

Raadsvoorstel: Z/24/769806/D-911827
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gildenweg
64-68 Gorinchem"

Datum: 27 maart 2024
Portefeuillehouder: Mark de Boer
I&O:
B&A / Raadsvergadering:
Opsteller: Siesling, Annette
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja/Nee

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan "Gildenweg 64-68 Gorinchem"; NL.IMRO.0512.BP2023218.4001
Voorstel:
Wij stellen u voor: 1. Het bestemmingsplan "Gildenweg 64-68 Gorinchem", NL.IMRO.0512.BP2023218-4001, (ongewijzigd) vast te stellen in elektronische vorm; 2. Voor het bestemmingsplan "Gildenweg 64-68 Gorinchem"; NL.IMRO.BP2023218-4001, geen exploitatieplan vast te stellen.
Aanleiding:
<i>Inleiding</i> Het bestemmingsplan voorziet in regeling om de bouw van een appartementengebouw met 33 appartementen op de Gildenweg 64-68 qua bestemming mogelijk te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in september en oktober 2023 voor inspraak ter visie gelegen. Op 27 september 2023 is er een informatieavond geweest. Tijdens de inspraakperiode zijn er drie inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties hebben niet geleid tot het aanpassen van het bouwplan, wel is de toelichting op het bestemmingsplan aangepast. De aanpassingen zijn alleen redactioneel van aard. <i>Collegebesluit 5 december 2023</i> Op dinsdag 5 december 2023 hebben wij besloten: -geen milieueffectrapportage op te stellen voor dit plan; -een ontwerp-besluit hogere grenswaarden vast te stellen; -tot het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan, inclusief de nota van inspraak; -aangaan van de anterieure overeenkomst. <i>Doel bestemmingsplan/ruimtelijke ontwikkeling</i> Door uw uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan, ontstaat er een nieuwe planologische situatie. Dit betekent dat wij dan – planologisch gezien – de omgevingsvergunning kunnen verlenen voor het bouwen van het gewenste appartementengebouw. Dit komt ten goede aan het volkshuisvestelijk belang. <i>Procedure</i> De uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn in december 2023 voor zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen gericht op het ontwerpbestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen tegen het ontwerp hogere waardenbesluit. Hiervan is geen gebruik gemaakt. We zijn nu aan de laatste fase van het bestemmingsplan proces gekomen, te weten het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad. De aanvraag om het bestemmingsplan ter herzien is ingediend in 2023. De procedure is ook in 2023 opgestart. Het ontwerp-bestemmingsplan is vastgesteld en voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Op grond van het overgangsrecht moet deze ruimtelijke ontwikkeling/herziening van het bestemmingsplan volgens het

oude recht – Wet ruimtelijke ordening – worden afgedaan en moet van een bestemmingsplan worden uitgegaan.

Beoogd effect:

Het verkrijgen van een onherroepelijk planologisch regime die de realisatie van het beoogde appartementengebouw mogelijk maakt.

Argumenten:

1.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Initiatieven die niet passen in een bestemmingsplan worden in behandeling genomen en getoetst of zij voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Het onderhavige initiatief is voorzien van een bestemmingsplan, inclusief de betreffende onderzoeken. Deze zijn allen beoordeeld. Alle ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en akkoord bevonden.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Gedurende de inzage termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

2.1 Want een dergelijke plan is volgens de Wet ruimtelijke ordening niet nodig

Het plan betreft een bij wet aangewezen bouwplan waarvoor de gemeente Gorinchem verplicht kosten moet verhalen. Daarom is er in 2023 tussen de ontwikkelaar en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken vastgelegd over o.a. een exploitatiebijdrage, de kosten voor het wijzigen van het geldende bestemmingsplan, de kosten die gemaakt moeten worden om het plan in te passen in de bestaande situatie en het verleggen van de verantwoordelijkheid voor eventuele planschade richting de ontwikkelaar. In de overeenkomst is helder opgenomen, dat de ontwikkelaar voor zijn risico en kosten het project zal realiseren. In het bijgevoegde raadsvoorstel is dan ook het expliciete besluit genomen, dat voor het plan geen exploitatieplan wordt vastgesteld op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening. Het verhaal van kosten is immers anderszins geregeld via de door beiden partijen ondertekende overeenkomst.

Risico's:

1.1 Planschade

Het risico op planschade is afgewenteld op de ontwikkelaar door middel van de anterieure overeenkomst.

1.2 Beroep

Veranderingen in de omgeving zijn niet door iedereen gewenst en kunnen leiden tot beroep. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingediend door belanghebbende(n). Er zijn geen zienswijzen ingediend, waardoor het onwaarschijnlijk is dat er beroep zal worden ingediend.

Financiën:

De kosten voor het bestemmingsplan komen voor rekening van de ontwikkelaar. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Participatie:

De ontwikkelaar heeft een participatieronde voor de bewoners georganiseerd.

Communicatie:

Het vaststellingsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in "De Stads Gorinchem" en het "Gemeentebblad". Via www.ruimtelijkeplannen.nl en Regels op de kaart wordt het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld.

De Crisis- en herstelwet (Chw) toepassing is

Het plan voorziet in de realisatie van meer dan elf woningen. Hierdoor valt het bestemmingsplan onder de werking van de Chw. De beroepsprocedure wordt hierdoor vereenvoudigd en bespoedigd. De toepassing

van de Chw wordt daarom in de publicaties kenbaar gemaakt.

De analoge versie van het bestemmingsplan ligt ter inzage in de informatiehoek van het stadhuis.

Duurzaamheid:

De nieuwbouw wordt duurzaam gebouwd en voldoet aan de nu geldende (bouw)wet- en regelgeving

Duurzaamheid:

Vervolgproces:

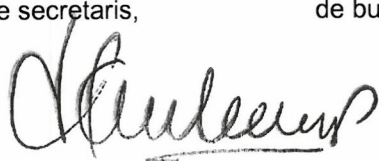
Bestemmingsplanproces

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt direct doorgestuurd naar de provincie Zuid-Holland. Daarna volgt de bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Tegen de besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan staat beroep open door belanghebbende(n) bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen:

Het bestemmingsplan "Gildenweg 64-68 Gorinchem"; NL.IMRO.0512.BP2023218-4001.

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



Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 8 april 2024;

Gelet op de wettelijke bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Gildenweg 64-68 Gorinchem", NL.IMRO.0512.BP2023218-4001, (ongewijzigd) vast te stellen in elektronische vorm;
2. Voor het bestemmingsplan "Haarwijk-Oost", NL.IMRO.BP2023218-4001, geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 mei 2024

Griffier,



Voorzitter,

