Raadsvoorstel: Z/22/733091 / 824840
Onderwerp: **Vaststellen bestemmingsplan 'Van Zomerenlaan', NL.IMRO.0512.BP2020195-4001 en beeldkwaliteitsplan**

Datum: 17 oktober 2022
Portefeuillehouder: Mark de Boer
I&O en B&A: 17 november 2022
Raadsvergadering: 15 december 2022
Opstellers: Rietveld, Arie en Van der Werff, Peter
Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Van Zomerenlaan', NL.IMRO.0512.BP2020195-4001, en beeldkwaliteitsplan

Voorstel:

Wij stellen u voor:
1. Het bestemmingsplan 'Van Zomerenlaan', NL.IMRO.0512.BP2020195-4001, met bijbehorende nota van zienswijzen (gewijzigd) vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan 'Van Zomerenlaan', NL.IMRO.0512.BP2020195-4001, geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Herstructurering Haarwijk - Noord, Van Zomerenlaan - D.F. Pauwstraat' (ongewijzigd) vast te stellen.

Aanleiding:

Het ontwerp bestemmingsplan 'Van Zomerenlaan' en het bijbehorende -beeldkwaliteitsplan voorzien in de herstructurering van de Van Zomerenlaan en de Dirck Franckenszoon Pauwstraat. Het plan bestaat uit 76 sociale huurwoningen en is gericht op een gezonde en duurzame leefomgeving. Eind februari 2022 is het ontwerp bestemmingsplan met -beeldkwaliteitsplan in procedure gebracht. Dit heeft geleid tot twee zienswijzen gericht op het bestemmingsplan. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen, gericht op het beeldkwaliteitsplan.

Beoogd effect:

Het verkrijgen van een onherroepelijk planologisch regime, die de realisatie van het herontwikkelingsplan mogelijk maakt.

Argumenten:

1.1 De zienswijze van het waterschap leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Het ontwerp bestemmingsplan en het -beeldkwaliteitsplan hebben voor zes weken ter visie gelegen, vanaf woensdag 23 februari 2022 tot en met dinsdag 5 april 2022. Iedereen had de mogelijkheid om een zienswijze (bestemmingsplan) en/of een inspraakreactie (beeldkwaliteitsplan) in te dienen.

De procedures hebben geleid tot twee zienswijzen gericht op het bestemmingsplan, ingediend door het waterschap Rivierenland uit Tiel en de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid uit Dordrecht. De inhoud van de zienswijze van de veiligheidsregio is ruimtelijk niet relevant en leidt daarom niet tot planaanpassing. Poort6 zal in overleg treden met de veiligheidsregio en in overleg met haar de aanbevelingen meenemen bij de verdere planuitwerking. De zienswijze van het waterschap is wel ruimtelijk relevant en heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De twee zienswijzen zijn samenvattend opgenomen in de bijgevoegde nota van zienswijzen. De zienswijzen zijn per onderdeel voorzien van een gemeentelijke reactie en - bij planaanpassing - wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. In de nota is ook opgenomen, dat er aanleiding was om ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren. In de nota van zienswijzen is duidelijk opgenomen hoe deze wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Beide instanties stemmen overigens in met de wijze van afdoening van hun zienswijzen.

1.2 Het bestemmingsplan niet fundamenteel is gewijzigd.
De zienswijze van het waterschap leidt wel tot planaanpassing, maar heeft geen fundamentele wijziging van het bestemmingsplan tot gevolg. Het bestemmingsplan en de onderzoeken tonen nog steeds aan, dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, het van toepassing zijnde beleid -

waaronder de Woon- en Transformatievisie uit 2019 - en de relevante wet- en regelgeving.

1.3 De Crisis- en herstelwet van toepassing is.
Het plan voorziet in de realisatie van meer dan elf woningen. Hierdoor valt het bestemmingsplan onder de werking van de Crisis- en Herstelwet. De beroepsprocedure wordt hierdoor vereenvoudigd en bespoedigd. De toepassing van de Crisis- en Herstelwet wordt daarom in de publicaties kenbaar gemaakt.

2.1 Een exploitatieplan niet nodig is.
Het plan betreft een bij wet aangewezen bouwplan waarvoor de gemeente Gorinchem verplicht kosten moet verhalen. Daarom is tussen Poort6 en de gemeente Gorinchem 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 Poort6. In de overeenkomst is helder opgenomen, dat Poort6 voor haar risico en kosten het project zal realiseren. In dit raadsvoorstel is dan ook het expliciete besluit opgenomen, dat voor het plan geen exploitatieplan wordt vastgesteld op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening. Het verhaal van kosten is immers anderszins verzekerd, via de anterieure overeenkomst.

3.1 De inhoud van het beeldkwaliteitsplan niet is gewijzigd.
Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor de welstandscommissie en voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is. Nadat u dit plan heeft vastgesteld, wordt het als onderdeel van de Welstandsnota beschouwd. De gevoerde inspraakprocedure heeft niet geleid tot inspraakreacties. Er is ook geen aanleiding om ambtshalve aanpassingen door te voeren.

Risico's:

Geen

Financiën:

De kosten voor het bestemmingsplan komen voor rekening van Poort6. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Participatie:

Poort 6 heeft de buurt betrokken bij de voorbereiding van het bouwplan. Het plan is toen digitaal gepresenteerd en er zijn ook brieven aan omwonenden gestuurd, met als doel inzage te geven in het bouwplan en participatie met de buurt bij het ontwikkelen van het plan.

Het uiteindelijke voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak en het wettelijk vooroverleg met de betrokken (vooroverleg)instanties ter visie gelegen, met ingang van woensdag 29 september 2021 tot en met dinsdag 10 november 2021. Op dinsdag 26 oktober 2021 is er ook nog een inloopavond gehouden. Deze procedures hebben geleid tot inspraak- en vooroverlegreacties. De inspraakreacties leiden toen niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit gold wel voor de reactie van het waterschap Naar aanleiding hiervan is de watertoets gewijzigd. Alle binnengekomen reacties waren samenvattend opgenomen in de nota van inspraak- en wettelijk vooroverleg, onderdeel uitmakend van het (ontwerp) bestemmingsplan (bijlage 12). Na vaststelling is dit bestemmingsplan opnieuw in procedure genomen, de zogenaamde zienswijzenprocedure.

Communicatie:

- De indieners van de zienswijzen worden per brief geïnformeerd over de nota van zienswijzen, de beoogde vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en het te nemen besluit om geen exploitatieplan vast te stellen.
- De besluiten m.b.t. het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan worden op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in 'De Stad Gorinchem' en het 'Gemeenteblad'. Via www.ruimtelijkeplannen.nl worden het bestemmingsplan en het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen digitaal beschikbaar gesteld. De analoge versies van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan liggen tevens ter inzage in de informatiehoek van het stadhuis.

Duurzaamheid:
De 76 huurwoningen worden duurzaam gebouwd en voldoen aan de nu geldende (bouw)wet- en regelgeving. Er worden ook groene hoven en binnentuinen gerealiseerd. Deze voorzien o.a. in een groene inrichting, open verharding en waterberging (wadi's). Dit levert een belangrijke bijdrage aan de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress.
Vervolgproces:
Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt direct doorgestuurd naar de provincie Zuid-Holland. Tegen de besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan staat uiteindelijk beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het is niet mogelijk om beroep in te stellen gericht op het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is namelijk aan te merken als beleidsregels.
Bijlagen:
1. Het bestemmingsplan 'Van Zomerenlaan', NL.IMRO.0512.BP2020195-4001. 2. De nota van zienswijzen 'Bestemmingsplan 'Van Zomerenlaan' en beeldkwaliteitsplan 'Herstructurering Haarwijk - Noord, Van Zomerenlaan - D.F. Pauwstraat''. 3. Het beeldkwaliteitsplan 'Herstructurering Haarwijk - Noord, Van Zomerenlaan - D.F. Pauwstraat'.
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 2022
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘Van Zomerenlaan’, NL.IMRO.0512.BP2020195-4001, met bijbehorende nota van zienswijzen (gewijzigd) vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan ‘Van Zomerenlaan’, NL.IMRO.0512.BP2020195-4001, geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘Herstructurering Haarwijk - Noord, Van Zomerenlaan - D.F. Pauwstraat’ (ongewijzigd) vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 15 december 2022

Griffier, Voorzitter,