

Raadsvoorstel: Z/20/694767/D-773748
Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
'Lingsesdijk 45, 45a en 45b'

Datum: 21 oktober 2021
Portefeuillehouder: Ro van Doesburg
I&O: 11 november 2021
B&A / Raadsvergadering: 25 november 2021
Opsteller: Werff, Peter van der
Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:
Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Lingsesdijk 45, 45a en 45b'
Voorstel:
Wij stellen u voor: 1. Het bestemmingsplan 'Lingsesdijk 45, 45a en 45b' (NL.IMRO.0512.BP2019191-4001) gewijzigd vast te stellen. 2. Voor het bestemmingsplan 'Lingsesdijk 45, 45a en 45b' geen exploitatieplan vast te stellen.
Aanleiding:
Initiatiefnemers willen de bedrijfslocatie Lingsesdijk 45, 45 a en 45b transformeren naar een woongebied. Eind september 2020 hebben wij hiertoe het ontwerp bestemmingsplan 'Lingsesdijk 45, 45a en 45b' (imrocode: NL.IMRO.0512.BP2019191-3001) van woensdag 23 september 2020 t/m dinsdag 3 november 2020 (later verlengd tot 10 november) ter inzage gelegd. Dit ontwerp bestemmingsplan voorzag in de bouw van vijf extra woningen. Tijdens de periode zijn er zes zienswijzen ingediend. In de periode november 2020 tot januari 2021 is gesproken met de reclamanten. Deze gesprekken hebben geleid tot een aanpassing van het plan. De grootste aanpassing is dat de drie kavels aan de westzijde zijn gewijzigd naar één kavel met één woning met beperkte bouwhoogte. De doorgevoerde wijzigingen waren van dien aard, dat wij besloten hebben het in procedure gebrachte ontwerp bestemmingsplan 'Lingsesdijk 45, 45a en 45b' met imrocode: NL.IMRO.0512.BP2019191-3001 in te trekken en een gewijzigde ontwerp bestemmingsplan (dat voorziet in de bouw van drie extra woningen op het perceel) opnieuw in procedure te brengen. Wij hebben vervolgens het gewijzigde ontwerp bestemmingsplan 'Lingsesdijk 45, 45a en 45b' met imrocode: NL.IMRO.0512.BP2019191-3002 met ingang van woensdag 14 april tot en met dinsdag 25 mei 2021 ter visie gelegd. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Met de reclamanten is opnieuw in overleg getreden. Voorgesteld is het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen aan te passen. Niettemin hebben twee reclamanten een aanvulling op hun zienswijze ingediend. De overige twee reclamanten hebben aangegeven te kunnen instemmen met een aangepast plan. Uw raad dient nu een besluit te nemen over de afhandeling van de zienswijzen, de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan.
Beoogd effect:
Het verkrijgen van een onherroepelijke bouwtitel voor de bouw van de drie beoogde extra woningen met bijbehorende privé en openbare verblijfsruimten op de percelen Lingsesdijk 45, 45a en 45b.
Argumenten:
<i>1.1 Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast</i> In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan 'ontwerp-bestemmingsplan 'Lingsesdijk 45, 45a en 45b' met imrocode: NL.IMRO.0512.BP2019191-3002 met ingang van woensdag 14 april tot en met dinsdag 25 mei 2021 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn wij met initiatiefnemers en reclamanten in overleg getreden. Aan reclamanten is voorgesteld het bestemmingsplan op onderstaande onderdelen aan te passen: 1. Verkleining van het bouwvlak van kavel 3 (en daarmee vergroting bestemming Tuin'); 2. Verkleining van het bouwvlak van kavel 5;

3. Wijziging van de groen- en tuinstrook aan de noordzijde van kavel 5;
4. Aanpassing maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) op kavel 3 en 5;
5. Bestemmingsvlak 'Wonen' is gesplitst in de bestemming 'Wonen – 1' voor kavel 3 en de bestemming 'Wonen – 2' voor de overige kavels;
6. In relatie tot punt 5 zijn de regels voor de bestemming 'Wonen' gewijzigd in regels voor de bestemmingen 'Wonen – 1' en 'Wonen – 2';
7. Actualisatie van hoofdstuk 5.6 Watertoets van de toelichting (verhardingsbalans).
8. Het begrip 'peil' (artikel 1.34) in de regels van het bestemmingsplan is aangepast met een extra lid;
9. De artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Paraplubestemmingsplan parkeren zijn overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan:

Ondanks de voorgestelde aanpassingen hebben twee reclamanten een aanvulling op hun zienswijze ingediend. Door één reclamant is (nogmaals) verzocht de hoogte van de kavels 5 en 6 te beperken en de groenstrook achter hun woning te verbreden. Volgens de andere reclamant zijn de voorgestelde wijzigingen volgens afspraak, maar wenst hij nog wel een formele beantwoording van zijn zienswijze. Beide reacties hebben niet geleid tot een verdere wijziging van het plan. De overige twee reclamanten hebben aangegeven dat zij in kunnen stemmen met de voorgestelde aanpassing van het plan. De overige twee reclamanten hebben aangegeven dat zij in kunnen stemmen met de voorgestelde aanpassing van het plan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een "Nota van Zienswijzen" opgesteld waarin alle zienswijzen zijn samengevat en de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen zijn opgenomen. De ingediende zienswijzen en het overleg hebben ertoe geleid dat voorgestelde aanpassingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan.

1.2 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.

1.3 Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, hierdoor dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

2 Een exploitatieplan is niet nodig, kosten zijn anderszins verzekerd.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan tevens een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk, waardoor wij wettelijk verplicht zijn de daaraan verbonden kosten te verhalen. Dit hebben wij gedaan via het privaatrechtelijke spoor via de zogenoemde exploitatieovereenkomst. Het vaststellen van een exploitatieplan (het publiekrechtelijk spoor) is daardoor niet nodig.

Risico's:

De kans bestaat dat beroep wordt ingesteld bij de Raad van State tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Financiën:

Het besluit heeft geen directe financiële consequenties. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan heeft de ontwikkelaar voor zijn rekening genomen. De ambtelijke begeleiding van de bestemmingsplanprocedure valt onder de reguliere werkzaamheden. Daarnaast wordt door de ontwikkelaar een exploitatiebijdrage betaald.

Participatie:

In de voorontwerpfase heeft inspraak en wettelijk overleg plaatsgevonden. Voor de participatie- en communicatiemomenten tijdens de (voor)ontwerpfase wordt gemakshalve verwezen naar de raadsinformatiebrieven met nummer Z.112326 D-672721 en nummer Z/20/687986 D-707340.

Communicatie:
Het vaststellingsbesluit en de achterliggende stukken worden in verband met de gewijzigde vaststelling langs elektronische weg verzonden naar Gedeputeerde Staten. De indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer worden per brief geïnformeerd over het vaststellingsbesluit en de start van de beroepstermijn. Het vaststellingsbesluit en de start van de beroepstermijn worden op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Via www.ruimtelijkeplannen.nl wordt het bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar gesteld. De analoge versie van het bestemmingsplan ligt ook ter inzage in de informatiehoek op de begane grond van het stadhuis.
Duurzaamheid:
De te realiseren woningen zullen voldoen aan de duurzaamheidseisen die er wettelijk aan worden gesteld.
Vervolgproces:
Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vaststellingsbesluit plus de achterliggende stukken overeenkomstig artikel 3.8 Wet op de ruimtelijke ordening langs elektronische weg verzonden naar Gedeputeerde Staten. Zij hebben een termijn van 6 weken om de stukken te beoordelen en zo nodig een reactieve aanwijzing te geven. Na 6 weken wordt het besluit tot gewijzigde vaststelling bekendgemaakt. Op dat moment start de beroepstermijn. Indieners van de zienswijzen kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Een ieder kan beroep instellen tegen de vastgestelde wijzigingen in het plan. Het plan treed in werking na afloop van de beroepstermijn, afhankelijk van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening. Na het sluiten van de beroepstermijn c.q. nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan op het schorsingsverzoek zal het plan geheel of gedeeltelijk onherroepelijk zijn.
Bijlagen:
Bestemmingsplan 'Lingsedijk 45, 45a en 45b'
Burgemeester en wethouders van Gorinchem, de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 2 november 2021

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Lingsesdijk 45, 45a en 45b' (NL.IMRO.0512.BP2019191-4001) gewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan 'Lingsesdijk 45, 45a en 45b' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 25 november 2021

Griffier,

Voorzitter,