

Raadsvoorstel: 2015 - 1417

**Onderwerp: Kaderstelling bedrijventerrein "Groote Haar",
ontsluitingsvarianten Scheiwijk en het beschikbaar stellen
van een voorbereidingskrediet.**

Datum: 21 september 2015

Portefeuillehouder: A.J. Rijdsdijk

Raadsbijeenkomst: 29 september 2015

Raadsvergadering: 15 oktober 2015

Programma: Werk

Opsteller: R.H. Osenga, A. Rietveld en A. van der
Dussen

Bijlage(n): Rapportage Ontsluitingsvarianten
Scheiwijk

1. Korte samenvatting van de inhoud en voorstel

Dit voorstel omvat drie onderdelen te weten de kaderstelling voor het bestemmingsplan 'Groote Haar', de ontsluitingsvarianten Scheiwijk en het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet.

A. Kaderstelling bestemmingsplan Groote Haar

U heeft op 1 maart 2007 voor het gebied "Gorinchem-Noord" kaderstellende uitgangspunten vastgesteld. De ontwikkeling van het bedrijventerrein "Groote Haar" met een aansluiting op de A27 maakte daarvan onderdeel uit. Binnen deze uitgangspunten is het bestemmingsplan "Gorinchem-Noord" voorbereid, in procedure gebracht en uiteindelijk op 27 januari 2011 door u vastgesteld. Op 15 augustus 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) het bestemmingsplan voor het onderdeel bedrijventerrein met aansluiting A27 vernietigd. Hierdoor is de planologische grondslag voor het bedrijventerrein en de aansluiting komen te vervallen. Op basis van afspraken met Rijkswaterstaat (RWS) moet in mei 2016 een ontwerp bestemmingsplan voor het bedrijventerrein in procedure worden gebracht. Aan u wordt daarom voorgesteld specifiek voor het bedrijventerrein "Groote Haar" nieuwe en actuele kaderstellende uitgangspunten vast te stellen. De kaders uit 2007 komen hierdoor te vervallen. De nieuw vast te stellen kaders staan onder het kopje 4. "Inhoud / Kaders" weergegeven.

B. Ontsluitingsvarianten Scheiwijk

Het bedrijventerrein "Groote Haar" is onlosmakelijk verbonden met de nieuw te realiseren aansluiting Scheiwijk op de A27 en vice versa. Het bedrijventerrein en de aansluiting kunnen op verschillende wijze met elkaar verbonden worden. Uit studies is gebleken dat er twee acceptabele ontsluitingsvarianten zijn. De referentievariant is een directe aantakking van het bedrijventerrein op de aansluiting Scheiwijk zonder uitwisseling met het onderliggend weggennet. Variant 2 is een aantakking van zowel het bedrijventerrein als de aansluiting Scheiwijk op het onderliggend weggennet in combinatie met een nieuwe oost-westverbinding tussen de Vlietskade en de Hoogbloklandseweg. Beide varianten zullen worden uitgewerkt waarbij de referentievariant de basisvariant is en als tijdens de uitwerking blijkt dat variant 2 de voorkeur heeft, zal worden overgestapt naar deze variant. Nadere uitwerking gebeurt in samenwerking met de gemeente Giessenlanden en het waterschap "Rivierenland".

C. Voorbereidingskrediet

Als gevolg van de uitbreiding van de werkzaamheden met betrekking tot het project Gorinchem Noord dient voor de periode tot eind 2016 bij u een voorbereidingskrediet van totaal € 450.000,00 aangevraagd te worden.

2. Fase trechter

Op basis van de domeinafspraken tussen u en ons college, moet voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan en het opstarten van de procedure voor een ontwikkelingslocatie kaderstelling plaatsvinden. Hierbij worden keuzes gemaakt op hoofdlijnen. In dit geval is sprake van een nieuwe keuzefase, het vaststellen van nieuwe en actuele kaders voor het bedrijventerrein "Groote Haar". Het voorstel m.b.t. de Variantenstudie betreft ook een (strategische) keuzefase. Bij het kredietvoorstel gaat het om het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen voor het project "Gorinchem-Noord".

3. Inleiding / aanleiding

Gorinchem-Noord is een omvangrijk en dynamisch project en omvat diverse deelprojecten. Volledigheidshalve sommen we deze deelprojecten op:

1. de ontwikkeling van het bedrijventerrein Groote Haar;

2. de aanleg van een verbindingsweg van dit bedrijventerrein naar de nieuwe rijkswegaansluiting Scheiwijk; deze verbindingsweg komt grotendeels op het grondgebied van de gemeente Giessenlanden te liggen;
3. de aanleg van de nieuwe rijkswegaansluiting Scheiwijk, als onderdeel van de verbreding van Rijksweg A27 tussen Houten en Hooipolder; deze aansluiting is gesitueerd op het grondgebied van de gemeente Giessenlanden;
4. de ontwikkeling van windenergie op het bedrijventerrein Groote Haar. Wij hebben met de provincie Zuid-Holland een overeenkomst afgesloten op basis waarvan wij de realisatie van windenergie op ons hebben genomen.

Dit advies omvat drie onderdelen, te weten de kaderstelling voor het bestemmingsplan 'Groote Haar', de ontsluitingsvarianten Scheiwijk en het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet.

A. Kaderstelling bestemmingsplan Groote Haar.

Op 1 maart 2007 heeft u voor het gebied "Gorinchem-Noord" kaderstellende uitgangspunten vastgesteld. De ontwikkeling van het bedrijventerrein "Groote Haar" met een aansluiting op de A27 binnen het plangebied maakte daarvan onderdeel uit. Binnen deze uitgangspunten is het bestemmingsplan "Gorinchem-Noord" voorbereid en in procedure gebracht. Het bestemmingsplan is uiteindelijk op 27 januari 2011 door u vastgesteld. Op 15 augustus 2012 heeft de ABRS dit bestemmingsplan deels vernietigd. Door deze vernietiging is de planologische grondslag voor het bedrijventerrein met bijbehorende aansluiting komen te vervallen. Reden voor vernietiging was, dat de uitvoering van de ontsluiting van het bedrijventerrein - via een nieuwe afrit op de A27 - niet kon worden gegarandeerd binnen de planperiode van 10 jaar.

De Minister heeft in april 2014 een besluit genomen over het voorkeursalternatief voor de verbreding van de A27. Volgens RWS is de aansluiting "Scheiwijk", voorheen aansluiting "Gorinchem-Noord" genoemd, in dit voorkeursalternatief als autonome ontwikkeling meegenomen. Dit houdt in dat het bedrijventerrein "Groote Haar" en de aansluiting als vaststaande uitgangspunten in de uitwerking van het Ontwerp Tracébesluit (OTB) en de bijbehorende milieueffectrapportage (MER) worden meegenomen.

De Minister is verplicht bij de vaststelling van het Tracébesluit (TB) rekening te houden met regionale projecten, die met concrete planologische besluitvorming tot stand zijn gekomen. Het moet dus helder zijn wat het project inhoudt en er dient in voldoende mate zekerheid te zijn over de daadwerkelijke uitvoering van het project. RWS is in de huidige opzet van het TB, met Groote Haar als autonome situatie, afhankelijk van tijdige besluitvorming door de gemeente Gorinchem. Andersom is Gorinchem afhankelijk van RWS daar de aanleg van de aansluiting door RWS zal worden gerealiseerd. Daarom zijn met RWS op bestuurlijk niveau afspraken gemaakt over het hervatten van de planvorming voor het bedrijventerrein "Groote Haar" en het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan.

Deze afspraken zijn vastgelegd in een bestuursovereenkomst. Conform deze afspraken heeft u als eerste stap op 23 april 2015 een voorbereidingsbesluit voor het bedrijventerrein "Groote Haar" vastgesteld. In mei 2016 moet een ontwerp bestemmingsplan voor het bedrijventerrein in procedure worden gebracht en in november 2016 worden vastgesteld. Parallel hieraan moet ook een ontwerp bestemmingsplan in procedure worden gebracht voor de ontsluiting van het bedrijventerrein, bestaande uit de aansluiting "Scheiwijk" en een verbindingsweg tussen deze aansluiting en het bedrijventerrein. De aansluiting "Scheiwijk" en het overgrote deel van de verbindingsweg liggen op het grondgebied van de gemeente Giessenlanden. Het bestemmingsplan hiervoor moet worden vastgesteld door de gemeenteraad van Giessenlanden. Het bestemmingsplan voor de ontsluiting op het grondgebied van Gorinchem moet door de gemeenteraad van Gorinchem worden vastgesteld. Het Gorcumse deel van de ontsluitingsweg wordt opgenomen in het bestemmingsplan voor Groote Haar.

Voor de aansluiting en verbindingsweg wordt een apart bestemmingsplan opgesteld, die een gelijke en parallelle procedure zal volgen als het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. Het is noodzakelijk een separaat bestemmingsplan voor de ontsluiting op te stellen, daar alleen de gemeenteraad van Giessenlanden bevoegd is tot vaststelling. Voor de uitvoering van dit traject worden met de gemeente Giessenlanden onderlinge werkafspraken gemaakt, die worden opgenomen in een te sluiten bestuursovereenkomst.

Wij hebben met de provincie Zuid-Holland de afspraak gemaakt, via een bestuursovereenkomst, dat de gemeente streeft naar het ter visie leggen van een ontwerp bestemmingsplan voor windturbines voor 1 juli 2016. De windturbines leveren een belangrijke bijdrage aan de profilering en realisatie van Groote Haar als duurzaam bedrijventerrein. Vanwege procedurele voordelen heeft het onze voorkeur voor de windturbines een aparte planologische procedure te voeren. De genoemde voordelen hebben vooral betrekking op de te verwachten weerstand (inspraak) en de omvang van uit te voeren onderzoeken.

Aan u wordt voorgesteld nieuwe en actuele kaderstellende uitgangspunten voor het bedrijventerrein "Groote Haar" vast te stellen. De kaders uit 2007 komen hiermee te vervallen. Na vaststelling van de nieuwe kaderstellende uitgangspunten, wordt het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein "Groote Haar" binnen deze nieuwe kaders voorbereid en in procedure gebracht. Dit moet uiteindelijk leiden tot het verkrijgen van een Raad van State bestendig bestemmingsplan, waarin een rechtstreekse bouwtitel is opgenomen voor realisatie van het bedrijventerrein.

B. Ontsluitingsvarianten Scheiwijk

Het bedrijventerrein "Groote Haar" is onlosmakelijk verbonden met de nieuw te realiseren aansluiting Scheiwijk op de A27 en vice versa. Het bedrijventerrein en de aansluiting kunnen op verschillende wijze met elkaar verbonden worden. Uit voorbereidende studies is gebleken dat er twee acceptabele basis ontsluitingsvarianten zijn. De referentievariant is een directe aantakking van het bedrijventerrein op de aansluiting Scheiwijk zonder uitwisseling met het onderliggend wegennet. Dit is minimaal noodzakelijk om het bedrijventerrein en de aansluiting te kunnen realiseren. De effecten van deze wijze van ontsluiten is zowel in positieve als in negatieve zin beperkt. Variant 2 is een aantakking van zowel het bedrijventerrein als de aansluiting Scheiwijk op het onderliggend wegennet in combinatie met een nieuwe oost-westverbinding tussen de Vlietskade en de Hoogbloklandseweg. Deze variant maakt het mogelijk om de Haarweg "autoluw" te maken, fietsveiligheid te verbeteren, Papland en de Haarwijk beter bereikbaar te maken en een betere spreiding van het verkeer te bewerkstelligen. Daarnaast zal de bereikbaarheid van diverse locaties in Giessenlanden verbeteren en aldaar enkele bestaande verkeersproblemen oplossen. Deze variant sluit ook aan bij de visie zoals vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie.

Beide varianten zullen worden uitgewerkt waarbij de referentievariant de basisvariant is en als tijdens de uitwerking blijkt dat variant 2 de voorkeur heeft, zal worden overgestapt naar deze variant. Het nader uitwerken van de referentievariant en vooral variant 2 - waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit en impact - gebeurt in samenwerking met gemeente Giessenlanden en het waterschap "Rivierenland". Aandachtspunten bij de verdere uitwerking zijn: gevolgen voor het onderliggend wegennet, leefbaarheid, verkeersveiligheid, bereikbaarheid, kosten, faseringsmogelijkheden en kostenverdeling. Wanneer deze nadere uitwerking voldoende is uitgewerkt zal u een definitieve keuze worden voorgelegd.

C. Voorbereidingskrediet

Op basis van bovengenoemde deelprojecten en overige informatie over de ontsluiting van het bedrijventerrein wordt duidelijk dat de kaders - waarbinnen het bedrijventerrein (en omgeving) gerealiseerd dient te worden - moeten worden aangepast. Er vindt een uitbreiding van de werkzaamheden plaats. Deze uitbreiding van de werkzaamheden betreft o.a. integrale projectleiding, het uitvoeren van verkeerstudies en het voeren van planologische procedures met betrekking tot de deelprojecten 2 en 3 (verbindingsweg van het bedrijventerrein naar de nieuwe rijkswegaansluiting Scheiwijk en de nieuwe rijkswegaansluiting Scheiwijk). De totale kosten hiervan tot eind 2016 zijn geraamd op circa € 400.000,00. Daarnaast zal ook een planologische procedure gevoerd moeten worden ten behoeve van de plaatsing van de windmolens. De kosten hiervan zijn geraamd op circa € 50.000,00.

4. Inhoud / Kaders

A. Kaderstelling bestemmingsplan Groote Haar

1. Programma

a. Uitkomsten behoefteonderzoek

De gemeente moet de regionale behoefte bepalen door middel van een behoefteonderzoek. De uitkomsten van het onderzoek, welke op korte termijn worden verwacht, zijn van invloed op de omvang, begrenzing, uitgeefbaarheid en inrichting van het plangebied en op de mogelijk te maken soorten bedrijven. De uitkomsten worden in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan verwerkt. Het behoefteonderzoek moet geschikt zijn om de ladder van de duurzame verstedelijking met succes te doorlopen. Het is in ieder geval duidelijk dat het bedrijventerrein "Groote Haar" geen ruimte zal bieden voor autonome kantoorontwikkelingen.

b. Aanmelding Crisis- en Herstelwet

De realisatie van het bedrijventerrein zal ongeveer 20 jaar in beslag nemen. Hiermee wordt de planperiode van 10 jaar van het bestemmingsplan overschreden. Verlenging van deze looptijd is mogelijk, als het project bedrijventerrein "Groote Haar" wordt aangemeld voor de volgende tranche van het Besluit Uitvoering Crisis- en herstelwet. Wij hebben de aanmelding hiervoor, voor de sluitingstermijn van 1 oktober 2015, bij het Ministerie van Algemene Zaken ingediend.

c. Eventueel ontkoppelen kleinschalige bedrijvigheid met bedrijventerrein

Het houden van een onderzoek naar het ontkoppelen van de kleinschalige bedrijvigheid, gelegen in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein, van de rest van het bedrijventerrein "Groote Haar". Dit kan leiden tot een efficiënte en rationele wijze van verkaveling, waardoor op het bedrijventerrein alleen maar sprake is van volwaardige bedrijfsterreinen. Tevens biedt ontkoppeling wellicht de mogelijkheid om de realisatie van de kleinschalige bedrijvigheid, via een aparte planologische procedure, qua planning naar voren te schuiven (toepassen fasering). Dit alles mag echter niet leiden tot belemmeringen voor de totale ontwikkeling. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn het ontsluiten van de bedrijfsterreinen via het bestaande wegennet. Hierbij moet de insteek zijn dat de Haarweg autoluw wordt. Met andere woorden "uitsluitend bestemmingsverkeer", aangevuld met "zeer beperkt vrachtverkeer". Dit is noodzakelijk om het vele fietsverkeer met het bestemmingsverkeer over de bestaande / gewenste wegprofiel van de Haarweg te kunnen verwerken. De bedrijfsactiviteiten kunnen dus niet over de Haarweg.

2. Windturbines

In de noordrand van het bedrijventerrein worden maximaal drie windturbines met een totale omvang van 9 MW gerealiseerd. Dit is opgenomen in de geldende Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. De ruimtelijke inpassing van deze windturbines is verbonden met de ontwikkeling van "Groote Haar" als duurzaam bedrijventerrein. Kortom: er is dus sprake van een ruimtelijke/planologische en duurzame koppeling tussen de realisatie van windturbines en het bedrijventerrein "Groote Haar". Dit vloeit overigens voort uit de afspraken die de gemeente heeft gemaakt met de provincie Zuid-Holland. Deze afspraken zijn vastgelegd in een bestuursovereenkomst, oktober 2014. Zoals eerder aangegeven wordt voor de windturbines een aparte planologische procedure gevoerd. Er is nog geen keuze gemaakt over de manier van exploiteren van de windturbines. Zodra hier meer duidelijkheid bestaat, wordt u hierover door ons geïnformeerd.

3. Landschappelijk / stedenbouwkundig

De landschappelijk waarden van het gebied bestaan nu uit polderlandschap en openheid. Het binnen deze waarden landschappelijk inpassen van een bedrijventerrein is niet mogelijk. Doelstelling is dan ook het realiseren van een robuust op duurzaamheid gericht bedrijventerrein, waarbij sprake is van een heldere en finale overgang van het compacte, hoog dynamisch stedelijk gebied van Gorinchem naar de rust en openheid van het Groene Hart. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein zal een robuuste groene en wateruitstraling krijgen. De zijde van het bedrijventerrein aan de A27 wordt zoveel mogelijk als presentatie as benut. Dit is gunstig voor de verkoopbaarheid, de grondexploitatie en de beeldkwaliteit. Uit het beeldkwaliteitplan moet blijken dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Hierbij moet een duidelijke koppeling worden gemaakt met het aspect duurzaamheid. Voorbeelden hiervan zijn zongerichte verkaveling, collectieve voorzieningen, parkeren, vervoer, waterberging e.d.

4. Behoud bestaande woonfuncties

De bestaande woningen gelegen aan de kruising Haarweg / Hoogbloklanseweg worden gerespecteerd.

De woningen zijn gelegen aan de rand van het bedrijventerrein. Daarom krijgen deze woonpercelen een uitgebreidere regeling bedrijf aan huis. Op basis van deze regeling is het voor de bewoner mogelijk aan huis een bedrijf tot maximaal milieucategorie 2 te vestigen. Ten behoeve van het bedrijf geldt een maximale bebouwingspercentage van 40%. Horeca en detailhandel zijn hierbij uitgesloten. Deze regeling is ook in het geldende bestemmingsplan "Gorinchem-Noord", voor de woningen grenzend aan het bedrijventerrein "Groote Haar", opgenomen.

5. Infrastructuur

a. Aansluiting A27

Teneinde een goede ontsluiting van het bedrijventerrein te bereiken en overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen, wordt een nieuwe afrit op de A27 gerealiseerd, alsmede een verbindingsweg tussen de afrit en het bedrijventerrein. De nieuwe aansluiting "Scheiwijk", in het verleden ook wel aangeduid als aansluiting "Gorinchem-Noord", wordt gerealiseerd op de snelweg A27, ter hoogte van het tankstation met rustplaats "Scheiwijk". De aansluiting maakt onderdeel uit van de wegverbreding A27 Hooipolder - Houten en ligt op het grondgebied van de gemeente Giessenlanden. Deze gemeente is verantwoordelijk voor de uiteindelijke vaststelling van dat plan.

In 2010 hebben de gemeenten Giessenlanden en Gorinchem een bestuursovereenkomst gesloten over o.a. infrastructurele aspecten. Deze aspecten hadden betrekking op de bereikbaarheid van de Hoogbloklandseweg vanuit Giessenlanden, het niet creëren van sluipverkeer en de verkeersveiligheid. Op dit moment bereiden beiden gemeenten een nieuwe bestuursovereenkomst voor, die aansluit op de huidige (verkeers)omstandigheden.

b. Verbindingsweg, ontsluiting bedrijventerrein

Voor de verbindingsweg en ontsluiting van het bedrijventerrein verwijzen wij u naar het betreffende onderdeel in dit voorstel.

c. Verkeer, vervoer en parkeren

In de stedenbouwkundige- en verkeerskundig paragrafen moet rekening worden gehouden met:

- Vrachtverkeer over Hoofdinfrastructuur.
- Optimale ontsluiting van bedrijfspercelen.
- Haarweg autoluw.
- Bereikbaarheid hulpdiensten.
- Vrijliggende (School)fietsroutes.
- Koppeling bedrijventerrein en halte Papland.
- Parkeren op eigen terrein.
- Onderzoek naar andere parkeervoorzieningen, bijvoorbeeld een collectief parkeergebied voor piekmomenten.

De hierin te maken keuzes zijn afhankelijk van de variantenkeuze zoals genoemd onder b.

6. Milieuzonering, inrichtingen met gevaarlijke stoffen en grote lawaaimakers

Een milieuzonering hanteren, waarbij tevens zwaardere milieucategorieën rechtstreeks worden toegelaten. Aan de zuidrand lichtere categorieën bedrijvigheid, in noordelijke richting is sprake van een oplopende indeling van milieucategorieën. Dit vanwege de bestaande gevoelige functies, waaronder wonen, in het gebied. Vanwege beperkingen voor de omgeving, worden inrichtingen met gevaarlijke stoffen (Besluit externe veiligheid inrichtingen) niet rechtstreeks toegelaten. Om dezelfde reden wordt ook niet voorzien in grote lawaaimakers (artikel 41 Wet geluidhinder).

7. Duurzaam bedrijfsterrein

Het bedrijventerrein moet toekomstbestendig en duurzaam zijn.

De locatiekeuze van het bedrijventerrein staat vast en dus resteren in feite 'slechts' de maatregelen qua duurzaamheid op locatie-, gebouw- en bedrijfsniveau. Er wordt een notitie voorbereid, met daarin de mogelijkheden om te komen tot een duurzaam bedrijventerrein. Hierin worden de gemeentelijke ambities, de mogelijkheden tot het toepassen van duurzaamheidprincipes op bedrijventerreinen en een keuze voor wat betreft de daadwerkelijke toepassing op het bedrijventerrein "Groote Haar" opgenomen. De notitie moet aansluiten aan het geldende Milieubeleidsplan voor de periode 2012-2016 en de hierin opgenomen thema's klimaatbestendige en leefbare stad. Verder moeten de duurzaamheidseisen aansluiten bij de vraag in de markt en de regionale behoefte aan het bedrijventerrein. Dit aspect moet in het onderzoek worden meegenomen.

B. Ontsluitingsvarianten Scheiwijk

Beide verkeersvarianten uitwerken waarbij de minimumvariant, zijnde de referentievariant (solitaire ontsluiting), de basisvariant is. Als tijdens de uitwerking blijkt dat variant 2 de voorkeur heeft, zal worden overgestapt naar deze variant. Bij de nadere uitwerking staan de ruimtelijke kwaliteit en impact centraal. Nadere uitwerking vindt plaats in overleg met de gemeente Giessenlanden en het Waterschap Rivierenland. Na voldoende uitwerking zal aan u een definitieve keuze worden voorgelegd.

C. Voorbereidingskrediet

1. Te maken kosten maken geen onderdeel uit van de vastgestelde grondexploitatie bedrijventerrein Groote Haar

In de grondexploitatie Groote Haar is op dit moment enkel rekening gehouden met de kosten en opbrengsten binnen de door de gemeenteraad in 2011 vastgestelde plangrenzen, inclusief op te stellen bestemmingsplan en benodigde onderzoeken met betrekking tot het bedrijventerrein. Voor de deelprojecten 2 en 3 (verbindingsweg van het bedrijventerrein naar de nieuwe rijkswegaansluiting Scheiwijk en de nieuwe rijkswegaansluiting Scheiwijk) en de integrale afstemming is nog geen budget voor beschikbaar.. Deze kosten zijn tot eind 2016 geraamd op circa € 400.000,00.

2. Voorbereidingskosten windmolens is apart geraamd

De windmolens maken geen onderdeel uit van de grondexploitatie bedrijventerrein Groote Haar. Hiervoor zal een aparte planologische procedure worden gevolgd. De kosten hiervoor zijn geraamd op circa € 50.000,00.

5. Bestaand beleid, raadsaders en –besluiten

- In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de planontwikkeling voldoen aan alle relevante ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden en beleid. Dit moet ook aantoonbaar zijn op basis van uitkomsten van actuele onderzoeken.
- Het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Gorinchem wordt tot gebruikt als basis voor de opzet van de regels en de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan.
- De bestemmingsplanprocedure wordt geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Inspraakverordening.
- De domeinafspraken tussen u en ons college, over de rollen, inbreng en bevoegdheden van beide bestuursorganen tijdens de bestemmingsplanprocedure worden in acht genomen.
- Het door de gemeenteraad vastgestelde afwijkingenbeleid/budgetspelregels (2009)

6. Betrokkenheid derden

Voor dit project hebben wij een intensieve samenwerking met de gemeente Giessenlanden, Rijkswaterstaat en het waterschap "Rivierenland". Daarnaast worden verschillende (overheids)instanties en andere belanghebbenden betrokken bij de bestemmingsplanprocedures. Voorbeelden hiervan zijn Stichting Groene Hart en de provincie Zuid-Holland. Zij participeren zowel in de formele bestemmingsplanprocedure, o.a. het wettelijk vooroverleg, als andere (overleg)trajecten. Daarnaast zullen wij voor de bewoners en omwonenden van het plangebied ook communicatie- en inspraakmomenten houden. Zie ook het gestelde onder het kopje 11. "Communicatie".

7. Beoogd effect

- Het stellen van kaders voor een bestemmingsplan, met als uiteindelijke doel het verkrijgen van een rechtstreekse bouwtitel voor het realiseren van het bedrijventerrein "Groote Haar".
- Het verwerven inzicht om een definitieve keuze te kunnen maken voor de gewenste ontsluiting van het bedrijventerrein en het onderliggende wegennet.
- Het beschikbaar stellen van een krediet voor het doen van diverse werkzaamheden.

8. Risico's of kansen

a. Planning

Op basis van afspraken met RWS is aan de te doorlopen bestemmingsplanprocedure een strakke planning gekoppeld. Kan aan deze planning niet worden voldaan, dan dienen we overleg met RWS te plegen of handhaving van de aansluiting in het OTB/TB mogelijk is. Indien de aansluiting uit het OTB moeten worden gehaald, komen de kosten hiervan, overeenkomstig de bepaling in de overeenkomst tussen RWS en ons, voor rekening van de gemeente. Deze kosten zijn geraamd op € 300.000,00 tot € 700.000,00 (prijspeil mei 2015, incl. BTW).

b. Behoefteteonderzoek

De uitkomsten van het behoefteteonderzoek zijn leidend voor de omvang van het plangebied van het bestemmingsplan en daarmee voor de omvang van het bedrijventerrein. Het is daarom niet zo dat de omvang van het plangebied in het nieuwe bestemmingsplan gelijk is aan de omvang van het plangebied in het bestemmingsplan uit 2011. Jurisprudentie geeft aan dat in bestemmingsplannen, die stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, moet worden aangetoond dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Het risico bestaat dat een actueel behoefteteonderzoek een geringere vraag naar bedrijfsareaal laat zien dan voorheen als risico dat het oppervlak uit te geven bedrijventerrein verkleind dient te worden.

c. Aanmelding Crisis- en herstelwet

In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de in dat plan mogelijk gemaakte ontwikkeling uitvoerbaar is en uitgevoerd wordt binnen 10 jaar. Het thans beschikbare behoefteteonderzoek laat zien dat de beoogde omvang aan bedrijventerrein over een langere periode moet worden afgezet dan de genoemde 10 jaar. Om die reden wordt een beroep gedaan op de Crisis- en herstelwet, waardoor (onder andere) een langere planperiode mag worden gehanteerd (20 jaar). Het risico bestaat dat de aanmelding niet wordt gehonoreerd of niet tijdig wordt gehonoreerd, waardoor het bestemmingsplan slechts mag voorzien in bedrijfsareaal dat binnen een periode van 10 jaar kan worden afgezet (blijkens behoefteteonderzoek).

d. Keuze ontsluitingsvariant

Wat betreft de ontsluiting van het bedrijventerrein heeft nog geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden. Ook in Giessenlanden moet hierover besluitvorming plaatsvinden. Om de haalbaarheid van de ontsluiting in een bestemmingsplan aan te tonen, moet onderzoek worden uitgevoerd. Daarvoor is de exacte ligging van de weg van belang. Een latere keuze tot een andere ontsluitingsvariant kan leiden tot planningsproblemen. Daar moet dus tijdig op 'gestuurd' worden.

e. Afhankelijkheid gemeente Giessenlanden

De haalbaarheid van het bedrijventerrein is afhankelijk van tijdige besluitvorming rond de aansluiting op de A27 en de verbindingsweg tussen bedrijventerrein en de genoemde aansluiting. Om die reden is het zaak dat het bestemmingsplan voor de verbindingsweg en aansluiting een parallelle procedure doorloopt in de tijd gezien. Het bestuurlijk risico bestaat dat niet alle bestemmingsplannen op tijd gereed zijn en wordne vastgesteld. Dit risico willen we onder meer door het afsluiten van een bestuurlijke overeenkomst verkleinen.

9. Financiële consequenties

A. Kaderstelling bestemmingsplan Groote Haar

De nieuw vast te stellen ruimtelijke kaders voor het bedrijventerrein worden uitgewerkt in het bestemmingsplan en vormen daarmee ook de input voor de herziening van de grondexploitatie "Groote

Haar". De herziene grondexploitatie zal uiterlijk in maart 2016 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Naar verwachting zullen de aangepaste ruimtelijke kaders van het bedrijventerrein in het bestemmingsplan Groote Haar geen negatief effect hebben op het financiële resultaat van de grondexploitatie. Hierbij is nog geen rekening gehouden met eventuele financiële consequenties van de variantkeuze (zie hierna).

B. Ontsluitingsvarianten Scheiwijk

Op het moment dat er een definitieve keuze wordt gemaakt voor de ontsluitingsvariant van het bedrijventerrein zullen hier ook de financiële consequenties van inzichtelijk worden gemaakt. Op dit moment is in de grondexploitatie Groote Haar een bedrag opgenomen van € 5 miljoen voor de realisatie van de tijdelijke aansluiting op de A27. Dit budget kan gebruikt worden voor de ontsluiting van het bedrijventerrein. Daarnaast is in de Perspectiefnota 2016 op basis van toekomstige ontwikkelingen melding gemaakt van mogelijke financiële consequenties van de aansluiting op de A27 met een bedrag van € 5,4 miljoen. Concrete besluitvorming door de raad hierover dient nog plaats te vinden en dient meegenomen te worden op het moment dat er een keuze wordt gemaakt voor de ontsluitingsvariant van het bedrijventerrein.

C. Voorbereidingskrediet

Het is afhankelijk van de te kiezen ontsluitingvariant hoe de te maken voorbereidingskosten met betrekking tot deelproject 2 en 3 en de integrale afstemming geboekt dienen te worden. Indien gekozen wordt voor de referentievariant, zullen alle kosten ten laste komen van de grondexploitatie Groote Haar. Enkel het bedrijventerrein heeft profijt van de projectleiding, het verkeersonderzoek en de planologische procedures. Wanneer gekozen wordt voor variant 2, aantakking op het ondriggend wegnnet, heeft ook de gemeente Giessenlanden profijt en de gemeente Gorinchem in het algemeen. De kosten zullen dan verdeeld moeten worden over de grondexploitatie Groote Haar, gemeente Giessenlanden en de algemene exploitatie van de gemeente Gorinchem.

Omdat het nog niet duidelijk is welke ontsluitingsvariant wordt gekozen zullen de voorbereidingskosten (€ 400.000,00) in eerste instantie ten laste worden gebracht van de grondexploitatie Groote Haar. Bij het voorstel over de variantenkeuze zal vervolgens worden aangegeven of deze kosten al dan niet moeten worden doorbelast van de grondexploitatie aan de gemeente Giessenlanden en de algemene exploitatie gemeente Gorinchem. Omdat er op dit moment geen rekening is gehouden met deze kosten, zal dit een nadelig effect hebben op het saldo van de grondexploitatie, en daarmee de getroffen voorziening. Bij de herziening van de grondexploitatie zal dit worden verwerkt. Deze herziening zal uiterlijk in maart 2016 aan u de gemeenteraad worden voorgelegd.

In de aanvraag voorbereidingskrediet is ook rekening gehouden met de nog te voeren planologische procedure ten behoeve van de windmolens. De kosten hiervoor zullen naar verwachting circa € 50.000,00 bedragen. Deze kosten zullen niet ten laste komen van de grondexploitatie Groote Haar omdat de windmolens ook in de toekomst naar verwachting geen onderdeel zullen uitmaken van de grondexploitatie (dit wil niet zeggen dat er wel een relatie is met het bedrijventerrein). Dit voorbereidingskrediet zal direct ten laste komen van de algemene exploitatie van de gemeente Gorinchem. Als er meer duidelijkheid is over de windmolens (type, precieze locatie, verhuur of verkoop van de grond enz) worden de kosten en opbrengsten verder in beeld gebracht.

10. Vervolgproces

Het vervolgproces wordt conform domeinafspraken uitgevoerd (inbreng, rollen en bevoegdheden van beide bestuursorganen tijdens de bestemmingsplanprocedure). Onder het kopje 11.1 "Interne communicatie" wordt kort hierop ingegaan. Hieronder staan de beslismomenten met de hieraan gekoppelde tijdsplanning weergegeven:

- oktober 2015: vaststellen kaderstellende uitgangspunten door gemeenteraad;
- december 2015: vaststellen voorontwerp bestemmingsplan door college van b. en w.;
- april 2016: vaststellen ontwerp bestemmingsplan door college van b. en w.;
- november 2016: vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad.

De planning m.b.t. de ontsluitingsvarianten volgt die van het bestemmingsplan.

De ontsluiting maakt immers onderdeel uit van het bestemmingsplan (opgesplitst naar grondgebied van de betreffende gemeente).

11. Communicatie

Interne communicatie

De communicatie over het bestemmingsplan wordt conform de domeinafspraken uitgevoerd. Dit betekent dat wij u bij het in procedure nemen van het voorontwerp- en ontwerp bestemmingsplan, per raadsinformatiebrief hierover zullen informeren. Verder worden de gemeenteraadsleden uitgenodigd om de te houden inloopavond, tijdens de inspraak, en de eventuele hoorzittingen, bij de afdoening van zienswijzen, bij te wonen. Als hiervoor aanleiding is, dan worden extra communicatiemomenten met de gemeenteraad ingelast.

Externe communicatie

Het in procedure brengen van het voorontwerp- en ontwerp bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd (Staatscourant, De Stad Gorinchem en website). Indieners van inspraak-, vooroverlegreacties en zienswijzen worden per brief geïnformeerd over de afdoening van hun reacties en zienswijzen, de eventuele planaanpassingen en de procedurele en besluitvormingsaspecten. Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, bestaat de mogelijkheid van spreekrecht. Naast dit formele traject vindt er tussentijds ook overlegtrajecten met betrokken (overheids)instanties en andere belanghebbenden. Voorbeelden hiervan is overleg met Stichting Groene Hart, Rijkswaterstaat, waterschap Rivierenland en gemeente Giessenlanden. Wij zullen ook communiceren met de bewoners, omwonenden van het plangebied en andere geïnteresseerden. Denk hierbij aan het houden van een inloop-/informatieavonden.

Verder is op 22 september 2015 wethouder Rijdsdijk te gast bij de dorpsraad van Hoogblokland om over de opgave voor windenergie te praten. Het bestemmingsplan voor de ontsluiting op het grondgebied van Gorinchem zal ook conform de hierboven beschreven communicatietrajecten plaatsvinden. De gemeente Giessenlanden zal zelf zorgdragen voor de communicatie over het bestemmingsplan voor de ontsluiting (verbindingsweg) en aansluiting "Scheiwijk" op haar grondgebied.

In de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan wordt op het gebied van infrastructurele te maken keuzes intensief samengewerkt met de gemeente Giessenlanden en het Waterschap Rivierenland. Deze samenwerking vindt zowel ambtelijk als op bestuurlijk niveau plaats. Doel van deze intensieve samenwerking is het continue afstemmen van (lokale) belangen en werkzaamheden om zo te komen tot een optimaal proces en resultaat voor het gebied.

12. Uitkomsten raadsbijeenkomst

Na informatieve vragen en beantwoording daarvan kunnen alle fracties instemmen met agendering van het voorstel voor de komende raadsvergadering.

13. Nadere standpuntbepaling college

N.v.t.

14. Definitief voorstel raad

1. Het intrekken van de kaderstellende uitgangspunten voor het bedrijventerrein "Groote Haar" uit 2007.
2. Het vaststellen van de onder het kopje " 4. Inhoud/Kaders" van dit voorstel genoemde nieuwe kaderstellende uitgangspunten voor het bedrijventerrein "Groote Haar".
3. In te stemmen met de uitwerkingvariant, zijnde de "referentievariant" (solitaire ontsluiting) en de variant 2 verder - in samenwerking met gemeente Giessenlanden en waterschap "Rivierenland" – uit te werken.

4. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor het project Gorinchem-Noord tot eind 2016, van € 400.000,00 en dit vooruitlopend op de besluitvorming met betrekking tot ontsluitingsvariant van het bedrijventerrein ten laste te brengen van de grondexploitatie bedrijventerrein Groote Haar..
5. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor het deelproject windmolens van € 50.000,00 en dit ten laste te brengen van de algemene reserve..

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



15. Besluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 21 september 2015

Besluit:

1. Het intrekken van de kaderstellende uitgangspunten voor het bedrijventerrein "Groote Haar" uit 2007.
2. Het vaststellen van de onder het kopje " 4. Inhoud/Kaders" van dit voorstel genoemde nieuwe kaderstellende uitgangspunten voor het bedrijventerrein "Groote Haar".
3. In te stemmen met de uitwerkingvariant, zijnde de "referentievariant" (solitaire ontsluiting) en de variant 2 verder - in samenwerking met gemeente Giessenlanden en waterschap "Rivierenland" – uit te werken.
4. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor het project Gorinchem-Noord tot eind 2016, van € 400.000,00 en dit vooruitlopend op de besluitvorming met betrekking tot ontsluitingsvariant van het bedrijventerrein ten laste te brengen van de grondexploitatie bedrijventerrein Groote Haar.
5. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor het deelproject windmolens van € 50.000,00 en dit ten laste te brengen van de algemene reserve.

Aldus besloten in de vergadering van Gorinchem van 15 oktober 2015

De griffier,



De voorzitter,

