Raadsvoorstel: Z/23/759868/D-946476
Onderwerp: **Vaststellen bestemmingsplan 'Arkelsedijk'**

Datum: 28 oktober 2024
Portefeuillehouder: Mark de Boer
I&O: 21 november 2024
B&A / Raadsvergadering: 4 / 17 december 2024
Opsteller: Werff, Peter van der
Geeft voorstel begrotingswijziging: ~~Ja~~/Nee

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Arkelsedijk'

Voorstel:

Wij stellen u voor:
1. Het bestemmingsplan 'Arkelsedijk', NL.IMRO.0512.BP2021198-4001, met de nota van zienswijzen gewijzigd vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor het bestemmingsplan 'Arkelsedijk', NL.IMRO.0512.BP2021198-4001, geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding:

Het ontwerp bestemmingsplan 'Arkelsedijk', het bijbehorende m.e.r.-beoordelingsbesluit en het ontwerp beeldkwaliteitsplan voorzien in het transformeren van het bedrijventerrein aan de Arkelsedijk naar een woongebied met (detailhandels)voorzieningen, een langzaam verkeersverbinding richting de Lingewijk en een brug over de rivier de Linge. De huidige locatie van de supermarkt 'Nettorama' met het aangrenzende parkeerterrein en het tracé van de brug over de Linge tussen de Arkelsedijk en de Spijksedijk maken hiervan onderdeel uit. Op woensdag 19 december 2023 zijn de genoemde ontwerp plannen en het besluit in procedure gebracht. Dit heeft geleid tot zienswijzen, deels tevens zijnde inspraakreacties.

Beoogd effect:

Bestemmingsplan:
Het verkrijgen van een onherroepelijk planologisch regime en realisatietitel voor het transformeren van het bedrijventerrein aan de Arkelsedijk naar een woongebied met (detailhandels)voorzieningen, een langzaam verkeersverbinding richting de Lingewijk en een brug over de rivier de Linge.

Beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de welstandsnota:
- Het geven van richtlijnen in de gewenste identiteit van de woonwijk en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.
- Het verkrijgen van een richtinggevend toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces is betrokken om een woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden.
- Het beeldkwaliteitsplan fungeert als richtinggevend toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit.
- Het beeldkwaliteitsplan geen star document betreft, maar wel richtinggevende criteria biedt voor de nadere architectonische uitwerking.

Besluit om geen exploitatieplan vast te stellen:
Dit besluit betreft een wettelijk vereiste, zie ook het gestelde onder het kopje "Argumenten", 4.1.

Argumenten:

1.1 De binnengekomen zienswijzen leiden tot planaanpassing.
Het ontwerp bestemmingsplan, het -beeldkwaliteitsplan en het m.e.r.-beoordelingsbesluit hebben vanaf woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter visie gelegen. Op woensdag 17 januari 2024 is voor geïnteresseerden een inloopavond gehouden. De procedures hebben geleid tot 41 zienswijzen gericht op het bestemmingsplan, maar deels ook op het beeldkwaliteitsplan. De onderdelen van de zienswijzen, die zijn gericht op het beeldkwaliteitsplan, moeten tevens worden aangemerkt als een

inspraakreactie. Het was niet mogelijk om tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit zelfstandig bezwaar of beroep in te dienen. Het gaat hier namelijk om een voorbereidingsbesluit op basis van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit kon wel als onderdeel van de zienswijze gericht op het ontwerp bestemmingsplan. Alle zienswijzen zijn samenvattend opgenomen in de bijgevoegde nota van zienswijzen. De verslagen van de gehouden hoorzittingen zijn als bijlage in de nota opgenomen. Tijdens deze hoorzittingen hebben indieners hun zienswijze nader toegelicht. De zienswijzen zijn per onderdeel voorzien van een gemeentelijke reactie en - bij planaanpassing - wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. In de nota is ook opgenomen, dat er aanleiding was om ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren. In de nota van zienswijzen is duidelijk opgenomen hoe deze wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

De belangrijkste planaanpassingen zijn:

1. Actualisatie van het verkeersonderzoek met recent verkeersmodel. In aansluiting daarop ook actualisatie van stikstofonderzoek en geluidonderzoek. Hiermee is tegemoet gekomen aan wensen van omwonenden. Dit leidt niet tot andere effecten op de omgeving. Uit het verkeersonderzoek komen enkele maatregelen die betrekking hebben op het nader ontwerp voor de brug en haar aansluitende kruispunten. Op de Arkelsedijk Noord is sprake van een grote verkeerstoename. Hoewel deze weg de verkeersintensiteiten wel aan kan zijn maatregelen wenselijk om de snelheid om laag te brengen en de leefbaarheid langs de Arkelsedijk noord te verbeteren.
2. Naar aanleiding van zienswijzen van omwonenden is een bezonningstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen sprake is van onevenredige effecten op bezonning. Uit het onderzoek blijkt dat het bouwplan voldoet aan zowel de lichte- als de strenge TNO-norm. Op basis van de maximale invulling van het bestemmingsplan wordt overal voldaan aan de lichte TNO-norm.
3. Naar aanleiding van de zienswijze van Corbion is aanvullend geuronderzoek uitgevoerd en de geluidzone juist op de verbeelding weergegeven.
4. Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap zijn diverse verbeteringen doorgevoerd in de plantoelichting en planregels. Er is een dubbelbestemming ‘Waterstaat- waterberging’ en een aanduiding ‘Vrijwaringszone dijk-2’ toegevoegd.
5. Op basis van de zienswijze van Nettorama is de bestemming ‘Detailhandel’ verduidelijkt. Aan de wens om meer dan 12 woningen toe te staan op haar locatie na verplaatsing van de supermarkt is niet tegemoet gekomen.
6. Op basis van het actuele geluidonderzoek zijn de hogere waarden aangepast. Ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat worden maatregelen getroffen in de vorm van geluidreducerend asfalt op de nieuw aan te leggen verbindingswegen rond de brug en aansluitende wegvakken. Voor de Spijksezijde kan ook gekozen worden voor een scherm.
7. Daarnaast zijn een aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld. De belangrijkste betreft een voorwaardelijke verplichting in de planregels dat de woningen LingeOever uitsluitend in gebruik mogen worden genomen als de brug is gerealiseerd. Hiervan kan worden afgeweken voor een deel van de woningen indien er geen onevenredige verslechtering van de verkeersafwikkeling optreedt.

1.2 Het bestemmingsplan met onderzoeken toont een goede ruimtelijke ordening aan.
De zienswijzen hebben geen fundamentele wijziging van het bestemmingsplan en de hieraan ten grondslag liggende onderzoeken tot gevolg gehad. Hierdoor blijft het bestemmingsplan met onderzoeken aantonen, dat de beoogde transformatieontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan blijft daarmee ook passen binnen de Omgevingsvisie (2023), het stedenbouwkundig plan (2023) en de kaderstelling door de gemeenteraad uit 2019.

1.3 De Crisis- en herstelwet is van toepassing.
Het gebied ‘Vleugels van de Stad’, waarvan de Arkelsedijk onderdeel uitmaakt, is als geheel met de zevende tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (Staatscourant 2020, nummer 48564) aangewezen voor het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Deze aanwijzing biedt ruimere mogelijkheden voor het stellen van regels, dan in bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk was. Daarmee zijn deze bestemmingsplannen in feite een voorloper op het omgevingsplan onder de Omgevingswet. Een voorbeeld van ruimere mogelijkheden in de planregels, is het rechtstreeks opnemen van hogere geluidgrenswaarden in de regels van het bestemmingsplan. Het nemen van een apart besluit hogere geluidgrenswaarden is dan ook niet nodig. Een ander voorbeeld betreft het uitgestelde kostenverhaal voor woningbouw op de huidige locatie van de Nettorama.

Doordat het bestemmingsplan onder de werking van de Crisis- en Herstelwet valt, wordt ook de (beroeps)procedure vereenvoudigd en bespoedigd. Het gaat hierbij om het beperken van indieningsmogelijkheden voor beroep, het niet mogen indienen van beroepschriften pro forma en een versnelde behandeling door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De toepassing van de Crisis- en Herstelwet wordt in de publicaties kenbaar gemaakt.

1.4 Het overgangsrecht Omgevingswet op het ontwerp bestemmingsplan is van toepassing.
Het (wettelijke) ontwerp bestemmingsplan is voor 1 januari 2024, de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet, ter visie gelegd. Op grond van het overgangsrecht kan het bestemmingsplan in 2024 - op basis van de (oude) Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet - door de gemeenteraad worden vastgesteld.

2.1 De inspraakreacties leiden niet tot planaanpassing.
Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft voor inspraak ter visie gelegen. De procedure liep parallel aan die van het ontwerp bestemmingsplan. Zoals al eerder aangegeven, zijn diverse zienswijzen - die zich tevens richten op het beeldkwaliteitsplan - ook aan te merken als inspraakreactie. De zienswijzen tevens zijnde inspraakreacties maken onderdeel uit van de bijgevoegde nota van zienswijzen. De inspraakreacties leiden niet tot wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan.

3.1 Een exploitatieplan niet nodig is.
Het plan betreft een bij wet aangewezen bouwplan waarvoor de gemeente Gorinchem verplicht kosten moet verhalen. Daarom is tussen de ontwikkelaar en de gemeente Gorinchem een anterieure overeenkomst gesloten. Omdat het verhaal van de kosten via een anterieure overeenkomst wordt geregeld is een exploitatieplan niet nodig. In dit voorstel is dan ook het expliciete besluit opgenomen, dat voor het plan geen exploitatieplan wordt vastgesteld op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening. Het verhaal van kosten is immers anderszins verzekerd, via de anterieure overeenkomst. Hier wordt ook verwezen naar het gestelde onder het kopjes ‘Risico’s’ en ‘Financiën’.

Risico’s:

1.1 Overeenstemming met Nettorama,
De gronden van de huidige locatie van de Nettorama zijn niet in handen van de gemeente of de ontwikkelaar. De gronden zijn noodzakelijk omdat binnen het plangebied maar één supermarkt is toegestaan en - als de ontwikkelaar en de Nettorama overeenstemming hebben over de verplaatsing van de Nettorama - op de huidige locatie wordt voorzien in de langzaam verkeersverbinding door de dijk. Hiervoor is verplaatsing van de huidige Nettorama nodig.
De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet verzekerd als er geen overeenstemming is tussen Nettorama en ontwikkelaar. Dit betreft de feitelijke uitvoerbaarheid (bestemmingen kunnen niet worden gerealiseerd). Immers de gronden van Nettorama zijn nodig voor de doorgang door de dijk te maken en binnen LingeOever kan geen supermarkt komen indien de Nettorama niet weg gaat (het bestemmingsvlak voor de supermarkt binnen LingeOever voorziet niet in de mogelijkheid om het met nadere functies in te vullen). Tussen de ontwikkelaar en de Nettorama zijn de gesprekken vergaand gevorderd om te komen tot overdracht van de gronden. Indien onverhoopt niet tot definitieve minnelijke overeenstemming kan worden gekomen, dan zullen wij u nader informeren met een aangepast voorstel.

1.2 Aankoop woning
De ontwikkelaar is nog in onderhandeling over de verwerving van een woning in het plangebied. Indien deze woning niet door de ontwikkelaar kan worden verworven, dan kan als uiterst instrument een onteigeningsprocedure in gang worden gezet. Onteigening zal plaatsvinden door de gemeente, dit kan de ontwikkelaar niet. De kosten van een eventuele onteigening worden wel doorgelegd aan de ontwikkelaar.

Financiën:

Woningbouw Arkelsedijk
Het beoogde bouwplan betreft een particulier initiatief. Voor het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt geregeld op welke wijze de kosten verdeeld zijn en welke ten laste van de initiatiefnemer komen.

Woningbouw huidige locatie Nettorama met bijbehorend parkeerterrein
De huidige locatie van supermarkt 'Nettorama' en het bijbehorende parkeerterrein in de Lingewijk maken onderdeel uit van het ontwerp bestemmingsplan. De nu aanwezige detailhandel moet op deze locatie worden beëindigd en verplaatst naar de nieuwe woonwijk LingeOever aan de Arkelsedijk. De vrijkomende locatie wordt getransformeerd naar woningbouw en voorziet in de realisatie van maximaal 12 woningen. De beoogde woningbouw is nog niet concreet genoeg om nu al een anterieure overeenkomst te sluiten. Zo staat nog niet vast wie de woningen zal ontwikkelen. Op grond van artikel 7c lid 10 en 11 Besluit uitvoering CHW kan worden vooruitgelopen op de Omgevingswet. Het kostenverhaal (incl. planschade) wordt uitgesteld tot de daadwerkelijke realisatie van de bouwmogelijkheden op de huidige locatie van de Nettorama, wanneer daarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. In het bestemmingsplan - via de planregels en verbeelding - is hiervoor een regeling opgenomen.
Er is een derde addendum van de anterieure overeenkomst in voorbereiding waarin de randvoorwaarden en afspraken over de herontwikkeling van de locatie Nettorama worden geregeld.

Brug
Op donderdag 30 november 2023 heeft de gemeenteraad de benodigde investeringskredieten voor de aanleg van de brug en infrastructuur beschikbaar gesteld.

Participatie:

- Er zijn aparte gesprekken gevoerd met de stakeholders uit de Lingewijk, bedrijven, instanties en belangenorganisaties. De binnengekomen reacties zijn in het totaalverslag participatie Lingeoever (8 mei 2023) opgenomen. Dit verslag is als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd.
- Een voorontwerp bestemmingsplan is niet toegepast. De inspraak heeft wel plaatsgevonden, via gevoerde participatiebijeenkomsten m.b.t. het stedenbouwkundig masterplan (eind 2022 en eerste helft 2023).
- Het stedenbouwkundig plan is in oktober 2023 door het college vastgesteld en op twee momenten met uw raad gecommuniceerd.
- In september 2023 is gestart met het wettelijk vooroverleg met de betrokken (overheids)instanties. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in het (wettelijke) ontwerp bestemmingsplan, incl. een nota van wettelijk vooroverleg.
- In de I&O van 5 september 2024 zijn de concept nota van zienswijzen, het aangepaste ontwerp bestemmingsplan, het bijbehorende beeldkwaliteitsplan en het m.e.r.-beoordelingsbesluit met uw raad besproken en hebben enkele indieners van zienswijzen gebruik gemaakt van hun spreekrecht.
- Op 6 november 2024 heeft Goudappel aan Wijkbelang een toelichting gegeven op het verkeersonderzoek. Met name de verkeerstoename van de Arkelsedijk Noord was onderwerp van gesprek. Aangegeven is dat deze weg de verkeersintensiteiten wel aan kan, maar dat maatregelen wenselijk en beoogd zijn om de snelheid om laag te brengen en de leefbaarheid langs de Arkelsedijk noord te verbeteren.
- De ontwikkelaar heeft op 14 november 2024 de plannen en het (te) doorlopen proces toegelicht aan omwonenden.
- In een tweede I&O op 21 november is uw raad meegenomen in het proces dat doorlopen is om te komen tot voorliggend raadsvoorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Communicatie:

- De indieners van de zienswijzen worden per brief geïnformeerd over de raadsbehandeling en -besluitvorming door de gemeenteraad m.b.t. het vaststellen van het bestemmingsplan incl. de nota van zienswijzen en het beeldkwaliteitsplan en het te nemen besluit om geen exploitatieplan vast te stellen.
- De besluiten m.b.t. het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan worden op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in 'De Stad Gorinchem' en het 'Gemeenteblad'. Via de landelijke voorziening worden het bestemmingsplan en het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen digitaal beschikbaar gesteld (TAM-IMRO). De analoge versies van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan liggen tevens ter inzage in de informatiehoek van het stadhuis.

Duurzaamheid:

Energie
Bij de nieuwbouw wordt ingezet op een zo laag mogelijke BENG score. Op de daken worden zonnepanelen geïnstalleerd. De ontwikkellocatie is ook aangewezen als onderzoeksgebied voor het aanleggen van een warmtenet. Er wordt uitgegaan dat dit warmtenet zal bestaan uit bodemwarmte in combinatie met een TEO-systeem voor warmte-uitwisseling met oppervlaktewater. Een smart grid is hierbij denkbaar, waarbij elektrische auto's deel uitmaken van het grid en dienen als opslagcapaciteit.

Circulariteit
Voor de nieuwbouw is circulariteit een nadrukkelijke opgave. Dit wordt vorm gegeven door de realisatie van een zo laag mogelijke MPG score en elk gebouw wordt voorzien van een materialenpaspoort. Daarnaast krijgen circulaire materialen met een lage CO2-uitstoot de voorkeur en moet er gedacht worden aan een ontwerp met een flexibele vloerindeling om geplande functies in de toekomst te kunnen veranderen. Naast het toevoegen van nieuwe circulaire materialen worden er ook materialen gebruikt die al in de huidige situatie te vinden zijn. Zo worden van bestaande gebouwen gevels of constructies behouden. Een deel van de bestaande verhardingsmaterialen kan worden hergebruikt in de openbare ruimte. De betonstenen en -tegels kunnen hergebruikt worden als muren.

Biodiversiteit
Het plangebied is nu nagenoeg volledig verhard. Alleen op en langs de Arkelsedijk is vegetatie aanwezig. Langs de Arkelsedijk is een bomenrij. Hiermee zijn er weinig ecologische waarden in het plangebied. Het uitgangspunt is de bomenrij langs de Arkelsedijk te behouden en waar mogelijk aan te vullen. Het plan biedt kansen voor de bevordering van de biodiversiteit. De beoogde ontwikkeling voorziet in meer ruimte voor groen in het plangebied. Dit door gebruik te maken van groene binnenterreinen en langs de Linge een groene zone (het Oeverpark) aan te leggen. Voor de vegetatie zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van inheemse soorten. De toevoeging van groen in het plangebied en met name de groene zone langs de Linge kan een nieuwe verbinding gecreëerd worden met de bestaande groenstructuur rondom de historische vesting en de noordelijke landerijen en de groene gebieden. Ook bestaan er kansen op het gebied van natuur inclusief bouwen. Met de beoogde ontwikkeling worden naast daktuinen ook groene daken en groene gevels gerealiseerd. Dit draagt bij aan de ecologische kwaliteit van de ontwikkeling. Verder dragen de nestkasten, holtes en andere schuilgelegenheden voor gedefinieerde soorten bij aan de ecologische kwaliteit.

Hemelwater en hittestress
De groene daken hebben naast ecologische waarde ook waarde wat betreft de aspecten hemelwater en hittestress. Groene daken zorgen ervoor dat hemelwater wordt opgenomen en geleidelijk wordt afgevoerd. Dit wordt vervolgens opgevangen en kunstmatig beregend op daktuinen als dit nodig is in droge periodes. Daarnaast is de ambitie om hemelwater op te vangen en te filteren zodat het te gebruiken wordt voor het doorspoelen van toiletten of om kleding mee te wassen in de wasmachine. Naast de voordelen van groene daken voor het aspect hemelwater, zorgen groene daken ook voor een verminderde kans op hittestress. Ditzelfde geldt voor groene gevels. Met de oriëntatie van de gebouwen wordt verder nog rekening gehouden met hittestress.

Vervolgproces:

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt direct na vaststelling in het kader van de reactieve aanwijzing doorgestuurd naar de provincie Zuid-Holland. Tegen de besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan staat uiteindelijk beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het is niet mogelijk om beroep in te stellen gericht op het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is namelijk aan te merken als beleidsregels.

Bijlagen:

- Het bestemmingsplan ‘Arkelsedijk’: toelichting + bijlagen, regels + bijlagen, verbeelding en de nota van beantwoording zienswijzen.

- Het beeldkwaliteitsplan.
Burgemeester en wethouders van Gorinchem, de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 28 oktober 2024
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘Arkelsedijk’, NL.IMRO.0512.BP2021198-4001, met de nota van zienswijzen (gewijzigd) vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan (ongewijzigd) vast te stellen.
3. Voor het bestemmingsplan ‘Arkelsedijk’, NL.IMRO.0512.BP2021198-4001, geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 17 december 2024

Griffier, Voorzitter,