

Raadsvoorstel: Z/20/690574/D-719329
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hoog Dalem, actualisatie middengebied' en bijbehorend beeldkwaliteitsplan
 (NL.IMRO.0512.BP2018184-4001)

Datum: 13 november 2020
 Portefeuillehouder: Ro van Doesburg
 I&O: N.v.t.
 B&A / Raadsvergadering: 3 en 10 december 2020
 Opsteller: Romijn, Marianne
 Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Hoog Dalem, actualisatie middengebied' en bijbehorend beeldkwaliteitsplan (NL.IMRO.0512.BP2018184-4001)

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. De 'Nota van Zienswijze, ontwerpbestemmingsplan 'Hoog Dalem, actualisatie middengebied' van 4 november 2020 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, actualisatie middengebied' (NL.IMRO.0512.BP2018184-4001) ongewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Middengebied Hoog Dalem' ongewijzigd vast te stellen.
4. Voor het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, actualisatie middengebied' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding:

Aan de oostkant van Gorinchem is de wijk Hoog Dalem in ontwikkeling. Deze ontwikkeling bestaat uit de realisatie van circa 1.400 woningen en ondersteunende voorzieningen. Het zuidelijk deel van Hoog Dalem is inmiddels grotendeels gerealiseerd. Dit geldt ook voor het winkeleiland, gelegen in de noordwestelijke hoek van Hoog Dalem. Momenteel worden de woningen op de noordelijke eilanden, gelegen ten oosten van de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Griendweg, gebouwd op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan. Na realisatie van de noordelijke eilanden, wordt gestart met de woningbouw in het middengebied. Het vast te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voorzien hierin. Aan u wordt gevraagd een besluit te nemen over de afhandeling van de zienswijze, de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Beoogd effect:

Het bestemmingsplan heeft tot doel het verkrijgen van een onherroepelijke bouwtitel voor maximaal 376 woningen met bijbehorende privé en openbare verblijfsruimten in het middengebied van Hoog Dalem. De doelstelling van het beeldkwaliteitsplan is het verkrijgen van een juridisch bindend toetsingskader, met daarin kwalitatieve richtlijnen waaraan de bebouwing op en inrichting van het middengebied moet voldoen, om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken. Het nemen van het besluit om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen betreft een wettelijk vereiste (zie onder het kopje "Argumenten", 4.1).

Argumenten:

1.1 Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door één omwonende.

In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure hebben het ontwerpbestemmingsplan 'Hoog Dalem actualisatie middengebied' met bijbehorende stukken en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Middengebied Hoog Dalem' met ingang van 5 augustus tot en met 15 september 2020 ter visie gelegen. De terinzagelegging is gepubliceerd op 4 augustus 2020, met een herhaalde publicatie op 1 september 2020. De plannen waren in te zien op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en in de informatiehoek van het stadhuis. Ook is de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op te vragen bij het team Stadsontwikkeling. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt, onder andere door reclamant.

In het kader van de procedure is één schriftelijke zienswijze ingediend door een omwonende van het middengebied Hoog Dalem gericht op het ontwerpbestemmingsplan 'Hoog Dalem actualisatie middengebied'. In de zienswijze zijn geen argumenten opgenomen, die zich richten op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Aangegeven is in de zienswijze dat de zichtlijnen worden geblokkeerd, het uitzicht geheel verdwijnt en de privacy niet wordt gewaarborgd, doordat de nieuw op te richten woningen te dicht aan het water geplaatst worden en bovendien (kennelijk) op een talud worden gebouwd. Naar aanleiding van deze zienswijze is een 'Nota van Zienswijze' opgesteld, waarin de zienswijze is samengevat en de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen zijn opgenomen. De zienswijze wordt in de nota ongegrond verklaard en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het ongegrond verklaren van de zienswijze is vooral gebaseerd op de aantoonbare voorzienbaarheid van de planvorming en het feit dat het Nederlandse recht geen recht kent op vrij uitzicht of het handhaven van zichtlijnen over eigendommen van derden. De 'Nota van Zienswijze' is bijgevoegd.

2.1 en 3.1 Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan kunnen ongewijzigd worden vastgesteld.

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen meer door te voeren in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

2.2 Het bestemmingsplan sluit aan op de raadskaders voor Hoog Dalem uit 2004.

De raadskaders voor Hoog Dalem uit 2004 worden niet gewijzigd. In 2004 heeft uw gemeenteraad zich uitgesproken voor de realisatie van Hoog Dalem, inclusief het middengebied. U heeft tevens hiervoor raadskaders vastgesteld. In de kaderstelling was de realisatie van maximaal 1.400 woningen en voor het middengebied het scenario 'De Linten' opgenomen. Het bestemmingsplan, dat maximaal 376 woningen mogelijk maakt, wijzigt het oorspronkelijke woningbouwprogramma van 1.400 woningen niet. De structuur in het middengebied, bestaande uit twee linten, blijft gehandhaafd. Ten opzichte van de oorspronkelijke linten, worden de nu beoogde linten als het ware 'verdikt' door de toevoeging van een tweede, soms derde lijns bebouwing. Zodoende ontstaat ruimte voor een hoofdgroenstructuur met wadi, waarmee aan de voorwaarden voor afdoende waterberging en waterafvoer wordt voldaan.

2.3 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.

2.4 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.

3.2 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 het middengebied is het nodig dit plan te actualiseren. Het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan vormt deze actualisatie. Voor het verkrijgen van een juridisch bindend beeldkwaliteitsplan (toetsingskader) is inspraak en vaststelling door de gemeenteraad nodig.

4.1 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:

De mogelijkheid tot het indienen van beroepschriften.

Er is één zienswijze ingediend. Het is mogelijk dat de indiener hiervan beroep zal instellen. Tegen het beeldkwaliteitsplan staat geen beroep open. Het betreft namelijk een beleidsregel. 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:

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

Participatie:

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 Z.103450 – D.678911 en D.699663. Deze fase heeft geleid tot vooroverlegreacties. Deze reacties hebben geleid tot beperkte aanpassing van het bestemmingsplan. Er zijn geen inspraakreacties ingediend

Communicatie:

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".

Duurzaamheid:

De te realiseren woningen in het Middengebied zullen voldoen aan de duurzaamheidseisen die er wettelijk aan worden gesteld.

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.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.gorinchem.nl. Er wordt één bekendmaking gepubliceerd voor zowel het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Het digitale bestemmingsplan plaatsen wij op de landelijke voorziening 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 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 en het besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan ter visie in de informatiehoek op de begane grond van het stadhuis.

Bijlagen:

1. De 'Nota van Zienswijze, ontwerpbestemmingsplan 'Hoog Dalem, actualisatie middengebied' van 4 november 2020.
2. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, actualisatie middengebied'.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Middengebied Hoog Dalem'.

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



Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 13 november 2020

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. De 'Nota van Zienswijze, ontwerpbestemmingsplan 'Hoog Dalem, actualisatie middengebied'' van 4 november 2020, vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, actualisatie middengebied' (NL.IMRO.0512.BP2018184-4001) ongewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Middengebied Hoog Dalem' ongewijzigd vast te stellen.
4. Voor het bestemmingsplan 'Hoog Dalem, actualisatie middengebied' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 10 december 2020

Griffier,



Voorzitter,

