GEMEENTE
GORINCHEM

Informatiebrief van het college - nummer Z/21/717201 D-793847 Gorinchem, 22 februari 2022

Onderwerp:
Het ontwerp bestemmingsplan 'Van Zomerenlaan', NL.IMRO.0512.BP2020195-3001, en -beeldkwaliteitsplan 'Herstructurering Haarwijk - Noord, Van Zomerenlaan - D.F. Pauwstraat'

Geachte leden van de raad,

Op dinsdag 22 februari 2022 hebben wij ingestemd met de Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg 'Voorontwerp bestemmingsplan 'Van Zomerenlaan', het (gewijzigde) ontwerp bestemmingsplan 'Van Zomerenlaan', NL.IMRO.0512.BP2020195-3001, en het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Herstructurering Haarwijk - Noord, Van Zomerenlaan - D.F. Pauwstraat'. Wij hebben tevens besloten voor het genoemde ontwerp bestemmingsplan en het -beeldkwaliteitsplan de (vervolg)procedures te starten. In deze brief wordt u kort hierover geïnformeerd.

Inleiding
Aan de Van Zomerenlaan en de Dirck Franckenszoon Pauwstraat in Gorinchem heeft Poort6 89 huurwoningen in eigendom gehad. Deze woningen sloten niet meer aan op de moderne woonwensen en zijn inmiddels gesloopt. Poort6 heeft een stedenbouwkundig plan laten opstellen, om een nieuwe, vriendelijke woonbuurt te realiseren. Het plan bestaat uit 76 sociale huurwoningen en is gericht op een gezonde en duurzame leefomgeving. Dit is conform de kaders van de Woon- en transformatievisie. In het plan is gekozen voor veel groen en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte met als ruimtelijke kernwaarden: korte zichtlijnen, kleinschaligheid en een open en transparante verkavelingsopzet. Wij hebben ons in april 2021 positief over het stedenbouwkundig plan uitgesproken en u hierover geïnformeerd.

Voorontwerp bestemmingsplan
De realisatie van het gewenste herontwikkelingsplan is niet mogelijk binnen het geldende planologisch regime. Daarom hebben wij eind september 2021 het voorontwerp bestemmingsplan 'Van Zomerenlaan' in procedure gebracht. Dit plan voorziet in een nieuwe planologische regeling, die de realisatie van de beoogde herontwikkeling mogelijk maakt. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft toen voor inspraak en wettelijk vooroverleg ter visie gelegen. U bent via de raadsinformatiebrief d.d. 6 september 2021, kenmerk: D-765883, over de start van deze procedures geïnformeerd.

Inspraak- en vooroverlegreacties
Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak en wettelijk vooroverleg met de betrokken (vooroverleg)instanties ter visie gelegen. Deze procedures liepen van woensdag 29 september 2021 tot en met dinsdag 10 november 2021. Op dinsdag 26 oktober 2021 is er ook nog een inloopavond gehouden. Naast publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl, was het bestemmingsplan tevens analoog in te zien in de leeshoek van het stadhuis. De procedures hebben geleid tot vier inspraak- en twee vooroverlegreacties. De inspraakreacties waren inhoudelijk van aard, maar hebben niet geleid tot planaanpassing. De ingediende vooroverlegreactie van het waterschap 'Rivierenland was ook inhoudelijk van aard en heeft wel geleid tot wijziging van de watertoets, bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan. De reactie van de provincie Zuid-Holland was positief, maar niet inhoudelijk van aard. Dit had dus geen planaanpassing tot gevolg.

FSC www.fsc.org MIX Papier van verantwoorde herkomst FSC® C016391

De binnengekomen reacties zijn samenvattend opgenomen in de nota van inspraak- en wettelijk vooroverleg 'Voorontwerp bestemmingsplan Van Zomerenlaan'. Per onderdeel zijn de reacties voorzien van een gemeentelijke reactie. Er was overigens geen aanleiding het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen.

Woon- en transformatievisie en goede ruimtelijke ordening
De beoogde herontwikkeling verbetert de kwaliteit, de toekomstbestendigheid en de leefbaarheid van de Haarwijk. Het herontwikkelingsplan past hierdoor binnen de Woon- en Transformatievisie (2019). Deze conclusie is al eerder opgenomen in het door ons afgegeven positieve principebesluit d.d. 14 april 2021, kenmerk: Z/21/704016 D 741472 en de raadsinformatiebrief d.d. 25 mei 2021, kenmerk D-743857. De reacties leiden niet tot wijziging van deze conclusie. Het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken zijn ook niet fundamenteel gewijzigd. Hierdoor blijft de eerdere conclusie, dat het bestemmingsplan met onderzoeken in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, in stand.

Beeldkwaliteitsplan
Het beeldkwaliteitsplan 'Herstructurering Haarwijk - Noord, Van Zomerenlaan - D.F. Pauwstraat' geeft inzicht in de gewenste identiteit van de buurt en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen.

Het beeldkwaliteitsplan moet ook als toetsingskader dienen voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces is betrokken om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Het beeldkwaliteitsplan fungeert ook als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan is geen star document en kan de doorlooptijd van de ontwikkeling van de buurt faciliteren met heldere kaders. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

In het beeldkwaliteitsplan zijn, naast een algemene beschrijving van de stedenbouwkundige opzet, concrete criteria opgenomen voor de nadere architectonische uitwerking. Deze criteria worden door de welstandscommissie gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitsplan kan daardoor, na vaststelling door uw raad, als onderdeel van de welstandsnota worden beschouwd. Hiervoor is het wel nodig, om voor vaststelling eerst inspraak te voeren. Deze inspraakprocedure is inhoudelijk vergelijkbaar en loopt parallel aan de procedure van het ontwerp bestemmingsplan.

Procedure
De uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Het ontwerp bestemmingsplan wordt opnieuw voor zes weken ter visie gelegd, met parallel hieraan de tervisielegging van het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Gedurende deze termijn kan iedereen een zienswijze indienen gericht op het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan staat open voor inspraak. De tervisielegging van beide plannen loopt van woensdag 23 februari 2022 tot en met dinsdag 5 april 2022. Er wordt geen inloopavond gehouden. De publicatie vindt plaats op dinsdag 22 februari 2022.

Communicatie
De indieners van de inspraak- en vooroverlegreacties, de klankbordgroep en alle betrokken vooroverleginstanties worden per mail geïnformeerd over de start van de procedure van het ontwerp bestemmingsplan en het -beeldkwaliteitsplan. Publicatie vindt plaats via het huis-aan-huisblad 'De Stad Gorinchem' en het Gemeenteblad. Via www.ruimtelijkeplannen.nl worden het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan (als bijlage van het bestemmingsplan) digitaal beschikbaar gesteld. Het bestemmingsplan met bijlagen (incl. beeldkwaliteitsplan) worden ook analoog ter inzage gelegd, in de leeshoek op de begane grond van het stadhuis.

Vervolgproces
Het ontwerp bestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan worden na publicatie voor zes weken ter inzage gelegd. Na afloop van de tervisielegging worden eventuele zienswijzen gericht op het bestemmingsplan en inspraakreacties gericht op het beeldkwaliteitsplan door ons overwogen en voorzien van een reactie. De indieners kunnen hun zienswijze/inspraakreactie tijdens een hoorzitting met de wethouder RO nader toelichten. De uitkomsten hiervan worden door middel van een nota van zienswijzen en inspraak aan uw raad voorgelegd. Deze nota neemt u mee in de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Deze besluitvorming wordt nu voorzien in mei of juni 2022.

Crisis- en herstelwet
Het herontwikkelingsplan voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen. Hierdoor valt het bestemmingsplan onder de werking van de Crisis- en Herstelwet. De (beroeps)procedure wordt hierdoor vereenvoudigd en bespoedigd. Het gaat hierbij om het beperken van indieningsmogelijkheden voor beroep, het niet mogen indienen van beroepschriften pro forma, een versnelde behandeling door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en het toepassen van de relativiteitseis. De toepassing van de Crisis- en Herstelwet wordt in de publicaties kenbaar gemaakt.

Subsidie
De provincie Zuid-Holland heeft voor deze planontwikkeling op basis van de 'Knelpuntenpot' een subsidiebeschikking afgegeven. Wij hebben u via de raadsinformatiebrief d.d. 6 juli 2021, kenmerk: D-757375, hierover geïnformeerd. In de beschikking is onder voorwaarden een subsidiebedrag van € 380.000 toegekend. Het herontwikkelingsplan voorziet in een financieel tekort, wat deels wordt ondervangen door het verkregen subsidiebedrag. Het resterende tekort neemt Poort6 voor haar rekening.

Anterieure overeenkomst.
Het betreft een bij wet aangewezen bouwplan waarvoor we verplicht kosten moeten verhalen. Daarom wordt tussen Poort6 en de gemeente Gorinchem een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin worden afspraken vastgelegd over o.a. een exploitatiebijdrage, de kosten voor het wijzigen van het geldende bestemmingsplan, de kosten die gemaakt moeten worden om het plan in te passen in de bestaande situatie en het verleggen van de verantwoordelijkheid voor eventuele planschade richting Poort6. In de overeenkomst wordt helder opgenomen, dat Poort6 voor haar risico en kosten het project zal realiseren.

De overeenkomst wordt met Poort6 gesloten, voordat u het bestemmingsplan vaststelt. Verder moet u bij vaststelling van het bestemmingsplan ook expliciet besluiten, dat voor het herontwikkelingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro. Het verhaal van kosten van de bestemmingswijziging is immers anderszins, via de anterieure overeenkomst, verzekerd.

Grondruil
Het herontwikkelingsplan voorziet in een grondruil tussen Poort6 en de gemeente Gorinchem. Over de laatste punten m.b.t. de grondruil wordt nog overleg gevoerd met Poort6. De uitkomsten hiervan zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan bekend.

Legesheffing
Op grond van de geldende Legesverordening worden de legeskosten m.b.t. het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen bij Poort6 als aanvrager in rekening gebracht.

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



Bijlagen:
-