

Raadsvoorstel: 2016 - 1731
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Mollenburg

Datum: 23 november 2016
Portefeuillehouder: A.J. Rijdsdijk
I & O:
B & A / Raadsvergadering: 1-12-2016 en 8-12-2016
Programma: Wonen
Opsteller: R.H. Osenga

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Mollenburg
Voorstel:
<p>Wij stellen u voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het bestemmingsplan Mollenburg met nummer NL.IMRO.0512.BP2015156-4001 zowel analoog alsmede digitaal gewijzigd vast te stellen; 2. Ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast te stellen.
Aanleiding:
<p>In de raadsvergadering van 24 september 2015 heeft u de kaders voor de woningbouwontwikkeling voor het gebied Mollenburg, inclusief het amendement over de goedkope woningen vastgesteld. Voor deze planontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat de bouw van minimaal 140 en maximaal 175 woningen mogelijk maakt. Het aantal woningen is flexibel teneinde wijzigingen qua woningaantallen en woningtype ten opzichte van het thans voorliggende woningbouwprogramma te kunnen opvangen. Tevens is hiermee invulling gegeven aan het amendement van de raad over goedkope woningen.</p> <p>OCM heeft onlangs de pre sales voor de woningen van fase 1 laten uitvoeren. De uitkomsten van deze pre sales zijn positief. Er hebben 182 personen gereageerd waarvan 77% de betreffende enquête hebben ingevuld. De aangeboden woonproducten lijken aan de slaan in de markt. De start verkoop voor fase 1 staat gepland op 13 december a.s.</p> <p>De woningen worden opgeleverd met energielabel A+++; dit wordt bereikt door standaard toepassing van onder meer pv panelen (zonnepanelen), triple glas en hoge U- en Rc-waarden. Tevens biedt OCM in fase 1 extra duurzaamheids- pakketten aan waarmee een EPC van 0,0 (i.p.v. 0,4) behaald kan worden. Uit de pre sales blijkt dat met name potentiële kopers van woningen boven de € 250.000, - hierin zijn geïnteresseerd.</p> <p>Voor de fasen 2, 3 en 4 gaan we met OCM en Stedin in overleg om te onderzoeken of het aanbieden van gasloze woningen voor deze fasen mogelijk is. Voor fase 1 is dit niet meer mogelijk omdat de start van de verkoop voor fase 1 op korte termijn is gepland en de aangeboden producten lijken aan te slaan in de markt. Daarnaast zal het overleg over gasloze woningen de nodige tijd zal vergen, waardoor het momentum voor Mollenburg verloren gaat.</p> <p>Via de raadsinformatiebrief van 31 maart 2016 met nummer 1553 hebben wij u geïnformeerd over de start van de procedure van het bestemmingsplan Mollenburg. Na verwerking van de inspraakreacties hebben wij deze procedure vervolgd. Het ontwerpbestemmingsplan en het concept besluit hogere grenswaarden hebben vanaf 13 juli 2016 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Via de raadsinformatiebrief van 7 juli jl. met nummer 1629 hebben wij u hierover geïnformeerd.</p> <p>Er zijn 5 zienswijzen ingediend welke aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de bijgaande nota van zienswijzen worden de zienswijzen behandeld. De wijzigingen dan wel aanvullingen hebben betrekking op de nadere uitwerking van de waterparagraaf en de aanpassing van de verbeelding hierop. Voorts is er alsnog een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd en heeft de Veiligheidsregio ZHZ een positief advies afgegeven (dit advies was nog niet eerder beschikbaar).</p>
Beoogd effect:

Een planologisch kader te bieden voor de realisatie van woningen op deze locatie.

Argumenten:

1.1. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke planologische kaders en past binnen de kaders van de gemeenteraad;

Uit het bestemmingsplan en de onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat het bestemmingsplan uitvoerbaar en haalbaar is. De regels en de verbeelding zijn opgesteld conform de landelijke standaarden zoals opgenomen in de SVBP 2012. De systematiek van het bestemmingsplan is globaal van aard. Hiervoor is gekozen, omdat het stedenbouwkundig plan geen blauwdruk is en nog aan verdere uitwerking onderhevig is. Het bestemmingsplan is daarom flexibel, waardoor wijzigingen in de verkaveling mogelijk zijn zonder dat een planherziening nodig is.

Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan de door de raad gestelde kaders.

1.2. Er zijn zienswijzen ingediend die leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan;

In de bijgaande nota van zienswijzen worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen van de provincie Zuid-Holland en het Waterschap nopen tot een gewijzigde vaststelling. De voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de nadere uitwerking van de waterparagraaf, een onderzoek naar stikstofdepositie en het (positieve) advies van de Veiligheidsregio ZHZ.

2. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is door het aangaan van een verkoopovereenkomst anderszins verzekerd. De gemeenteraad hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen.

Artikel 6.12 Wro schrijft voor dat u een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Deze situatie is niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Het kostenverhaal is namelijk door het aangaan van de verkoopovereenkomst met de OCM voldoende verzekerd. Eén en ander is kort toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan. U moet bij het vaststellen van het bestemmingsplan wel expliciet besluiten om voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan vast te stellen.

Risico's:

Er is een risico op beroep omdat er zienswijzen zijn ingediend en het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

Financiën:

Met de ontwikkelaar hebben voor de ontwikkeling een verkoopovereenkomst afgesloten waardoor de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond.

Vervolgproces:

Na het raadsbesluit ligt het bestemmingsplan en het besluit tot het niet vast stellen van een exploitatieplan gedurende zes weken ter visie.

Participatie en communicatie:

Het woningbouwplan is voor de kaderstelling aan wijkbelang Stalkaarsen gepresenteerd. Wijkbelang heeft met instemming kennisgenomen van deze presentatie.

De tervisielegging van het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan heeft op de gebruikelijke wijze plaatsgevonden. Alle omwonenden rond het plangebied hebben van ons brieven gekregen over de ter visie legging van zowel het voorontwerpbestemmingsplan alsmede van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de inspraakprocedure heeft er een inloophbijeenkomst plaatsgevonden.

Vanwege de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan in de vakantieperiode heeft er in augustus jl. nog een extra publicatie hierover in de Stad Gorinchem plaatsgevonden.

De tervisielegging van het vastgestelde plan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (website, Stad

Gorinchem en de Staatscourant).

Daarnaast heeft er separaat overleg plaatsgevonden met de direct omwonenden over de nieuw aan te leggen langzaamverkeersverbinding nabij Schotdeuren. Dit overleg heeft tot consensus geleid.

Bijlagen:

1. Het bestemmingsplan Mollenburg
2. De nota van zienswijzen inclusief de zienswijzen met bijbehorende bijlagen.

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



Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 23 november 2016

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Mollenburg met nummer NL.IMRO.0512.BP2015156-4001 zowel analoog alsmede digitaal gewijzigd vast te stellen;
2. Ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 8 december 2016

Griffier,



Voorzitter,

