Vervolproces

Als u het bestemmingsplan conform dit voorstel vaststelt, dan is er sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Hierdoor wordt na de vaststelling het bestemmingsplan met bijlagen onverwijld toegestuurd aan de VROM-Inspectie en de provincie Zuid-Holland. Beide instanties worden in de gelegenheid gesteld om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan te beoordelen.

Als de VROM-Inspectie of de provincie Zuid-Holland geen aanwijzing indient tegen het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan, zal in het kader van het gestelde in artikel 3.8 leden, 3 en 4 Wro het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijlagen zes weken na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. De indieners van zienswijzen zullen over het raadsbesluit worden geïnformeerd door toezending van de kennisgeving. Daags na publicatie start de beroepstermijn van zes weken en kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tegelijkertijd met de bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan zal ook het vastgestelde beeldkwaliteitplan en het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen bekend worden gemaakt.

11. Voorstel

Op grond van het voorgaande stellen wij u voor:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II";
2. De nota van zienswijzen overeenkomstig ons voorstel vast te stellen;
3. Het ongewijzigde beeldkwaliteitplan "Bedrijventerrein Oost II" overeenkomstig ons voorstel vast te stellen;
4. De analoge en digitale verbeelding, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0512.BP20091009-4001, regels en toelichting van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II", waarin de in het overzicht aanpassingen tussen ontwerp bestemmingsplan en vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II" opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan reeds zijn aangebracht, vast te stellen.

12. Uitkomsten raadsbijeenkomst

Tijdens de raadsbijeenkomst d.d. 12 oktober 2010 heeft een woordvoerder namens CAB Holland BV en de Vereniging tot behoud van kleinschalige horeca gebruik gemaakt van het spreekrecht.

Alle fracties kunnen instemmen met de agendering van het voorstel voor de komende raadsvergadering.

13. Nadere standbepaling college

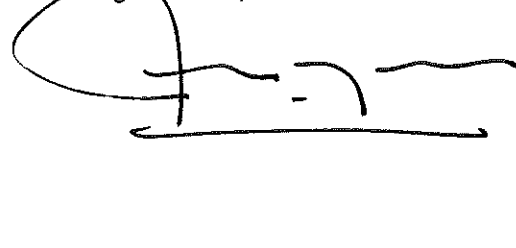
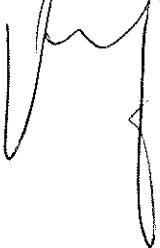
Niet van toepassing.

14. Definitief voorstel raad

Op grond van het voorgaande stellen wij u voor:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II";
2. De nota van zienswijzen overeenkomstig ons voorstel vast te stellen;
3. Het ongewijzigde beeldkwaliteitplan "Bedrijventerrein Oost II" overeenkomstig ons voorstel vast te stellen;
4. De analoge en digitale verbeelding, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0512.BP20091009-4001, regels en toelichting van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II", waarin de in het overzicht aanpassingen tussen ontwerp bestemmingsplan en vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II" opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan reeds zijn aangebracht, vast te stellen.

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



15. Besluit

De gemeenteraad van Gorinchem

Gelet op het raadsvoorstel van 14 oktober 2010

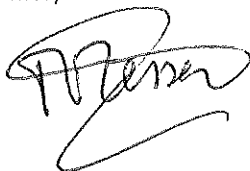
Besluit:

Op grond van het voorgaande stellen wij u voor:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II";
2. De nota van zienswijzen overeenkomstig ons voorstel vast te stellen;
3. Het ongewijzigde beeldkwaliteitplan "Bedrijventerrein Oost II" overeenkomstig ons voorstel vast te stellen;
4. De analoge en digitale verbeelding, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0512.BP20091009-4001, regels en toelichting van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II", waarin de in het overzicht aanpassingen tussen ontwerp bestemmingsplan en vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II" opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan reeds zijn aangebracht, vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad van Gorinchem van 28 oktober 2010

adj de griffier,

a.i. 

de voorzitter

