



Raadsvoorstel

Onderwerp	: Gebiedsvisie Waterlinie Grave
Datum college	: 16 augustus 2016
Portefeuillehouder	: H.A.W.M. Daandels
Afdeling	: Ontwikkeling
Commissie	: Ruimte
<i>In te vullen door de griffie</i>	
Datum commissie	: 6 september 2016
Datum raad	: 27 september 2016
Agendapunt raad	:

Samenvatting voorstel

In de met GBB gesloten Beëindigings- en Ontwikkelovereenkomst is opgenomen dat GBB in 2015 een gebiedsvisie opstelt voor de totale gebiedsontwikkeling. Betreffende gebiedsvisie is op 13 juni 2016 ontvangen. De gebiedsvisie wordt op grote lijnen positief beoordeeld, geconstateerd wordt dat er op een aantal punten wordt afgeweken van de geldende beleidskaders. In het kader van het vervolg is het van belang dat u uw standpunt ten aanzien van de punten waarop de gebiedsvisie afwijkt van vastgestelde beleidskaders kenbaar maakt zodat op hoofdlijnen de kaders worden gesteld voor de verdere gebiedsontwikkeling van de Waterlinie Grave. De verdere detaillering zal getoetst worden in de op de gebiedsvisie volgende bestemmingsplanprocedures.

Voorstel besluit

1. Instemmen met de gebiedsvisie (op hoofdlijnen) voor zover deze niet afwijkt van de geldende beleidskaders.
2. Instemmen met de volgende afwijkingen van de geldende beleidskaders op basis van de in bijlage 3 bij het voorstel opgenomen argumentatie, voorwaarden en aandachtspunten:
 - a. Woningbouw op planlocatie 'Wonen aan de Maas' tot aan de Landbouwstraat;
 - b. Hoogteaccenten tot 5 lagen voor de plandeel 'Wonen aan de Maas';
 - c. Uitbreiding van het ruimtebeslag (grondoppervlak) op de plandeel 'Wonen aan de Haven';
 - d. Het bestemmen van een horecafunctie (in de vorm van een restaurant en/of hotelfunctie) in de plandeel 'Wonen aan de Haven';
 - e. De bouwhoogtes zoals opgenomen voor het plandeel 'Wonen aan de vesting'.
3. Niet instemmen met de overige afwijkingen ten aanzien van de geldende beleidskaders en de volgende uitgangspunten benoemen voor de verdere gebiedsontwikkeling op basis van de in bijlage 3 bij het voorstel opgenomen argumentatie, voorwaarden en aandachtspunten:
 - a. Vasthouden aan maximaal 122 woningen;
 - b. Vasthouden aan een maximale bouwhoogte van 3 lagen met kap voor plandeel 'Wonen aan de haven';
 - c. De bouwhoogte voor de planlocatie 'Wonen aan de Maas' vaststellen op maximaal 3 lagen met kap of 4 lagen plat afgedekt;

- d. Vasthouden aan de categorisering zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe haven' voor het plandeel Wisseveld 2.0.
- e. Vasthouden aan de gemeentelijke parkeernormen/het gemeentelijke parkeerbeleid.
- f. Vasthouden aan de vereiste van een goed woon- en leefklimaat.

Financiële consequenties

n.v.t.

Wettelijk kader en beleidskader

Beëindigings- en ontwikkelovereenkomst, exploitatieovereenkomst, Structuurvisie, Economische beleid, Bestemmingsplan Koninginnedijk 2005, Bestemmingsplan Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe haven, Wro, Verordening Ruimte, Programma van eisen inrichting openbare ruimte, Beeldkwaliteitsplan Binnenstad, Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Wisseveld.

Communicatie en participatie

Het voeren van overleg op de visie is een verantwoordelijkheid van GBB. Door GBB is een overzicht aangeleverd met daarin de stakeholders, welke zij hebben benaderd in de voorbereiding van de visie, zijn opgenomen (dit overzicht is opgenomen in de bijlagen bij dit voorstel).

De maatschappelijk betrokken actoren (Graveon, Centrummanagement, Graeft Voort, Ondernemers Wisseveld, Wijkraad Binnenstad) zijn door ons op de hoogte gebracht van de behandeling van de gebiedsvisie in de commissie Ruimte en de raad.

Duurzaamheid

In de visie wordt op blz. 23 ingegaan op het onderwerp 'Duurzaamheid'.

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband

Niet van toepassing.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Wij constateren verheugd dat er duidelijke stappen worden gezet in de verdere gebiedsontwikkeling van de Waterlinie Grave. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het Bastion (1e deelgebied) zijn inmiddels onherroepelijke zodat deze stappen ook daadwerkelijk merkbaar worden in de fysieke omgeving. Voor de verdere gebiedsontwikkeling is de oplevering van de gebiedsvisie een belangrijke stap. Wij zijn dan ook content met de ontvangst van de gebiedsvisie. Welke conform artikel 3.8¹ van de met GBB gesloten beëindigings- en ontwikkelovereenkomst op 13 juni 2016 is ontvangen.

Het proces van totstandkoming:

¹ "Ontwikkelaar stelt in 2015 vanuit haar nieuwe rol een gebiedsvisie op voor de totale gebiedsontwikkeling die als basis zal dienen voor een verzoek tot wijziging van de vigerende bestemmingsplannen, ook als deze gaan afwijken van de structuurvisie. Op verzoek van de ontwikkelaar zal de gemeente zich maximaal inspannen om deze gebiedsvisie vast te leggen in een bestemmingsplan."

Het proces van totstandkoming van de gebiedsvisie is, conform de afspraken, de verantwoordelijkheid van GBB geweest. Vanuit onze faciliterende rol hebben wij aan de voorzijde van het proces het belang van het betrekken van de verschillende belanghebbenden, waaronder u als raad, bij GBB onder de aandacht gebracht. Tevens is ambtelijk in januari 2016 een conceptversie van de gebiedsvisie besproken en zijn suggesties voor verbetering en/of verduidelijking voorgesteld. Ook is de visie tweemaal (eenmaal informeel) aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd. Het advies van de commissie d.d. 23/05/16 is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

De opgeleverde visie:

De gebiedsvisie wordt op grote lijnen positief beoordeeld, geconstateerd wordt dat er op een aantal punten wordt afgeweken van de geldende beleidskaders. Hierdoor is het noodzakelijk dat u als raad over deze afwijkingen een standpunt inneemt om hiermee op hoofdlijnen de kaders te bepalen voor de verdere gebiedsontwikkeling.

Daar de visie niet expliciet ingaat op de afwijkingen ten opzichte van de geldende beleidskaders, hebben wij de afwijkingen voor u benoemd. In bijlage 2 worden deze beknopt in tabelvorm weergegeven. Voor een nadere toelichting op deze punten wordt verwezen naar bijlage 3.

Uitvoering, risico's en evaluatie

Nadat u de kaders heeft aangegeven kunnen wij GBB verder faciliteren in een verdere uitwerking van de visie in bestemmingsplannen voor de volgende deelprojecten met als doel de gebiedsontwikkeling daadwerkelijk tot stand te laten komen in de fysieke omgeving.

Hieronder worden nog kort enkele aandachtspunten t.a.v. de gebiedsvisie benoemd:

- Consistentie in de visie: Tekst en beeldmateriaal in de visie is niet overal consistent (o.a. voor wat betreft de groenstructuren).
- Opgave in gebied versus geschetst beeld in de visie: Er worden vraagtekens gezet bij het geschetste beeld van de opgave aan voorzieningen in de openbare ruimte (o.a. parkeren en de wateropgave).
- Uitvoeringsparagraaf (inclusief verdere fasering): Er is geen uitvoeringsparagraaf toegevoegd.
- Ontsluiting: De ontsluiting is een aandachtspunt bij de verdere planontwikkeling. Uitgangspunt is dat de bedrijven goed bereikbaar moeten blijven, ook voor vrachtverkeer.
- Communicatieparagraaf: Er is geen communicatieparagraaf toegevoegd.

Om te voorkomen om in het vervolgtraject in discussies terecht te komen met GBB over de detailuitwerking wordt voorgesteld de visie niet vast te stellen.

Overige politiek relevante informatie

Niet van toepassing.

Conclusie

U kunt op basis van de gebiedsvisie en de aangegeven afwijkingen en aandachtspunten de kaders bepalen voor de verdere gebiedsontwikkeling.

Bijlagen

- Bijlage 1 - Waterlinie Grave – Gebiedsvisie voor Wisseveld en omgeving
- Bijlage 2 - Beknopte weergave afwijkingen in tabelvorm
- Bijlage 3 - Afwijkingen t.a.v. geldende beleidskaders
- Bijlage 4 - Overzicht benaderde stakeholders
- Bijlage 5 - Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- Bijlage 6 - Concept raadsbesluit

Overige bijlagen

Niet van toepassing.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)

Dit voorstel leidt tot wijzigingen in de raadsplanning. De vaststelling van de gebiedsvisie was nog niet concreet in de planning opgenomen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Grave,

J.J.L. Heerkens
secretaris

A.M.H. Roolvink
burgemeester