

**Raadsvoorstel:** Nummer: 2010 - 495  
**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan '7e Bastion'  
(NL\IMRO\0512\BP2009102-4001).

Datum: 31 augustus 2010  
Portefeuillehouder: A.J. Rijsdijk  
Raadsbijeenkomst: 7 september 2010  
Raadsvergadering: 23 september 2010  
Programma: Woonvoorzieningen  
Opsteller: C.J.S. Jeeninga-Gilissen en  
W.M.A. van Hulsten

**Bijlage(n):**

1. De Nota van zienswijzen, het verslag van de hoorzitting d.d. 16-08-2010 en het 'Overzicht aanpassingen tussen ontwerp bestemmingsplan en vaststelling bestemmingsplan 7<sup>e</sup> Bastion' zijn toegezonden aan de raad, zijn raadpleegbaar op het raadsinformatiesysteem en liggen ter inzage.
2. De vijf ingekomen zienswijzen liggen ter inzage.
3. Het ten opzichte van het ontwerp gewijzigde bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion' met bijbehorende bijlagen is op het raadsinformatiesysteem raadpleegbaar en ligt ook ter inzage. Per raadsfractie is 1 bestemmingsplan – zonder bijlagen – toegezonden.
4. De tussen de gemeente Gorinchem, Stichting Rivas Zorggroep en Hurks vastgoed midden b.v. gesloten ontwikkelingsovereenkomst is uitsluitend voor raadsleden vertrouwelijk ter inzage gelegd.
5. De van het bouwplan gemaakte maquette, is in te zien bij de Griffie (kamer 0.10).

## 1. Korte samenvatting van de inhoud en voorstel

In het kader van de ontwikkeling van de locatie '7<sup>e</sup> Bastion' (ook bekend als locatie 'voormalige Nieuwe Gasthuis aan het Nonnenveld') lopen bij de gemeente twee trajecten. Enerzijds het traject van het bestemmingsplan, anderzijds het traject van het bouwplan. Het onderhavige voorstel gaat over het bestemmingsplan.

In verband met de beoogde ontwikkeling van het 7<sup>e</sup> Bastion is op 16 juni 2009 door Scala Architecten een bouwplan aan uw raad gepresenteerd. Nadat u met instemming kennis heeft genomen van dit bouwplan, heeft u ingestemd met een aantal inhoudelijke (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor het ten behoeve van deze ontwikkeling op te stellen bestemmingsplan. Het betreffende bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion' is door ons in procedure gebracht.

In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure heeft het ontwerp bestemmingsplan 7<sup>e</sup> Bastion vanaf woensdag 9 juni 2010 ter visie gelegen voor de duur van zes weken. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Na de periode van terinzageligging en daarmee te laat, is nog één zienswijze ingediend. Een samenvatting van de zienswijzen alsmede onze overwegingen en conclusies ten aanzien hiervan treft u aan in de nota van zienswijzen. Ook is er een hoorzitting gehouden op 16 augustus 2010. De indieners van zienswijze 4 en 5 hebben hun zienswijze mondeling nader toegelicht tijdens de hoorzitting, waarbij ook enkele raadsleden aanwezig waren. Het verslag van de hoorzitting is bijgevoegd.

In het nu voorliggende bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion' zijn de door ons voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen reeds verwerkt. Ook zijn hierin ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het 'Overzicht aanpassingen tussen ontwerp bestemmingsplan en vaststelling bestemmingsplan 7<sup>e</sup> Bastion' geeft een volledig overzicht van de in het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De nota van zienswijzen en het aangepaste bestemmingsplan worden nu ter vaststelling aangeboden.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient u bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan tevens een besluit te nemen over het al of niet vaststellen van een exploitatieplan. Voor dit bestemmingsplan is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen. Dit dient uw raad wel expliciet te besluiten.

Voorgesteld wordt:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion';
2. De zienswijze van indiener 5 niet-ontvankelijk te verklaren;
3. De nota van zienswijzen overeenkomstig ons voorstel vast te stellen;
4. De analoge en digitale verbeelding, vervat in het GML-bestand NL\IMRO\0512\BP2009102-4001, regels en toelichting van het bestemmingsplan 7<sup>e</sup> Bastion, waarin de in het 'overzicht aanpassingen tussen ontwerp bestemmingplan en vaststelling bestemmingsplan 7<sup>e</sup> Bastion' opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan reeds zijn aangebracht, vast te stellen.

## 2. Inleiding / aanleiding

De eigenaar van het perceel Nonnenveld 50-52 (Rivas Zorggroep) heeft in samenwerking met Hurks vastgoed midden een bouwplan ontwikkeld voor het 7<sup>e</sup> Bastion. Dit bouwplan voorziet in de realisatie van 52 appartementen, 4 stadswoningen, 1 kleine commerciële ruimte en 85 parkeerplaatsen, waarvan 81 op eigen terrein. Het betreft een uniek concept waarin zorg en wonen optimaal worden gecombineerd in een kwalitatief hoogwaardig plan. Van het bouwplan is een maquette gemaakt. Deze maquette kunt u inzien bij de Griffie (kamer 0.10).

Binnen door uw raad in juni 2009 vastgestelde kaderstellende uitgangspunten is voor deze ontwikkeling een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan geeft een directe bouwtitel aan het te realiseren bouwplan.

In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat u bij de vaststelling van een bestemmingsplan expliciet moet besluiten over het al of niet vaststellen van een exploitatieplan. Er is in de tussenliggende periode een ontwikkelingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Gorinchem, Stichting Rivas Zorggroep en Hurks vastgoed midden b.v.. In deze overeenkomst, welke wij vertrouwelijk voor u ter inzage hebben gelegd, zijn de volgende financiële afspraken vastgelegd:

- de ontwikkelkosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen;
- de kosten voor het herinrichten van de openbare ruimte (het Nonnenveld, buiten het plangebied), zijn voor rekening van initiatiefnemer. Initiatiefnemer stelt hiervoor een bedrag beschikbaar aan de gemeente, dat gelijk staat aan de hoogte van de door de gemeente gemaakte historische plankosten;
- de plankosten die de gemeente maakt vanaf 1 juni 2009 zijn voor rekening van initiatiefnemer, tot een maximum van ruim € 100.000,00;
- initiatiefnemer betaalt huur aan de gemeente Gorinchem voor het benodigd bouwterrein, voor zover dat buiten het plangebied ligt en in gemeentelijk eigendom is;
- eventuele planschadeposten zijn voor rekening van initiatiefnemer.

## 3. Doelstelling bestemmingsplan

Het beoogde bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad binnen de Wal'. Het bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion' biedt een juridisch planologisch kader voor de realisatie van deze ontwikkeling.

## 4. Kaderstellende uitgangspunten

Nadat uw raad met instemming kennis had genomen van het bouwplan, heeft u op 25 juni 2009 ingestemd met een aantal inhoudelijke (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor het ten behoeve van deze ontwikkeling op te stellen bestemmingsplan. In paragraaf 2.5.4. (blz. 21 en 22) van de toelichting op het bestemmingsplan is samengevat aangegeven op welke wijze deze uitgangspunten zijn vertaald in onderhavig bestemmingsplan.

In afwijking van de kaderstellende uitgangspunten hebben wij in het bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion' opgenomen dat:

- van de voor de ontwikkeling benodigde 85 parkeerplaatsen, 81 parkeerplaatsen op eigen erf en 4 parkeerplaatsen in de directe omgeving in het openbaar gebied worden gerealiseerd;
- er onder voorwaarden een ontheffing van ons college kan worden verkregen voor een extra commerciële ruimte van maximaal 74 m<sup>2</sup> bvo, waardoor de gezamenlijke oppervlakte van commerciële ruimten maximaal 134 m<sup>2</sup> bvo kan bedragen.

## 5. Voorontwerpfase, inclusief inspraak- en vooroverlegreacties

Het voorontwerp bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion' heeft met ingang van 14 oktober 2009 voor een ieder ter inzage gelegen voor de duur van zes weken. Gedurende de genoemde termijn is aan een ieder gelegenheid geboden schriftelijk danwel mondeling een inspraakreactie in te dienen. Bovendien is op 15 oktober 2009 een inspraakavond gehouden. De tijdens de inspraakavond gegeven reacties zijn aangemerkt als mondelinge inspraakreacties. Tijdens de inspraakperiode zijn er twee schriftelijke reacties ingediend.

In het kader van het informele overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion' ook toegezonden aan diverse instanties. Er zijn acht vooroverlegreacties door instanties ingediend.

Door middel van raadsinformatiebrief nummer 2010- 470 van 3 juni 2010 bent u geïnformeerd over de wijze waarop met alle inspraak – en vooroverlegreacties is omgegaan. Het resultaat van de voorontwerpfase is in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

## 6. Ontwerpfase, inclusief (nota van) zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 9 juni 2010 voor een ieder ter inzage gelegen voor de duur van zes weken. Gedurende de genoemde termijn is aan een ieder gelegenheid geboden schriftelijk danwel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Tijdens de periode van terinzageliggig zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend. Na afloop van deze periode is nog één schriftelijke zienswijze ingediend. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Vier schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen ook verder aan de formele vereisten, waardoor ze ontvankelijk zijn. Eén zienswijze is niet tijdig ingediend en is daarom niet-ontvankelijk. In de nota van zienswijzen, welke u hierbij aantreft, worden de naar voren gebrachte zienswijzen aan de orde gesteld. De feitelijk ingekomen zienswijzen hebben we voor u ter inzage gelegd.

## 7. Hoorzitting

Op 16 augustus 2010 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden in het stadhuis. Alleen door de indiener van zienswijze 4 en de indiener van zienswijze 5 is op de uitnodiging tot horen ingegaan en is van de mogelijkheid gebruikt gemaakt om de zienswijze mondeling nader toe te lichten. Het verslag van de hoorzitting d.d. 16 augustus 2010 treft u als bijlage bij de nota van zienswijzen aan. Dit verslag is betrokken bij de afronding van de nota van zienswijzen en wordt hierdoor dus meegewogen in de besluitvorming.

## 8. Behandeling en besluitvorming door de gemeenteraad

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient u bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een besluit te nemen over het al of niet vaststellen van een exploitatieplan.

De verplichting hiertoe staat verwoord in lid 1 van artikel 6.12. In het tweede lid van dit artikel staat aangegeven dat u geen exploitatieplan hoeft vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid onder c, sub 4 onderscheidenlijk 5, niet noodzakelijk is;
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweed lid, onder b, c of d, niet noodzakelijk is;

Voor wat betreft dit bestemmingsplan wordt hierover het volgende geconcludeerd:

Ad a: Er is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Gorinchem, Stichting Rivas Zorggroep en Hurks vastgoed midden b.v., waarin afspraken zijn gemaakt over het verhaal van kosten van de grondexploitatie.

Ad b: In de ontwikkelingsovereenkomst is tevens een planning opgenomen.

Ad c: In het kader van de uitvoering van het plan zijn in de ontwikkelingsovereenkomst tevens afspraken gemaakt over werken en werkzaamheden.

Geconcludeerd wordt dat u geen exploitatieplan hoeft vast te stellen. In tegenstelling tot de oude WRO dient u dit wel daadwerkelijk te besluiten.

Op dit bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Op basis van de Wro dient het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de termijn van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Alhoewel het hier formeel om een termijn van orde gaat, wordt met inachtneming van de in de ontwikkelingsovereenkomst opgenomen planning een tijdige vaststelling van het bestemmingsplan - in september 2010 - nagestreefd.

De behandeling van en besluitvorming over het bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion' door uw raad wordt met de indieners van de zienswijzen via een apart traject gecommuniceerd. Zij worden per brief over de raadsbehandeling in september 2010 op de hoogte gesteld. In de brief worden zij ook op het inloopuurtje gewezen, voorafgaand aan de raadsbijeenkomst. Daarnaast wordt vermeld dat zij tijdens de bijeenkomst gebruik kunnen maken van het spreekrecht.

### 9. Vast te stellen bestemmingsplan

In het nu voorliggende bestemmingsplan 7<sup>e</sup> Bastion "NL\IMRO\0512\BP2009102-4001" zijn de door ons voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen reeds verwerkt. Ook zijn hierin een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het overgrote deel van de ambtshalve wijzigingen is het gevolg van het feit dat de provincie in de periode tussen het ontwerp bestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan een nieuwe structuurvisie en een verordening Ruimte heeft vastgesteld. Hierdoor was het nodig om het provinciaal beleid aan te passen in het bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen hebben wij voor u ter inzage gelegd en is te raadplegen via het raadsinformatiesysteem. Daarnaast hebben we per fractie één exemplaar van het vast te stellen bestemmingsplan – zonder bijlagen – beschikbaar gesteld. Het bijgevoegde 'Overzicht aanpassingen tussen ontwerp-bestemmingsplan en vaststelling bestemmingsplan 7<sup>e</sup> Bastion' geeft een volledig overzicht van de in het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

### 10. Vervolgproces

Als u het bestemmingsplan conform dit voorstel vaststelt, dan is sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast is de zienswijze van de VROM-Inspectie/Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed dan niet overgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Hierdoor wordt na de vaststelling het bestemmingsplan met bijlagen eerst onverwijld toegestuurd aan de VROM-Inspectie en de provincie Zuid-Holland. Beide instanties worden in de gelegenheid gesteld om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan te beoordelen.

Als de VROM-Inspectie of de provincie Zuid-Holland géén aanwijzing indient tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan, zal in het kader van het gestelde in artikel 3.8 leden, 3 en 4 Wro het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijlagen zes weken na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. De aanvrager en de indieners van zienswijzen zullen over het raadsbesluit worden geïnformeerd door toezending van de kennisgeving. Daags na publicatie start de beroepstermijn van zes weken en kan rechtstreeks beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 11. Voorstel

Op grond van het voorgaande stellen wij u voor:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion';
2. De zienswijze van indiener 5 niet-ontvankelijk te verklaren;
3. De nota van zienswijzen overeenkomstig ons voorstel vast te stellen;
4. De analoge en digitale verbeelding, vervat in het GML-bestand NL\IMRO\0512\BP2009102-4001, regels en toelichting van het bestemmingsplan 7<sup>e</sup> Bastion, waarin de in het 'overzicht aanpassingen tussen ontwerp bestemmingsplan en vaststelling bestemmingsplan 7<sup>e</sup> Bastion' opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan reeds zijn aangebracht, vast te stellen.

## 12. Uitkomsten raadsbijeenkomst

Na informatieve vragen en beantwoording daarvan kunnen alle fracties instemmen met agendering van het voorstel voor de komende raadsvergadering.

## 13. Nadere standpuntbepaling college

N.v.t.

## 14. Definitief voorstel raad

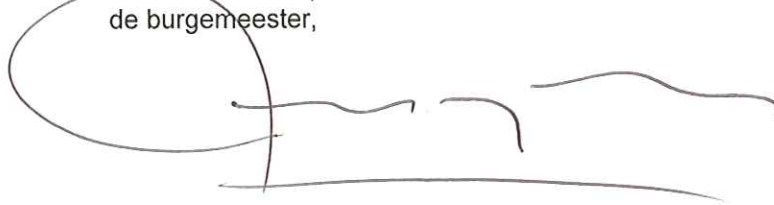
Op grond van het voorgaande stellen wij u voor:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan '7° Bastion';
2. De zienswijze van indiener 5 niet-ontvankelijk te verklaren;
3. De nota van zienswijzen overeenkomstig ons voorstel vast te stellen;
4. De analoge en digitale verbeelding, vervat in het GML-bestand NL\IMRO\0512\BP2009102-4001, regels en toelichting van het bestemmingsplan 7° Bastion, waarin de in het 'overzicht aanpassingen tussen ontwerp bestemmingplan en vaststelling bestemmingsplan 7° Bastion' opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan reeds zijn aangebracht, vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,  
de secretaris,



de burgemeester,



## 15. Besluit

De gemeenteraad van Gorinchem

Gelet op het raadsvoorstel van 31 augustus 2010

### Besluit:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan '7<sup>e</sup> Bastion';
2. De zienswijze van indiener 5 niet-ontvankelijk te verklaren;
3. De nota van zienswijzen overeenkomstig ons voorstel vast te stellen;
4. De analoge en digitale verbeelding, vervat in het GML-bestand NL\IMRO\0512\BP2009102-4001, regels en toelichting van het bestemmingsplan 7<sup>e</sup> Bastion, waarin de in het 'overzicht aanpassingen tussen ontwerp bestemmingplan en vaststelling bestemmingsplan 7<sup>e</sup> Bastion' opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan reeds zijn aangebracht, vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad van Gorinchem van 23 september 2010.

de griffier,



de voorzitter,

