

Raadsvoorstel: 2017 - 1955
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Lingewijk-Noord, herziening locatie Merwedekanaal'

Datum: 9 november 2017
 Portefeuillehouder: A.J. Rijsdijk
 I & O:
 B & A / Raadsvergadering: 30-11-2017 / 14-12-2017
 Programma: Wonen, leven, bestuur en communicatie
 Opsteller: W.M.A. van Hulten
 Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 'Lingewijk-Noord, herziening locatie Merwedekanaal'
Voorstel:
Wij stellen u voor: <ol style="list-style-type: none"> 1. Het bestemmingsplan 'Lingewijk-Noord, herziening locatie Merwedekanaal', NL.IMRO.0512.BP2016162-4002, zowel analoog als digitaal ongewijzigd vast te stellen; 2. Ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro), vast te stellen.
Aanleiding:
<p>In Lingewijk-Noord vindt gefaseerd herstructurering plaats. Ten behoeve van de sloop en nieuwbouw van ongeveer 440 woningen is in 2008 het bestemmingsplan Lingewijk-Noord vastgesteld. Het onderhavige plangebied, gelegen aan het Merwedekanaal, betreft één van de ontwikkellocaties in de wijk. Het bestemmingsplan Lingewijk-Noord voorziet hier in de mogelijkheid voor een appartementengebouw van 5 bouwlagen met in totaal 16 appartementen. Onder druk van marktomstandigheden is het woningbouwprogramma en het bouwplan voor het plangebied nadien gewijzigd. Het actuele woningbouwprogramma voorziet in maximaal 8 grondgebonden woningen.</p> <p>Aanvankelijk was er sprake van een intentieovereenkomst met een partij, die ter plaatse 8 grondgebonden woningen in een vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wilde realiseren. Voor deze ontwikkeling heeft in de periode van 17 augustus tot en met 27 september 2016 een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp besluit hogere geluidgrenswaarden ter inzage gelegen. Hierop zijn destijds geen zienswijzen ontvangen. Wel is op 3 november 2016 besloten om de eerdergenoemde intentieovereenkomst te beëindigen, waardoor de weg weer vrij kwam voor een nieuwe ontwikkeling. Op 16 maart 2017 is besloten om voor de betreffende locatie aan het Merwedekanaal een ontwikkeling mogelijk te maken die voorziet in de realisatie van maximaal 8 grondgebonden nul-op-de-meter-woningen ten behoeve van het vrije sector huursegment. Het eerdere ontwerp bestemmingsplan is hierop aangepast met dien verstande dat hiervoor alleen de toelichting van het bestemmingsplan hoefde te worden aangepast. De regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn ongewijzigd gebleven. Via de raadsinformatiebrief van 7 september 2017 met nummer 1903 hebben wij u hierover geïnformeerd.</p> <p>Het nieuwe ontwerp bestemmingsplan 'Lingewijk-Noord, herziening locatie Merwedekanaal' heeft vanaf 13 september tot en met 24 oktober 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder gelegenheid geboden schriftelijk danwel mondeling zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend.</p>
Beoogd effect:
Het verkrijgen van een onherroepelijk bestemmingsplan dat de ontwikkeling van maximaal 8 grondgebonden nul-op-de-meter-woningen ten behoeve van het vrije sector huursegment mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan zal vervolgens als kader dienen bij de beoogde grondverkoop aan een marktpartij, door middel van een biedprocedure.
Argumenten:
<p><i>1.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en is haalbaar en uitvoerbaar</i></p> <p>Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat het bestemmingsplan</p>

haalbaar en uitvoerbaar is.

1.2 Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend

Het bestemmingsplan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Artikel 6.12 Wro schrijft voor dat u een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld indien:

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

Voor het onderhavige gebied is kostenverhaal verzekerd via de uitgifte/verkoop van bouwrijpe kavels door de gemeente. Ook is het bepalen van een tijdvak of fasering alsmede het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 Wro niet noodzakelijk. In dit geval hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld en vastgesteld voor het bestemmingsplan.

Risico's:

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

Financiën:

Het voorstel heeft geen directie financiële consequenties. In het kader van de beoogde grondverkoop door middel van een biedprocedure wordt de grondprijs, zoals die in de grondexploitatie is opgenomen, als minimumprijs vastgelegd bij de notaris. Dit geeft de mogelijkheid om eventueel af te zien van gunning, indien het hoogste bod onder deze minimumprijs zou zakken. Deze methodiek is eerder ook op deze manier met succes toegepast bij de kavels van de IJsbaanstrip.

Participatie:

In het kader van het toenmalige bestemmingsplan voor de CPO-woningen heeft inspraak en vooroverleg plaatsgevonden. Onderdeel hiervan was een informatieavond. Daarnaast is er vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan voor maximaal 8 grondgebonden nul-op-de-meter-woningen ten behoeve van het vrije sector huursegment contact geweest met enkele omwonenden van de ontwikkelingslocatie, een lokale makelaar en Wijkbelang Lingewijk. Behoudens de lokale makelaar, zijn deze partijen vervolgens over iedere stap van de bestemmingsplanprocedure geïnformeerd.

Communicatie:

De tervisielegging van het voorontwerp- en beide ontwerp-bestemmingsplannen (eerder voor de CPO-woningen en recent voor maximaal 8 grondgebonden nul-op-de-meter-woningen ten behoeve van het vrije sector huursegment) heeft op de gebruikelijke wijze plaatsgevonden. Met enkele omwonenden van de ontwikkelingslocatie en Wijkbelang Lingewijk is er gedurende de gehele procedure contact geweest.

Duurzaamheid:

In het beleidsplan Duurzaamheid 2017-2021 heeft u aangegeven zich in te willen zetten voor een duurzame leefomgeving van de stad. Daarbij wilt u een bijdrage leveren aan de noodzakelijke transitie naar duurzame energie en het behouden en versterken van de biodiversiteit. In het onderhavige bestemmingsplan is een duurzaamheidsparagraaf opgenomen, waarin op het beleidsplan Duurzaamheid en de daarin opgenomen thema's en programma's wordt ingegaan. Ook wordt in het bestemmingsplan aangegeven op welke wijze het plan bijdraagt aan het beleidsplan Duurzaamheid. Daartoe is de navolgende tekst opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan:

“De gemeente is eigenaar van de grond in het plangebied. De gemeente wil het gebied ontwikkelen voor nul-op-de-meter-woningen in het vrije sector huursegment door verkoop van de grond aan een marktpartij. Het principe van nul-op-de-meter-woningen ten behoeve van het vrije sector huursegment wordt meegenomen in

de biedprocedure en wordt vastgelegd in de koopovereenkomst naar aanleiding van die biedprocedure. Door de realisatie van nul-op-de-meter-woningen wordt bijgedragen aan de doelstelling voor energietransitie in de gebouwde omgeving.

Duurzaamheid wordt door de gemeente niet alleen (eng) geïnterpreteerd in de zin van energiemaatregelen, maar wordt breder uitgelegd. Duurzaamheid is ook uiting van een efficiënt grondgebruik. Door het woningbouwprogramma te herzien van appartementen naar grondgebonden woningen in de vrije huursector kan beter worden ingespeeld op de actuele woningbouwbehoefte op een locatie die past in de stedenbouwkundige structuur.

Het plangebied kent op dit moment geen grote verscheidenheid aan planten, dieren en habitats (biodiversiteit) en vormt eveneens geen belangrijke schakel in de verbinding tussen beschermde natuurgebieden. Echter, in de directe omgeving van het plangebied zijn en worden in samenspraak en samenwerking met de wijk diverse groenprojecten gerealiseerd. Deze projecten kunnen bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit in de wijk."

Vervolgproces:

Na het raadsbesluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en ter visie gelegd voor een periode van zes weken.

Bijlagen:

Het bestemmingsplan Lingewijk-Noord, herziening locatie Merwedekanaal (toelichting, regels en verbeelding) met 7 bijlagen.

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



i.s.



Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 9 november 2017

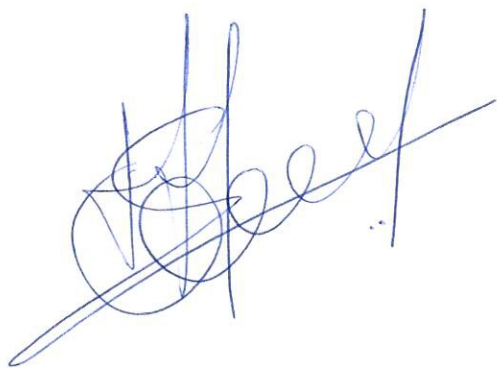
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Lingewijk-Noord, herziening locatie Merwedekanaal', NL.IMRO.0512.BP2016162-4002, zowel analoog als digitaal ongewijzigd vast te stellen;
2. Ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro), vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 14 december 2017

Griffier,



Voorzitter,

