

Raadsvoorstel: Z/20/679108/D-700198
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Irenelaan, de bouw van een vrijstaande woning".

Datum: 15 september 2020
Portefeuillehouder: Ro van Doesburg
I&O: N.v.t.
B&A / Raadsvergadering: 10 en 24 september 2020
Opsteller: Jeeninga, Claudia
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja/Nee

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Irenelaan, de bouw van een vrijstaande woning".

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. In te stemmen met de "Nota van Zienswijzen, ontwerpbestemmingsplan, de bouw van een vrijstaande woning" d.d. 17 juni 2020.
2. Het bestemmingsplan "Irenelaan, de bouw van een vrijstaande woning" (NL.IMR.0512.BP2019187-4001) ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor het bestemmingsplan "Irenelaan, de bouw van een vrijstaande woning" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding:

Een initiatiefnemer aan de Irenelaan is voornemens om op de voormalige volkstuin van zijn vader een vrijstaande woning te realiseren. Het bouwen van een vrijstaande woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan Dalem. De initiatiefnemer heeft verzocht om een herziening van het bestemmingsplan.

In het kader van de inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en is vooroverleg gevoerd met onze wettelijke vooroverlegpartners. De resultaten van het overleg zijn verwerkt in de nota van inspraak en vooroverleg d.d. februari 2020. De reacties hebben ertoe geleid dat het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is aangepast om een aantal bezwaren en zorgen van omwonenden weg te nemen.

Vervolgens hebben wij het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend door twee omwonenden. Naar aanleiding van de zienswijzen is een nota van zienswijzen opgesteld, waarin staat wat het standpunt is ten aanzien van de zienswijze en of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient uw raad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan tevens een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Voor voorliggend bestemmingsplan is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Uw raad dient het niet vaststellen van een exploitatieplan wel expliciet te besluiten.

De besluiten kunnen nu worden genomen. Uw raad dient te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Beoogd effect:

Een onherroepelijke realisatietitel te verkrijgen voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel aan de Irenelaan.

Argumenten:

1.1 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend door omwonenden.
In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan "Irenelaan, de bouw van een vrijstaande woning" met bijbehorende stukken met ingang van 1 april tot en met 12 mei 2020 ter visie gelegen. Het plan was in te zien op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan op te vragen bij het team Stadsontwikkeling.

In het kader van de procedure zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend door twee omwonenden. De

indieners van zienswijzen hebben aangegeven dat zij geen gebruik willen maken van de mogelijkheid om gehoord te worden. De indieners zijn van mening dat de ingediende zienswijzen helder en duidelijk zijn geformuleerd.

De zienswijzen hebben niet meer geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel hebben we de initiatiefnemer geadviseerd rekening te houden met de zorgen van een omwonende bij de uiteindelijke bouw van de woning.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke planologische kaders.

Uit het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat het bestemmingsplan uitvoerbaar en haalbaar is.

2.2 Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een verdere aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen meer door te voeren in het bestemmingsplan.

3.1 Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

Op grond van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het niet nodig een grondexploitatieplan op te stellen. De beoogde ontwikkeling voldoet namelijk niet aan de voorwaarden voor een aangewezen bouwplan die zijn beschreven in het bovengenoemde artikel uit de Bro. In artikel 6.2.1a onder lid a wordt namelijk aangegeven dat wanneer het totaal van de exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 Wet ruimtelijke ordening kan worden verhaald, minder dan €10.000 bedraagt, artikel 6.12 lid 2 Bro van toepassing is. Hierin wordt gesteld dat bij dergelijke gevallen geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld. De grondexploitatiewet is daarom niet van toepassing voor dit plan.

Risico's:

1.1 Zorgen van een omwonende

Een zienswijze heeft betrekking op zorgen om schade tijdens de uitvoering van de bouw van de vrijstaande woning. Denk hierbij aan trillingen door heiwerkzaamheden of het bouwverkeer ten tijde van de bouw van deze nieuwe woning. De zorgen van omwonenden zijn kenbaar gemaakt bij de initiatiefnemer en hij heeft aangegeven hiermee rekening te houden. Het bouwen van de woning is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De gemeente mag en kan geen nadere eisen stellen op dit vlak.

2.1 Beroep

De kans is aanwezig dat de indieners van een zienswijze beroep zullen instellen bij de Raad van State tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.2 Anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat eventuele kosten in tegemoetkoming van planschade worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast zijn de plankosten die de initiatiefnemer moet betalen vastgelegd in deze overeenkomst.

Financiën:

In een anterieure overeenkomst zijn de plankosten voor de beoogde ontwikkeling vastgelegd. De kosten van de ambtelijke begeleiding van de bestemmingsplanprocedure worden betaald uit de plankosten, die de initiatiefnemer betaalt en uit het budget van de bestemmingsplannen. Deze middelen zijn toereikend

Participatie:

Tijdens de inspraakprocedure heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tevens heeft het vooroverleg plaatsgevonden. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn in de nota van inspraak en vooroverleg behandeld en van een reactie voorzien. De reacties hebben ertoe geleid dat het voorontwerpbestemmingsplan is aangepast om een aantal bezwaren en zorgen bij omwonenden weg te nemen.

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn door twee omwonenden zienswijzen ingediend. In de nota van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan niet meer verder aangepast.

De indieners van de zienswijzen zijn geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij zijn zij op de mogelijkheid gewezen om tijdens de B&A van 10 september 2020 in te spreken bij de gemeenteraad. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Communicatie:

Na de vaststelling worden de indieners van een zienswijze per brief geïnformeerd over de start van de beroepsprocedure. Het vaststellingsbesluit en de start van het beroep worden op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in 'De Stad Gorinchem' en 'Staatscourant'. Via www.ruimtelijkeplannen.nl wordt het bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar gesteld. De analoge versie van het bestemmingsplan ligt ook ter inzage in de leeshoek op de begane grond van het stadhuis.

Duurzaamheid:

Het gaat hier om een particulier initiatief. Daarom kunnen geen extra duurzaamheidsmaatregelen worden voorgeschreven, dan de bestaande bouwregelgeving. In het kader van de planologische procedure zijn wel onderzoeken uitgevoerd, o.a. ten aanzien van milieu, natuuronderzoek en water. Deze onderzoeken maken onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Vervolgproces:

Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling voorgelegd. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan ter inzage gelegd en kan door belanghebbenden (die een zienswijze hebben ingediend of kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs geen zienswijzen hebben kunnen indienen) beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is gaat de initiatiefnemer zijn plan nader uitwerken tot een aanvraag omgevingsvergunning. Een Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de bouw van een woning. De initiatiefnemer is geadviseerd om het uiteindelijke bouwplan en de wijze van uitvoering van het bouwplan eerst te delen met de omwonenden. Om daarna pas de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen bij ons.

Bijlagen:

1. De Nota van Zienswijzen, Ontwerpbestemmingsplan "de bouw van een vrijstaande woning" van 17 juni 2020.
2. Het bestemmingsplan "Irenelaan, de bouw van een vrijstaande woning" (een pdf-versie van de verbeelding, regels, toelichting met bijlagen).

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



Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 15 september 2020

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. In te stemmen met de "Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan, de bouw van een vrijstaande woning" d.d. 17 juni 2020.
2. Het bestemmingsplan "Irenelaan, de bouw van een vrijstaande woning" (NL.IMR.0512.BP2019187-4001) ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor het bestemmingsplan 'Irenelaan, de bouw van een vrijstaande woning' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 24 september 2020

Griffier,



Voorzitter,

