

Raadsvoorstel: Nummer: 2013 - 1072
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord", NL.IMRO.0512.BP2013139-4002

Datum: 23 september 2013
Portefeuillehouder: A.J. Rijdsijk
Raadsbijeenkomst: 15 oktober 2013
Raadsvergadering: 31 oktober 2013
Programma: Wonen, leven, bestuur en communicatie
Opsteller: A. Rietveld
Bijlage(n):
Het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord" (toelichting, regels en verbeelding) met bijlagen. Deze stukken liggen ter inzage in de leeskamer.

1. Korte samenvatting van de inhoud en voorstel

In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure heeft het ontwerp bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord" van woensdag 7 augustus 2013 tot en met dinsdag 17 september 2013 ter visie gelegen. Tijdens deze tervisielegging was het voor iedereen mogelijk tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze bij u in te dienen. Niemand heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Verder was er geen aanleiding om van ontwerp naar vaststelling in het bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen door te voeren. Het is nu aan u het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord" met bijbehorende documenten ongewijzigd vast te stellen.

Aan u wordt het volgende voorgesteld:

1. de analoge en digitale verbeelding, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0512.BP2013139-4002, regels en toelichting van het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord" vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord".

2. Inleiding / aanleiding

Voor het deelgebied Eiland 15 in Hoog Dalem gelden twee bestemmingsplannen: het bestemmingsplan "Hoog Dalem" (het moederplan uit 2010) en het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening zuidelijke eilanden" (uit 2013). Als gevolg van de huidige marktsituatie en nieuwe inzichten is het stedenbouwkundige plan voor het deelgebied Eiland 15 aangepast. De wijzigingen voor Eiland 15 zuid zijn al via het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening zuidelijke eilanden" mogelijk gemaakt. De aangepaste verkaveling voor Eiland 15 noord past niet geheel binnen het daar geldende bestemmingsplan "Hoog Dalem". Daarom moet voor dit deelgebied een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

De aanpassingen hebben betrekking op de verkaveling, de stedenbouwkundige structuur en het type woningen. Het gaat hier om het schrappen van appartementen, het efficiënter kunnen gebruiken van de infrastructuur (tweezijdig gebruik) en het aan de rand situeren van vrijstaande woningen met tuinen richting het landschap.

3. Doelstelling bestemmingsplan en verordening

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld met als doel de woningbouw op eiland 15 noord van het ontwikkelingsgebied "Hoog Dalem" mogelijk te maken, hierbij rekening houdende met de belangen van de bestaande functies in het plangebied. Na inwerkingtreding van het nieuwe en actuele planologische regime, kan worden overgegaan tot afgifte van de benodigde omgevingsvergunningen voor de te realiseren bouwplannen op eiland 15 noord.

4. Kaderstellende uitgangspunten

In december 2004 heeft u de kaderstellende uitgangspunten voor het gebied "Hoog Dalem" vastgesteld. Het geldende bestemmingsplan "Hoog Dalem" is destijds binnen deze kaderstellende uitgangspunten opgesteld en vastgesteld. Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herziening van ondergeschikte planonderdelen van het bestemmingsplan "Hoog Dalem".

De (oorspronkelijke) hoofdopzet van de ontwikkelingslocatie "Hoog Dalem" wordt door de herziening niet gewijzigd. In de in april 2009 door u vastgestelde Structuurvisie 2015 is de woningbouw met voorzieningen in Hoog Dalem als toekomstig woongebied opgenomen.

Op 19 maart 2013 heeft u de verordening "Geurhinder en veehouderij gemeente Gorinchem 2012" vastgesteld. Kort daarna is deze verordening - na publicatie - in werking getreden. Deze verordening legt een vaste geurafstand van minimaal 50 meter - in plaats van de wettelijke 100 meter - voor veehouderijen met maximaal 50 paarden in en 100 meter rondom het plangebied "Hoog Dalem" vast. De genoemde geurafstand van 50 meter, rondom het perceel Laag Dalemseweg 16, maakt deels onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De algemene conclusie is, dat het bestemmingsplan voldoet aan de door u vastgestelde kaders.

5. Voorontwerpfase, wettelijk vooroverleg, geen inspraak

Vanaf woensdag 19 juni 2013 tot en met dinsdag 17 juli 2013 heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg het voorontwerp bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord" ter visie gelegen. Het gaat hier om overleg met o.a. diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, met het betrokken waterschapsbestuur en de besturen van bij het plan belanghebbende gemeenten. Het waterschap Rivierenland heeft naar aanleiding hiervan een informele reactie gegeven, niet zijnde een vooroverlegreactie. Deze reactie gaf geen aanleiding om het (ontwerp) bestemmingsplan hierop aan te passen.

De inspraak is niet toegepast. Hiervoor is gekozen, omdat de oorspronkelijke hoofdopzet van Hoog Dalem ongewijzigd blijft en er slechts sprake is van een onderschikte planherziening. In de raadsinformatiebrief van 20 juni 2013, nummer 1030, hebben wij u hierover geïnformeerd.

Van voorontwerp naar ontwerp zijn in het (ontwerp) bestemmingsplan wel een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze waren vooral gericht op de afstemming van het bestemmingsplan (verbeelding en regels) op het laatst bekend zijnde stedenbouwkundig plan.

Door middel van de raadsinformatiebrief van 1 augustus 2013, nummer 1048, hebben wij u over de voorontwerpfase, o.a. de uitkomsten van het wettelijk vooroverleg, geïnformeerd.

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

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht), heeft het ontwerp bestemmingsplan van woensdag 7 augustus 2013 tot en met dinsdag 17 september 2013 ter visie gelegen. Het was tijdens deze termijn voor iedereen mogelijk een zienswijze in te dienen. Niemand heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Er kan aanleiding bestaan om de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, bestaande uit de regels en de verbeelding, te wijzigen. Het gaat hierbij niet om het slechts tekstueel wijzigen van een planonderdeel, maar om een inhoudelijke wijziging hiervan. In dit geval zijn van ontwerp naar vaststelling in het bestemmingsplan geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

7. Behandeling en besluitvorming door de gemeenteraad

Niet vaststellen exploitatieplan

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:

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

Voor het voorliggende bestemmingsplan is geen exploitatieplan opgesteld. Het kostenverhaal van dit bestemmingsplan is namelijk op een andere wijze voldoende verzekerd. Dit vindt plaats via de door de marktpartijen en de gemeente gesloten samenwerkingsovereenkomst. Daarom wordt aan u voorgesteld te besluiten voor het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord" geen exploitatieplan vast te stellen.

Het vaststellen van het bestemmingsplan

Op het bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Op basis van de Wro dient het bestemmingsplan binnen twaalf weken na afloop van de termijn van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Alhoewel het hier gaat om een termijn van orde, wordt een tijdige vaststelling nagestreefd.

8. Vast te stellen bestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is in het nu voorliggende bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord" de status van het GML-bestand veranderd van versie 4001 naar 4002. Zoals hiervoor al is aangegeven, zijn van ontwerp naar vaststelling in het bestemmingsplan geen andere wijzigingen doorgevoerd.

Het vast te stellen bestemmingsplan, met bijbehorende stukken, hebben wij voor u ter inzage gelegd en zijn ook te raadplegen via het raadsinformatiesysteem.

9. Vervolproces

Bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord"

Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan

Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn voor de juridische planonderdelen geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan dan ook, ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, door u ongewijzigd worden vastgesteld. Dit betekent dat de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na de vaststelling moet geschieden in het huis-aan-huisblad "De Stad Gorinchem", in de "Staatscourant" via de website www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gorinchem.nl. Het digitale plan zal te raadplegen zijn op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de gemeentelijke website staat een rechtstreekse link naar het bestemmingsplan op de landelijke voorziening. Tevens wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan toegezonden aan de provinciale en rijksdiensten, het waterschap en de belanghebbende gemeenten (vooroverlegpartners). De beroepstermijn van zes weken start een dag na de publicatie van de bekendmaking.

Beroep kan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ter visie leggen onderzoeken

Alle onderzoeken ten grondslag liggende aan het bestemmingsplan worden tegelijkertijd met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Crisis- en herstelwet van toepassing

De Crisis- en Herstelwet (Chw) kent mogelijkheden planologische procedures te vereenvoudigen en te bespoedigen. Deze wet is o.a. van toepassing, als een bestemmingsplan wordt vastgesteld wat de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet hieraan. Dit heeft (positieve) gevolgen voor de omvang van het beroep dat tegen het bestemmingsplan kan worden ingediend. Denk hierbij o.a. aan: het beperken van indieners die een beroepschrift mogen indienen, de mogelijkheid tot versnelde behandeling door de ABRS, het toepassen van de relativiteitseis en het niet meer kunnen indienen van beroepschriften pro forma.

In de te publiceren bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gemeld, dat de Chw op het voorliggende bestemmingsplan van toepassing is.

Besluit om geen exploitatieplan vast te stellen

Tegelijkertijd met de bekendmaking van het (ongewijzigd) vastgesteld bestemmingsplan zal ook het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen bekend worden gemaakt.

10. Voorstel

Aan u wordt het volgende voorgesteld:

1. de analoge en digitale verbeelding, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0512.BP2013139-4002, regels en toelichting van het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord" vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord".

11. Uitkomsten raadsbijeenkomst

Geen bijzonderheden.

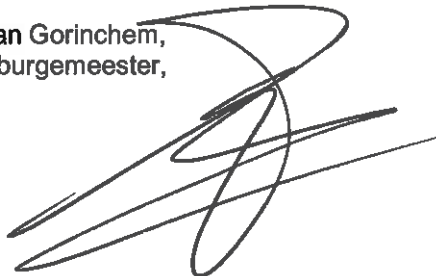
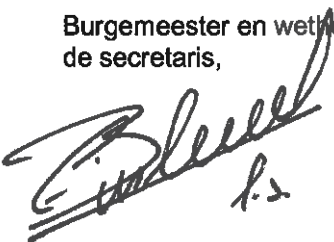
12. Nadere standbepaling college

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

13. Definitief voorstel raad

1. de analoge en digitale verbeelding, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0512.BP2013139-4002, regels en toelichting van het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord" vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord".

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



17. Besluit

De gemeenteraad van Gorinchem

Gelet op het raadsvoorstel van 23 september 2013, nummer: 2013-1072

Besluit:

Op grond van het voorgaande stellen wij u voor:

1. de analoge en digitale verbeelding, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0512.BP2013139-4002, regels en toelichting van het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord" vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Hoog Dalem, herziening eiland 15 noord".

Aldus besloten in de vergadering van de raad van Gorinchem van 31 oktober 2013

de griffier,



de voorzitter,

