

Raadsvoorstel: Z/23/762991/D-892935
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Haarwijk-Oost"

Datum: 12 december 2023
Portefeuillehouder: Mark de Boer
I&O:
B&A / Raadsvergadering: 25 januari 2024
Opsteller: Siesling, Annette
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja/Nee

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan "Haarwijk-Oost"; NL.IMRO.0512.BP2023210.4001
Voorstel:
Wij stellen u voor: 1. Het bestemmingsplan "Haarwijk-Oost", NL.IMRO.0512.BP2023210-4001, (gewijzigd) vast te stellen in elektronische vorm; 2. Voor het bestemmingsplan "Haarwijk-Oost", NL.IMRO.BP2023210-4001, geen exploitatieplan vast te stellen.
Aanleiding:
<i>Inleiding</i> In het gebied begrensd door de Van Zomerenlaan, Marinus Spronklaan, Abraham Kemplaan en het Schrijverslaantje in Gorinchem heeft de woningbouwvereniging Stichting Poort6 130 huurwoningen in eigendom. De woningen zelf sluiten niet meer aan de op moderne woonwensen. De stichting heeft daarom besloten om de bestaande woningen te slopen en te vervangen door 130 nieuwe huurwoningen, 46 huurwoningen te renoveren en 24 nieuwe koopwoningen toe te voegen. De stichting heeft een stedenbouwkundig plan laten opstellen, om een nieuwe, vriendelijke woonbuurt te realiseren. In het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een opzet waarbij veel ruimte wordt gegeven aan het openbaar groen en een wandelroute die het gebied doorkruist. De woningen worden grofweg oost-west gesitueerd volgens de huidige bebouwingslijnen. De H.P. de Biestraat en de Van Gochstraat worden doorbroken en vormen parkeerhofjes. Voor de gronden geldt het bestemmingsplan "Haarwijk-Noord", zoals vastgesteld op 13 februari 2014. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als "Wonen", "Tuin" en "Verkeer". De realisatie van het gewenste herontwikkelingsplan is niet mogelijk binnen het nu geldende planologische regime. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. <i>Bestemmingsplan proces</i> Wij hebben op 31 januari 2023 besloten om het voorontwerpbestemmingsplan "Haarwijk-Oost" vast te stellen, de inspraakprocedure, inclusief een inloopbijeenkomst, te starten en om u door middel van een raadsinformatiebrief hierover te informeren. Genoemd voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 december 2022 tot en met 18 januari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie indienen. Hiervan is door één omwonende gebruik gemaakt, maar deze was niet van dien aard dat het bestemmingsplan niet door kon gaan. Deze was op zich positief van aard, maar gevraagd was om de nieuwbouw verder weg van de woning van inspreker te bouwen. Wij hebben hier niet aan kunnen mee werken.

Wij hebben op 11 juli 2023 besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Haarwijk-Oost" vast te stellen en om de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (zienswijzen) te starten en om u door middel van een raadsinformatiebrief hierover te informeren.

Genoemd ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 september 2023 tot en met 17 oktober 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

We zijn nu aan de laatste fase van het bestemmingsplan proces gekomen, te weten het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad.

Beoogd effect:

Het verkrijgen van een onherroepelijk planologisch regime die de realisatie van de beoogde herstructurering 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 inzagetermijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.3 Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op een aantal ondergeschikte en tekstuele wijzigingen met betrekking tot het parkeren en de procedure. Deze hebben niet geleid tot fundamentele wijziging van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en de onderzoeken tonen nog steeds aan dat het plan past in een goede ruimtelijke ordening.

1.4 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.

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 er op 21 december 2023 tussen Poort6 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 Poort6. In de overeenkomst is helder opgenomen, dat Poort6 voor haar 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 verzekerd via de op 21 december 2023 door beiden partijen ondertekende overeenkomst.

Risico's:
1.1 Planschade Het risico op planschade is afgewenteld op Poort6 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 Poort6. Dit is opgenomen in de anterieure overeenkomst.
Participatie:
Poort6 heeft twee participatierondes voor de bewoners georganiseerd. Deze twee bijeenkomsten zijn gehouden voor de start van het bestemmingsplanproces.
Communicatie:
Het vaststellingsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in "De Stads Gorinchem" en het "Gemeentebld". Via www.ruimtelijkeplannen.nl wordt het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld. 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
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. Uithuizenproces Het gehele proces van uithuizen van de bestaande bewoners en het herplaatsen in vervangende sociale huurwoningen is de volledige verantwoording van Poort6. Dit proces is momenteel al in volle gang waarbij een groot deel van de bewoners al in vervangende huisvesting is geplaatst. Het uithuizen loopt op planning en is tijdig gereed om de te vervangen woningen te kunnen slopen.
Bijlagen:
Het bestemmingsplan "Haarwijk-Oost"; NL.IMRO.0512.BP2023210-4001.
Burgemeester en wethouders van Gorinchem, de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 12 december 2023,

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Haarwijk-Oost", NL.IMRO.0512.BP2023210-4001, (gewijzigd) vast te stellen in elektronische vorm;
2. Voor het bestemmingsplan "Haarwijk-Oost", NL.IMRO.BP2023210-4001, geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 25 januari 2024

Griffier,

Voorzitter,