

Raadsvoorstel: 2017 - 1823
Onderwerp:
vaststelling bestemmingsplan Wijkoperstraat

Datum: 9 mei 2017
 Portefeuillehouder: A.J. Rijdsijk
 I & O: 8 juni 2017
 B & A / Raadsvergadering: 15 juni 2017
 Programma: Woonvoorzieningen
 Opsteller: R.H. Osenga

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Wijkoperstraat
Voorstel:
Wij stellen u voor: 1. In te stemmen met de zienswijzennota en het bestemmingsplan Wijkoperstraat met nummer NL.IMRO.0512.BP2016167-4001 gewijzigd vast te stellen; 2. Ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast te stellen.
Aanleiding:
In de raadsvergadering van 16 juni 2016 heeft u de kaders voor de bouw van een woongebouw aan de Wijkoperstraat vastgesteld. Het plan voorziet in de bouw van een woongebouw in 3 bouwlagen dat onderdak gaat bieden aan 36 cliënten van Philadelphia. Naast de individuele woonruimtes worden er een aantal gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd. Zoals bekend heeft de architect een toekomstbestendig gebouw ontworpen waarbij het mogelijk is om de zorgappartementen om te zetten naar appartementen. Dit is mogelijk als Philadelphia de huur van het gebouw beëindigd. Voor beide functies is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor deze planontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat de bouw van zowel een woongebouw met 36 zorgappartementen alsmede 25 reguliere appartementen mogelijk maakt. Dit om een mogelijke transformatie op termijn nu reeds planologisch te faciliteren. Door de mogelijke transformatie is de toekomstbestendigheid van het gebouw groot en de levensduurverwachting hoog. Hierdoor wordt een goede duurzame invulling bereikt. Daarnaast is het woongebouw voor Philadelphia ontworpen met een EPC van 0,4 waardoor het energiezuiniger is als wettelijk vereist. De EPC-normering van zorggebouwen ligt namelijk tussen de 0,8 en 1,8. Tenslotte komt er in het gebouw een ClimaRad vraaggestuurd ventilatie- en verwarmingssysteem met warmteterugwinning, waardoor er niet onnodig geventileerd wordt. Zeker bij een doelgroep die overdag in de centrale huiskamers verblijft, levert dit een forse energiebesparing op. Via de raadsinformatiebrieven van 15 november 2016 met nummer 1708 en van 22 februari 2017 met nummer 1772) hebben wij u geïnformeerd over de ter inzage ligging van het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan. Op verzoek van de aanvrager is de gecoördineerde procedure toegepast waardoor het ontwerpbestemmingsplan tegelijkertijd met de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van het woongebouw ter inzage heeft gelegen. Tevens lag het conceptbesluit voor de procedure hogere grenswaarden ter visie. Op de ontwerp omgevingsvergunning en het concept besluit hogere grenswaarden zijn geen zienswijzen ingediend. Er is door DAS namens een omwonende een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. In de bijgaande nota van zienswijzen wordt de zienswijze behandeld. Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op de onderdelen parkeren en verkeer.
Beoogd effect:
Een planologisch kader te bieden voor de realisatie van het woongebouw op deze locatie aan de Wijkoperstraat.

Argumenten:**1.1. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke planologische kaders en past binnen de kaders van de gemeenteraad;**

Uit het bestemmingsplan en de onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat het bestemmingsplan uitvoerbaar en haalbaar is. De regels en de verbeelding zijn opgesteld conform de landelijke standaarden zoals opgenomen in de SVBP 2012. De systematiek van het bestemmingsplan is globaal van aard. Hiervoor is gekozen, omdat het stedenbouwkundig plan geen blauwdruk is en nog aan verdere uitwerking onderhevig is. Het bestemmingsplan is daarom flexibel, waardoor wijzigingen in de verkaveling mogelijk zijn zonder dat een planherziening nodig is.

Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan de door de raad op 16 juni 2016 gestelde kaders voor de ontwikkeling van een woongebouw op deze locatie.

1.2. Er is een zienswijze ingediend die leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan;

In de bijgaande nota van zienswijzen wordt de zienswijze behandeld. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en het bestemmingsplan moet dus gewijzigd worden vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de aanpassing van de parkeernormering en de verkeersgeneratie.

2. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is door het aangaan van een verkoopovereenkomst anderszins verzekerd. De gemeenteraad hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen.

Artikel 6.12 Wro schrijft voor dat u een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Deze situatie is niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Het kostenverhaal is namelijk door het aangaan van de verkoopovereenkomst met de belegger voldoende verzekerd. Eén en ander is kort toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan. U moet bij het vaststellen van het bestemmingsplan wel expliciet besluiten om voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan vast te stellen.

Risico's:

Er is een risico op beroep omdat er een zienswijze is ingediend en het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

Financiën:

Met de belegger hebben we voor deze bouwplanontwikkeling een verkoopovereenkomst afgesloten waardoor de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond.

Vervolgproces:

Na het raadsbesluit ligt het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit tot het niet vast stellen van een exploitatieplan gedurende zes weken ter visie.

Participatie en communicatie:

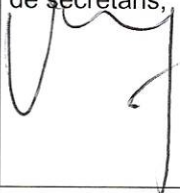
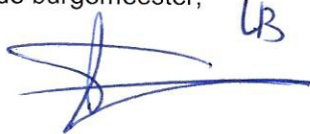
Het woningbouwplan is na de kaderstelling aan de direct omwonenden gepresenteerd. De tervisielegging van het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan heeft op de gebruikelijke wijze plaatsgevonden. De omwonenden rond het plangebied zijn door middel van een nieuwsbrief geïnformeerd over de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan. Tijdens de inspraakprocedure heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

De tervisielegging van het vastgestelde plan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (website, Stad Gorinchem en de Staatscourant).

Bijlagen:

1. Het bestemmingsplan.
2. De zienswijzennota en de zienswijze.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long vertical stroke at the end.A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'S' shape followed by a horizontal line.

LB

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 9 mei 2017

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. In te stemmen met de zienswijzennota en het bestemmingsplan Wijnkoperstraat met nummer NL.IMRO.0512.BP2016167-4001 gewijzigd vast te stellen.
2. Ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 15 juni 2017

Griffier,



Voorzitter,

