



bestemmingsplan

Arkelsedijk

Gorinchem

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	26-02-2026
IMRO IDN	NL.IMRO.0512.BP2021198-4002
PROJECT	20210413
PROJECTLEIDER	M.M.W. Backx
OPDRACHTGEVER	Gemeente Gorinchem
PROJECTNUMMER	20210413
AUTEUR	M.M.W. Backx
STATUS	vastgesteld

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Raadsbesluit

5



Raadsbesluit



Gemeente Gorinchem

Raadsvoorstel: Z/23/759868/D-1013043

Onderwerp: Herstelbesluit bestemmingsplan Arkelsedijk

Datum: 22 januari 2026

Portefeuillehouder: Mark de Boer

I&O: Geen

B&A / Raadsvergadering: 26 februari 2026

Opsteller: Peter van der Werff

Team: Stadsontwikkeling

Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja/Nee

Onderwerp:

Herstelbesluit bestemmingsplan Arkelsedijk

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan 'Arkelsedijk' met IMRO-Code NL.IMRO.0512.BP2021198-4002 met inachtneming van de nota van wijzigingen, zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel, op grond van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht, gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding:

U heeft op 17 december 2024 het bestemmingsplan Arkelsedijk vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) ingesteld. In totaal zijn vier beroepschriften ingediend, waarvan één beroep is ingediend namens meerdere appellanten. Naar aanleiding van de ingediende beroepschriften is nog eens kritisch naar het bestemmingsplan gekeken. Wij hebben enkele omissies geconstateerd waarvan het wenselijk is dat zij worden hersteld om de bedoeling van het bestemmingsplan extra te borgen en daarmee tevens tegemoet te komen aan een aantal punten die appellanten in beroep naar voren hebben gebracht. U heeft de mogelijkheid om, vooruitlopend op de mondelinge behandeling door de ABRvS, kennelijke omissies en actuele inzichten (die naar aanleiding van de ingediende beroepen aan het licht zijn gekomen) met toepassing van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht te herstellen. Wij stellen u voor om van deze mogelijkheid gebruik te maken en de geconstateerde omissies in het bestemmingsplan te herstellen. Dit komt een efficiëntere behandeling van de beroepschriften bij de ABRvS ten goede.

Beoogd effect:

Met het herstelbesluit worden enkele onderdelen van het besluit hersteld. Door het herstelbesluit kunnen wij uw besluit van 17 december beter verdedigen bij de ABRvS en is de kans groter dat het besluit in stand blijft.

Argumenten:

1.1 U heeft de mogelijkheid om omissies of onderdelen in het bestemmingsplan te herstellen

Op grond van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht heeft uw raad, hangende de beroepszaak, de mogelijkheid om omissies of onderdelen in een bestemmingsplan te herstellen respectievelijk te actualiseren. Het herstelbesluit voorziet in ondergeschikte wijzigingen die in lijn zijn met uw vaststellingsbesluit van 17 december 2024 en waarmee tegemoet wordt gekomen aan enkele punten die appellanten in beroep naar voren hebben gebracht. De voorgestelde wijzigingen leiden naar aard en omvang niet tot een wezenlijk ander plan. Een uitgebreide voorbereidingsprocedure, waarbij een ontwerp van het herstelbesluit ter inzage wordt gelegd, is zodoende voor het herstelbesluit niet noodzakelijk. Door van deze wettelijke herstelmogelijkheid nu gebruik te maken, kunnen gebreken worden hersteld en worden die wijzigingen tevens onderdeel van de lopende beroepsprocedure. Dit betekent dat bij de behandeling van het beroep de ABRvS het herstelbesluit als uitgangspunt/toetsingskader zal nemen.

1.2 De gewenste parkeernorm is onvoldoende juridisch geborgd

In artikel 20.1 van de planregel is de parkeernorm vastgelegd. Daarin wordt nu verwezen naar de gemeentelijke Parkeernota. De parkeernota bevat een fors hogere norm dan waarmee rekening is gehouden in de Mobiliteitsvisie LingeOever die door u als bijlage bij het bestemmingsplan is vastgesteld. Weliswaar is er in artikel 20.2 een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen, maar het heeft nadrukkelijk de voorkeur om, overeenkomstig uw bedoeling, voor het deel LingeOever aansluiting te zoeken bij de parkeernorm uit de Mobiliteitsvisie. Voor het plan LingeOever hebben wij artikel 20.1 in die zin hersteld dat overeenkomstig de Mobiliteitsvisie een concrete parkeernorm is vastgelegd in de planregels, in plaats van een verwijzing naar het gemeentelijk parkeerbeleid.

Voor het 'Nettorama gebied' (met de bestemming 'Wonen – 2') geldt de parkeernorm uit de Mobiliteitsvisie niet. De locatie wordt ingebed in de bestaande woonwijk en is geen deel van LingeOever. Voor het 'Nettorama gebied' blijven daarom de normen uit de gemeentelijke Parkeernota gelden.

1.3 Verschrijvingen in artikel 24 moeten worden gecorrigeerd

In artikel 24 van de planregels zijn, met toepassing van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, de hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder in de planregels vastgelegd. In artikel 24.1, 24.2 en 24.3 wordt nog gesproken over het "ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan", terwijl het nu om het vastgestelde bestemmingsplan gaat. Daarnaast wordt in deze drie leden van artikel 24 ten onrechte gesproken over de ter inzagelegging van de hogere waarden, terwijl de hogere waarden zijn vastgesteld. Deze verschrijvingen kunnen worden meegenomen in het herstelbesluit, door de zinsnede "ontwerp van het" uit de drie artikelleden te schrappen en de zinsnede "ter inzage gelegd" in de drie artikelleden te vervangen door "vastgesteld".

1.4 De minimale functionele (verkeers)capaciteit van de brug moet worden vastgelegd

In artikel 9.3.2. van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat de woningen binnen de bestemming 'Wonen – 1' uitsluitend in gebruik mogen worden genomen indien ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug voor gemotoriseerd en langzaam verkeer is gerealiseerd. Uit het verkeerseffecten plan LingeOevers van Goudappel volgt dat de brug een capaciteit van ten minste 7.500 motorvoertuigen per werkdagemaal moet hebben. Het is gewenst om in de al bestaande voorwaardelijke verplichting ook deze minimum functionele (verkeers)capaciteit van de brug vast te leggen. Dit vraagt om een aanpassing van de voorwaardelijke verplichting in artikel 9.3.2 van de planregels.

1.5 De aanduiding 'Onderdoorgang' wordt op de verbeelding verruimd

Het is voor discussie vatbaar of de aansluiting op de onderdoorgang in het talud van de dijk ter hoogte van de Nettorama ook gezien moet worden als onderdeel van de onderdoorgang. Aangezien de onderdoorgang nog niet ontworpen is, vinden wij het zekerheidshalve verstandig om het gebied met de bouwaanduiding 'onderdoorgang' in noordwestelijke richting uit te breiden op de verbeelding van het bestemmingsplan.

1.6 Verplaatsing van de komgrens is nodig

Voorgesteld wordt om een voorwaardelijke verplichting aan de planregels toe te voegen waarin de verplaatsing van de komgrens van de Arkelsedijk wordt geborgd. De verplaatsing zal plaatsvinden op de Arkelsedijk, naar een locatie direct ten noorden van het perceel Arkelse Onderweg 72. Dat is circa 130 meter noordelijker dan de huidige komgrens van de Arkelsedijk. De verplaatsing van de komgrens is nodig om op die plek een 50 km/u-regime op de Arkelsedijk in te kunnen voeren. In het akoestisch onderzoek is daar rekening mee gehouden. Met deze planregel is verzekerd dat de komgrens ook daadwerkelijk wordt verplaatst (en de snelheid wordt teruggebracht van 60 km/u naar 50 km/u).

Risico's:
<i>1.1 Beroepschriften kunnen aangevuld worden</i> De beroepschriften die zijn ingediend, zijn van rechtswege ook gericht tegen dit herstelbesluit en kunnen zo nodig aangevuld worden door appellanten. <i>1.2 Tegen de gewijzigde onderdelen in dit herstelbesluit staat (opnieuw) beroep open.</i> Eventuele andere belanghebbenden kunnen beroep instellen voor zover diegenen door dit herstelbesluit in een nadeliger positie zijn komen te verkeren en/of belanghebbenden die het redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij tegen het oorspronkelijke besluit geen beroep hebben ingesteld. Aangezien de wijzigingen de bedoelingen van het bestemmingsplan extra borgen, verwachten wij niet dat dit een groot risico betreft.
Financiën:
Het opstellen van het gewijzigde bestemmingsplan vergt extra ambtelijke inzet en is in eerste instantie kostenverhogend. Echter vertrouwen wij erop dat deze extra inzet in de toekomst mogelijke vertraging en kosten voorkomt.
Participatie:
Omdat dit herstelbesluit geen grote inhoudelijke wijzigingen bevat, is het in lijn met bestaande jurisprudentie niet noodzakelijk om hiervoor eerst een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.
Communicatie:
De vaststelling van het herstelbesluit en de bekendmaking daarvan wordt openbaar bekend gemaakt en zullen wij ook rechtstreeks aan alle appellanten kenbaar maken.
Duurzaamheid:
n.v.t.
Vervolgproces:
Nadat uw raad het herstelbesluit heeft vastgesteld, leggen wij het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden tegen de gewijzigde onderdelen (aanvullend) beroep instellen bij de ABRvS.
Bijlagen:
Bijlage 1: Nota van wijzigingen met nummer D-1013043

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 22 januari 2026

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

Het bestemmingsplan 'Arkelsedijk' met IMRO-Code NL.IMRO.0512.BP2021198-4002 met inachtneming van de nota van wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel, op grond van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 februari 2026

Griffier,

{{esl:Signer1:signature:size(200,50)}}

Voorzitter,

{{esl:Signer2:signature:size(200,50)}}

Bijlage 1

Nota van Wijzigingen

behorende bij het herstelbesluit d.d. 26 februari 2026,

nummer:Z/23/759868/D-1013043, inzake het bestemmingsplan 'Arkelsedijk'

Wijzigingen in de regels

Artikel 5 Groen was:

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietspad' tevens voor fietspaden;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

Artikel 5 Groen wordt:

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietspad' tevens voor fietspaden;
- g. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

Artikel 9.3.2. was:

9.3.2 Voorwaardelijke verplichting - brug

- a. De woningen binnen deze bestemming mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug voor gemotoriseerd en langzaam verkeer is gerealiseerd;
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het eerste lid, mits: middels onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredige verslechtering van de verkeersafwikkeling op de wegen in de directe nabijheid van het plangebied.

Artikel 9.3.2. wordt:

9.3.2 Voorwaardelijke verplichting – brug

- a. De woningen binnen deze bestemming mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug voor gemotoriseerd en langzaam verkeer is gerealiseerd met een capaciteit van ten minste 7.500 motorvoertuigen per werkdagemaal;
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het eerste lid, mits: middels onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredige verslechtering van de verkeersafwikkeling op de wegen in de directe nabijheid van het plangebied.

Artikel 9.3.3 wordt toegevoegd

9.3.4 Voorwaardelijke verplichting – verplaatsing komgrens Arkelsedijk

De woningen binnen deze bestemming mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien de komgrens op de Arkelsedijk met een verkeersbesluit is verplaatst van de locatie ter hoogte van het perceel Arkelse Onderweg 50 naar de locatie direct ten noorden van het perceel Arkelse Onderweg 72 en de maximumsnelheid op het wegtracé van de Arkelsedijk, tussen de locaties Arkelse Onderweg 50 en direct ten noorden van het perceel Arkelse Onderweg 72 bij verkeersbesluit is teruggebracht naar 50km/uur.

Artikel 20 Parkeerregels was:

20.1 Parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregel (inclusief bijlagen) “parkeernormen Gorinchem juni 2019” wordt gerealiseerd. Als de beleidsregels worden gewijzigd dient er rekening te worden gehouden met die wijziging;
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

Artikel 20 Parkeerregels wordt:

20.1 Parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw op de gronden met de bestemming 'Wonen – 2' staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregel (inclusief bijlagen) “parkeernormen Gorinchem juni 2019” wordt gerealiseerd. Als de beleidsregels worden gewijzigd dient er rekening te worden gehouden met die wijziging;
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw op de gronden met de bestemming 'Wonen – 1', 'Detailhandel' en/of 'Gemengd' staat vast dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, overeenkomstig onderstaande parkeernormen

Koop/Huur	Woningtype	Categorie	Parkeernorm		
			Bewoners	Bezoekers	Totaal
Huur	Appartement	Sociale huur	0,5	0,15	0,65
	Appartement	Vrij sector middenhuur	0,7	0,15	0,85
	Appartement	Vrij sector dure huur	1,13	0,15	1,28
Koop	Appartement	Koop goedkoop	0,94	0,15	1,09
	Appartement	Koop middenhuur	0,94	0,15	1,09
	Appartement	Koop duur	1,48	0,15	1,63
	Appartement	Koop zeer duur	1,64	0,15	1,79

Functie	Normreferentie (CROW)	Parkeernorm	
		Per 100m2 BVO incl.bezoek	Aandeel bezoekers
Commercieel - supermarkt	buurtsupermarkt	2,7	89%
Winkelruimte	Woonwinkel	1,6	91%
Horeca	Café/bar/cafetaria	5	100%
Maatschappelijk - arts	Huisartsenpraktijk	2,5	57%

met dien verstande dat de volgende reducties mogen worden toegepast:

1. er mag rekening worden gehouden met 100% dubbelgebruik van parkeerplaatsen conform de tabel 'Aanwezigheidspercentages' zoals weergegeven op pagina 43 van de Mobiliteitsvisie (Bijlage 7 bij de plantoelichting);
 2. er mag een reductie worden toegepast van 4 parkeerplaatsen voor iedere deelauto die wordt geplaatst op een parkeerplaats op gronden met de bestemming 'Wonen-1', 'Detailhandel' en/of 'Gemengd'.
- c. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

Artikel 24 Overige regels was:

24.1 Hogere waarden bestaande woningen - reconstructie

Met het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, ter hoogte van de volgende bestaande woningen in de omgeving van het plangebied, de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

Bestaande woning	Geluidbron	Benodigde hogere waarde (in dB)
Spijksedijk 40	Spijksedijk	52
Arkelsedijk Onderweg 42-44-46	Arkelsedijk	60
Arkelse Onderweg 49	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 50	Arkelsedijk	56
Arkelse Onderweg 52	Arkelsedijk	57
Arkelse Onderweg 54	Arkelsedijk	63
Arkelse Onderweg 56	Arkelsedijk	57
Arkelse Onderweg 57	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 58	Arkelsedijk	58

Arkelse Onderweg 59	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 60	Arkelsedijk	58
Arkelse Onderweg 62	Arkelsedijk	52
Arkelse Onderweg 64	Arkelsedijk	62
Arkelse Onderweg 66	Arkelsedijk	61
Arkelse Onderweg 68	Arkelsedijk	65

24.2 Hogere waarden nieuwe geluidsgevoelige functies - wegverkeer

Met het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, ter hoogte van de volgende binnen plangebied gelegen woningen, de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

Locatie	Geluidbron	Aantal woningen	Benodigde hogere waarde (in dB)
Lingoeever	Spijksedijk	500	49
Nettoramalocatie	Arkelsedijk	12	53
Lingoeever	Arkelsedijk	500	54

24.3 Hogere waarden nieuwe geluidsgevoelige functies - industrie

Met het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, ter hoogte van de volgende binnen plangebied gelegen woningen, de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

Locatie	Geluidbron	Aantal woningen	Benodigde hogere waarden (in dB)
Lingoeever	Industrieterrein Langs de Linge	300	55

Artikel 24 Overige regels wordt:

24.1 Hogere waarden bestaande woningen - reconstructie

Met het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte worden, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, ter hoogte van de volgende bestaande woningen in de omgeving van het plangebied, de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Bestaande woning	Geluidbron	Benodigde hogere waarde (in dB)
Spijksedijk 40	Spijksedijk	52
Arkelsedijk Onderweg 42-44-46	Arkelsedijk	60
Arkelse Onderweg 49	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 50	Arkelsedijk	56
Arkelse Onderweg 52	Arkelsedijk	57
Arkelse Onderweg 54	Arkelsedijk	63
Arkelse Onderweg 56	Arkelsedijk	57
Arkelse Onderweg 57	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 58	Arkelsedijk	58

Arkelse Onderweg 59	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 60	Arkelsedijk	58
Arkelse Onderweg 62	Arkelsedijk	52
Arkelse Onderweg 64	Arkelsedijk	62
Arkelse Onderweg 66	Arkelsedijk	61
Arkelse Onderweg 68	Arkelsedijk	65

24.2 Hogere waarden nieuwe geluidsgevoelige functies - wegverkeer

Met het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte worden, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, ter hoogte van de volgende binnen plangebied gelegen woningen, de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Locatie	Geluidbron	Aantal woningen	Benodigde hogere waarde (in dB)
Lingoeever	Spijksedijk	500	49
Nettoramalocatie	Arkelsedijk	12	53
Lingoeever	Arkelsedijk	500	54

24.3 Hogere waarden nieuwe geluidsgevoelige functies - industrie

Met het het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte worden, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, ter hoogte van de volgende binnen plangebied gelegen woningen, de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Locatie	Geluidbron	Aantal woningen	Benodigde hogere waarden (in dB)
Lingoeever	Industrieterrein Langs de Linge	300	55

Wijziging van de verbeelding

Het gebied met de bouwaanduiding 'onderdoorgang' wordt ter hoogte van de Nettorama locatie in noordwestelijke richting met 7 meter verruimd op de verbeelding van het bestemmingsplan.

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 Spijkse zijde 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 'Gemeentebld'. 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:

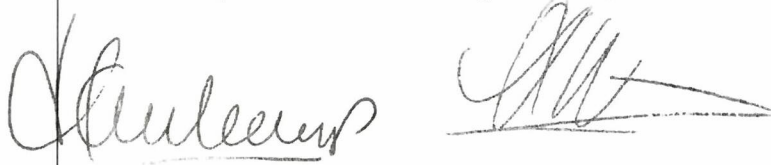
Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt direct na vaststelling in het kader van de reactieve aanwijzing doorgestuurd naar de provincie Zuid-Holland. Tegen de besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan staat uiteindelijk 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,

Two handwritten signatures are present. The signature on the left is written in a cursive script and appears to be 'Stuilema'. The signature on the right is also cursive and appears to be 'M. de Vries'.

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,



Let op 10 moties, afschriften bijgevoegd. H. Sengers

