

Raadsvoorstel: 2017 - 1771

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kooiweg 2, 3 en 10 (NL.IMRO.0512.BP2016166-4001)

Datum: 13 februari 2017

Portefeuillehouder: A.J. Rijsdijk

I & O: N.v.t.

B & A / Raadsvergadering: 16 en 30 maart 2017

Programma: Wonen, leven, bestuur en communicatie

Opsteller: C. Jeeninga

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Kooiweg 2, 3 en 10 (NL.IMRO.0512.BP2016166-4001)

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan Kooiweg 2, 3 en 10 (NL.IMRO.0512.BP2016166-4001) ongewijzigd vast te stellen;
2. Een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet vast te stellen voor het bestemmingsplan Kooiweg 2, 3 en 10.

Aanleiding:

Een aanvrager heeft verzocht om de bouw van een woning op het perceel Kooiweg 10 mogelijk te maken in ruil voor de sloop van 1004 m² agrarische opstallen in Gorinchem en Leerbroek. Naast deze beoogde ontwikkeling worden in het bestemmingsplan de twee eerder verleende omgevingsvergunningen Kooiweg 2 en Kooiweg 3 planologisch vertaald.

Beoogd effect:

- 1.1 Het verkrijgen van een onherroepelijk bestemmingsplan voor de percelen Kooiweg 2, 3 en 10;
- 2.1 Het nemen van dit besluit betreft een wettelijke vereiste (zie ook het kopje 2.1 van de argumenten).

Argumenten:

1.1 Het perceel is ruim genoeg om een nieuwe woning op te realiseren

Het perceel heeft een totale oppervlakte van 6280 m² en is groot genoeg om nog een tweede woning te realiseren. Op het perceel staat aan de noordzijde de bedrijfswoning van het agrarische bedrijf dat gevestigd is in Giesenlanden. De beoogde woning komt aan de zuidzijde van het perceel en zal aansluiten bij de bestaande woningen aan de Kooiweg in Gorinchem.

1.2 Het betreft een ruimte voor ruimteregeling

De woning mag worden gerealiseerd in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische opstallen aan de Kooiweg te Gorinchem en de Weverwijk 30a te Leerbroek met een totale oppervlakte van 1004 m². Tevens worden deze agrarische bestemmingen met bouwvlakken geschrapt. De zogenaamde ruimte voor ruimte regeling van de provincie Zuid-Holland.

1.3 De beoogde ontwikkeling zal leiden tot een kwaliteitsverbetering aan de Kooiweg.

- Afname bebouwing
Aan de Kooiweg zal 760 m² voormalige vervallen agrarische bebouwing worden gesloopt en er zal één woning tegenover het betreffende perceel worden teruggebouwd op het perceel Kooiweg 10. De gronden waarop de te slopen opstallen stonden zullen worden gebruikt als tuin en erf voor de woning Kooiweg 2.
- Nieuwbouw in harmonie met landschap.
De nieuw te bouwen woning zal qua architectuur en materiaalgebruik in lijn zijn met de bestaande woningen aan de Kooiweg.
- Landschappelijke inpassing.
De landschappelijke kenmerken voor het gebied worden zoveel mogelijk behouden dan wel

versterkt. Na de sloop van de voormalige agrarische bebouwing worden de gronden omgezet naar erf en tuin behorende bij de woning Kooiweg 2. Hiermee zal sprake zijn van een kwalitatieve impuls van de openheid van het gebied. De bestaande rechtlijnige sloten en verkavelingspatroon zullen niet worden aangetast. Voor de verdere inrichting van het plangebied worden streekeigen beplanting als knotwilgen en elzen gebruikt.

1.4 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Uit het bestemmingsplan en de diverse onderzoeken (bodem, geluid en flora en fauna) blijkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

1.5 Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend

In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.6 Ambtshalve zijn er ook geen wijzigingen doorgevoerd

In het bestemmingsplan zijn ook geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd

2.1 Een exploitatieplan opstellen en vaststellen niet benodigd is

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient u bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan voor de bouw van een woning tevens een besluit te nemen over het al of niet vaststellen van een exploitatieplan. Voor dit bestemmingsplan is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen, omdat de exploitatie bijdrage minder bedraagt dan € 10.000,-.

Op 11 november 2016 is reeds tussen de aanvrager en de gemeente een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. In deze overeenkomst is overeengekomen dat de aanvrager plankosten betaald voor het opstellen van het bestemmingsplan en dat de eventuele (plan)schade door de bouw van de woning wordt afgewenteld op de aanvrager. Uw raad wordt verzocht om expliciet te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Risico's:

1.1. en 2.1 de kans op beroep is nihil

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn geen zienswijzen ingediend, waardoor het indienen van een beroep nihil is. Ook de kans op een beroep tegen het niet vast te stellen van het exploitatieplan is nihil, omdat er naar verwachtingen geen belanghebbende zijn die beroep zullen en kunnen instellen.

Financiën:

Het voorstel heeft geen financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure worden deels verhaald op de aanvrager door de gesloten anterieure overeenkomst en deels uit het budget voor bestemmingsplannen. Dit is toereikend.

Vervolgproces:

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal het besluit van de vaststelling van het bestemmingsplan, het niet vaststellen van een exploitatie tegelijk worden gepubliceerd op de gemeentepagina en de staatscourant.

De beroepstermijn van zes weken start op de dag na publicatie. Beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het ongewijzigde vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de beroepstermijn liggen het bestemmingsplan en het besluit 'niet vaststellen exploitatieplan' ook ter visie in de informatiehoek op de begane grond van het stadhuis.

Participatie en communicatie:

Aanvrager:

De aanvrager zal op de hoogte worden gebracht van uw besluitvorming

Derden

Gedurende de bestemmingsplanprocedure zijn er communicatiemomenten geweest in de voorontwerpfase en de ontwerpfase zoals die zijn voorgeschreven in onze inspraakverordening of bij wet.

Het besluit zal op de gebruikelijke wijze worden bekend gemaakt. Zie het kopje vervolgproces.

Bijlagen:

1. Het bestemmingsplan Kooiweg 2, 3 en 10 (toelichting, regels en verbeelding).

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

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 13 februari 2017

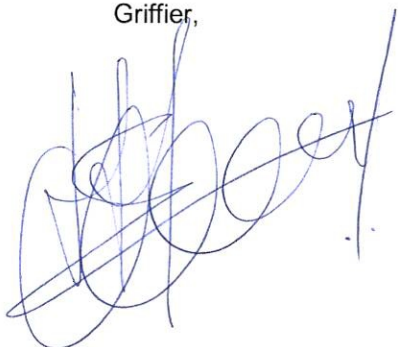
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Kooiweg 2, 3 en 10 (NL.IMRO.0512.BP2016166-4001) ongewijzigd vast te stellen;
2. Een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet vast te stellen voor het bestemmingsplan Kooiweg 2, 3 en 10.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 maart 2017

Griffier,



Voorzitter,

