

Raadsvoorstel: 2018 - 2211
Onderwerp: Voorbereidingsbesluit 'Parallelweg'

Datum: 17 oktober 2018
Portefeuillehouder: D. van Zanten
I & O: -
B & A / Raadsvergadering: 1 november 2018 en 8 november 2018.
Programma: 9 Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing
Opsteller: A. Rietveld
Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:

Voorbereidingsbesluit 'Parallelweg'

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. Kennis te nemen van het feit, dat wordt gestart met de voorbereiding van een bestemmingsplan voor het gebied 'Molenvliet', waarvan de aan de Parallelweg gevestigde autodemontagebedrijf Van Boxtel onderdeel uitmaakt.
2. Toepassing te geven aan artikel 3.7 Wro, door te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied dat is aangewezen op de bij dit besluit behorende verbeelding nummer NL.IMRO.0512.VB2018182-4001.
3. In het voorbereidingsbesluit te bepalen, dat het verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, nieuwe bouwwerken op te richten en bestaande bouwwerken uit te breiden binnen het gebied waarvoor het besluit onder 2 geldt.
4. In het voorbereidingsbesluit te bepalen, dat het college van b. en w. bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 3 genoemde verbod, mits de voorgenomen wijziging van gebruik en het oprichten van nieuwe bouw- en uitbreiden van bestaande bouwwerken niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.
5. Het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op woensdag 14 november 2018.

Aanleiding:

Op 1 juli 2018 is de aanvullende werking van de Bouwverordening vervallen. Hierdoor zijn in enkele bestemmingsplannen inhoudelijke leemten ontstaan. Het bekendste voorbeeld hiervan is het gebrek aan parkeernormering. Hiervoor heeft u al een voorbereidingsbesluit vastgesteld en hebben wij een thematische herziening van de bestemmingsplannen in voorbereiding. Door het vervallen van de aanvullende werking van de Bouwverordening geldt ter plaatse van de zogenaamde 'witte vlekken' - dit zijn locaties waar geen bestemmingsplan geldt - en voor bestemmingsplannen waarin geen nokhoogte is opgenomen, geen maximale hoogte. Het voorgaande speelt bij het wooncluster 'Hoogbloklandseweg - Haarweg' en een deel van het terrein van de autosloperij Van Boxtel aan de Parallelweg. Voor deze locaties gelden geen bestemmingsplannen. Dit betekent, dat wij eventueel medewerking moeten verlenen aan een aanvraag om omgevingsvergunning, terwijl dit plan vanuit ruimtelijk oogpunt als onwenselijk wordt geacht. Daarom wordt aan u via aparte raadsvoorstellen voorgesteld voor deze locaties voorbereidingsbesluiten vast te stellen.

Beoogd effect:

Dit voorbereidingsbesluit heeft tot gevolg dat alle aanvragen om omgevingsvergunning voor het autodemontagebedrijf van Van Boxtel moeten worden aangehouden. Deze aanhouding geldt totdat een ontwerp bestemmingsplan voor het gebied 'Molenvliet' ter visie wordt gelegd. Hierdoor worden tijdens de aanhouding ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie van de autosloperij voorkomen.

Argumenten:

1.1 Voorbereiden bestemmingsplan voor het gebied 'Molenvliet'

In het gebied 'Molenvliet' gelden verschillende gedateerde bestemmingsplannen. Actualisatie van deze plannen is gewenst. In het gebied zijn situaties ontstaan, die niet meer overeenkomen met het geldende planologische regime. De 3 belangrijkste situaties - het woonwagenkamp aan de Parallelweg incl. 'De Drie Vuisten', de locatie Baegen en de volkstuincomplexen aan de Schelluinsekade - worden in de themabijeenkomst op dinsdag 16 oktober 2018 met ons college besproken. Dit moet van onze zijde leiden tot een concrete bestuurlijke koers.

In 2016 is in het gebied Molenvliet een inventarisatie gehouden en is een startnotitie opgesteld. Beide documenten zijn niet formeel vastgesteld. Het is de bedoeling om de inventarisatie en de daarop gebaseerde startnotitie uit 2016 alsnog te actualiseren. De gekozen koers voor de 3 genoemde situaties wordt hierin opgenomen. De start van de actualisatie staat gepland voor begin 2019. De notitie wordt uiteindelijk aan u ter vaststelling aangeboden (planning 1^e helft 2019). Daarna wordt gestart met de uitwerking van een voorontwerp bestemmingsplan, uiteraard binnen de vastgestelde raadsaders (planning 2^e helft 2019).

2.1 Toepassing geven aan artikel 3.7 Wro

Door het nemen van een voorbereidingsbesluit verklaart u dat voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Door dit besluit kunnen aanvragen om omgevingsvergunning, die gepaard gaan met een (ongewenste) ruimtelijke impact, worden aangehouden. De aanvragen om omgevingsvergunning worden bij tijdige tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan uiteindelijk aan dit bestemmingsplan getoetst. Zo wordt voorkomen dat ongewenste activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan. Bij het voorbereidingsbesluit is een verbeelding opgenomen dat het gebied weergeeft dat wordt beschermd.

3.1 Verbod tot wijzigen gebruik van gronden en/of bouwwerken, het oprichten van nieuwe bouw- en uitbreiden van bestaande bouwwerken.

In het voorbereidingsbesluit is een verbod opgenomen, op grond waarvan het verboden is binnen het gebied het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, nieuwe bouwwerken op te richten en bestaande bouwwerken uit te breiden. Dit houdt overigens niet in dat het gehele gebied 'op slot' wordt gezet. De gewenste aanvragen om omgevingsvergunning worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit impliceert dat ontwikkelingen die geen negatieve consequenties hebben, bijvoorbeeld als het voorliggende bouwplan uitgaat van het in procedure zijnde bestemmingsplan, vergund kunnen worden en daarom niet tot onnodige stagnatie in de ontwikkeling zal leiden (zie onder ook onder argument 4.1).

4.1 Afwijken van verbod

Een verbod om het gebruik te wijzigen en bouwwerken op te richten c.q. uit te breiden binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt zonder van die regel te mogen afwijken is te rigide. Niet iedere gebruikswijziging of bouwplan zal als ongewenst kunnen worden bestempeld. De Wro geeft u de mogelijkheid bij het voorbereidingsbesluit tevens te bepalen dat wij van het verbod af kunnen wijken, mits de voorgenomen wijziging en/of bouwplan niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

5.1 Inwerkingtreding voorbereidingsbesluit

Op grond van artikel 3.7, lid 2 Wro moet in het voorbereidingsbesluit worden bepaald voor welk gebied het besluit geldt en met ingang van welke dag het in werking treedt.

Risico's:

Tegen het voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar en beroep open.

Wanneer u niet overgaat tot het nemen van het voorbereidingsbesluit, dan zullen aanvragen om omgevingsvergunning met een negatieve ruimtelijke impact moeten worden verleend.

Financiën:

Het doorlopen van ruimtelijke procedures behoort tot de reguliere werkzaamheden. Behalve de kosten voor het opstellen van het voorbereidingsbesluit, publicatie e.d. heeft dit voorstel geen financiële gevolgen. Deze kosten worden betaald uit het budget 'voorbereiding bestemmingsplannen'. Dit budget is toereikend. Bij het nemen van een voorbereidingsbesluit is er geen risico op planschade.

Participatie:

Tijdens de procedure voor het bestemmingsplan wordt met de eigenaren, bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden in het gebied 'Molenvliet' geparticipeerd. Dit maakt onderdeel uit van de voorbereiding van het bestemmingsplan. Tegen het voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar en beroep open.

Communicatie:

Van de zakelijke inhoud van het voorbereidingsbesluit wordt kennisgegeven in 'De Stad Gorinchem', 'De Staatscourant' en langs elektronische weg (www.gorinchem.nl). Het voorbereidingsbesluit wordt ook verbeeld op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal een communicatietraject worden doorlopen. Verder wordt het voorbereidingsbesluit in de leeshoek van het stadhuis ter visie gelegd. Autosloperij Van Boxtel wordt over het voorbereidingsbesluit geïnformeerd.

Duurzaamheid:

N.v.t.

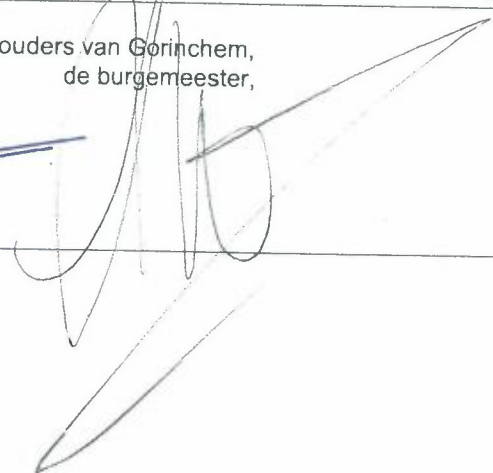
Vervolgproces:

Er wordt zo spoedig mogelijk gestart met het actualiseren van de inventarisatie en de (kaderstellende) startnotitie voor het gebied Molenvliet (1e helft 2019), gevolgd door kaderstelling door de gemeenteraad en voorbereiding van het voorontwerp bestemmingsplan (2e helft 2019).

Bijlagen:

1. De verbeelding van het voorbereidingsbesluit nummer NL.IMRO.0512.VB2018182-4001.

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



Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 17 oktober 2018

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. Kennis te nemen van het feit, dat wordt gestart met de voorbereiding van een bestemmingsplan voor het gebied 'Molenvliet', waarvan de Parallelweg onderdeel uitmaakt.
2. Toepassing te geven aan artikel 3.7 Wro (voorbereidingsbesluit) en te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied gelegen aan de Parallelweg 3 - 5 in Gorinchem, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMR0.0512.VB2018182-4001, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, die is ontleend aan de GBKN.
3. Te bepalen dat in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is, het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen, nieuwe bouwwerken op te richten en bestaande bouwwerken uit te breiden.
4. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 3 genoemde verbod, mits de voorgenomen wijziging van het gebruik of het voorgenomen bouwplan niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.
5. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van woensdag 14 november 2018.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 8 november 2018

Griffier,

Voorzitter,