

Raadsvoorstel: 2017 - 1979

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Knipsteeg 13-15'

Datum: 8 november 2017

Portefeuillehouder: A.J. Rijdsdijk

I & O: 30 november 2017

B & A / Raadsvergadering: 14 december 2017

Programma: 9 Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing

Opsteller: Peter van der Werff

Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja/Nee

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Knipsteeg 13-15'

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. het bestemmingsplan 'Knipsteeg 13-15' zowel analoog als digitaal vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding:

Op het perceel Knipsteeg 13-15 bevindt zich de voormalige horecagelegenheid 'Huys van Breughel'. Deze horecagelegenheid bestond uit een café en een feestzaal. De exploitatie hiervan is in 2014 beëindigd. Initiatiefnemer is voornemens het hoekpand (het voormalige café met de bedrijfswoning) te transformeren naar 7 appartementen. Ter plaatse van de feestzaal bestaat de wens om een nieuw appartementengebouw te realiseren bestaande uit 9 appartementen.

Wij hebben bij brief van 16 mei 2014 aangegeven in beginsel positief tegenover het bouwplan te staan. Nog voor de start van de benodigde planologische procedure hebben tijdens de 'beginspraak' omwonenden bezwaren geuit tegenover het voorgenomen bouwplan. Naar aanleiding van deze bezwaren heeft de ontwikkelaar het bouwplan aanzienlijk veranderd. Ondanks de gemaakte aanpassingen is het betrokkenen niet gelukt overeenstemming te bereiken over het bouwplan.

Na alle belangen in ogenschouw te hebben genomen hebben wij een voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. De resultaten van het vooroverleg en de inspraak zijn in de nota van inspraak en vooroverleg opgenomen. De reacties hebben ertoe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast.

Vervolgens hebben wij het ontwerp bestemmingsplan 'Knipsteeg 13-15' en de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwplan 'Knipsteeg 13-15' gecoördineerd in procedure gebracht. Met ingang van woensdag 9 augustus 2017 tot en met dinsdag 19 september 2017 hebben de ontwerp besluiten voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van zes weken zijn drie zienswijzen ingediend. Een indiener van een zienswijze heeft haar zienswijze toegelicht tijdens een hoorzitting.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een nota van zienswijzen opgesteld waarin staat wat het standpunt is ten aanzien van de zienswijze en of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens is in de nota van zienswijzen het verslag van de gehouden hoorzitting opgenomen.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient uw raad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan tevens een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Voor voorliggend bestemmingsplan is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Uw raad dient het niet vaststellen van een exploitatieplan wel expliciet te besluiten.

De besluiten kunnen nu worden genomen. Uw raad dient te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan. Bij mandaatbesluit kan door de teamleider Vergunningen worden besloten over de omgevingsvergunning.

Beoogd effect:

Het verkrijgen van een onherroepelijke realisatietitel voor het bouwplan op het perceel Knipsteeg 13-15.

Argumenten:

1.1. De beantwoording van de zienswijzen is verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan

Met ingang van woensdag 9 augustus 2017 tot en met dinsdag 19 september 2017 hebben de ontwerp besluiten voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van zes weken zijn drie zienswijzen ingediend. Eén indiener van een zienswijze heeft haar zienswijze toegelicht tijdens een hoorzitting. In de nota van zienswijzen staat wat het standpunt is ten aanzien van de zienswijze en of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens is in de nota van zienswijzen het verslag van de gehouden hoorzitting opgenomen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de toelichting en enkele bijlagen van het bestemmingsplan aangepast.

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.

2. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist

In beginsel dient uw raad tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, zoals de bouw van woningen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is en
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is.

Voor het onderhavige gebied is het kostenverhaal verzekerd door middel van een exploitatieovereenkomst. Het bepalen van een tijdvak of fasering alsmede het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels is niet noodzakelijk. In het kader van voorliggende bestemmingsplanprocedure hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld en vastgesteld.

Risico's:

Tegen het vaststellingsbesluit kunnen de indieners van de zienswijzen in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën:

De exploitatiebijdrage die de initiatiefnemer ons verschuldigd is bedraagt €16.000,00. De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt uit het budget bestemmingsplannen.

Participatie:

Nog voor de start van de benodigde planologische procedure hebben de omwonenden tijdens de 'beginspraak' bezwaren geuit tegenover het voorgenomen bouwplan. Naar aanleiding van deze bezwaren heeft de ontwikkelaar het bouwplan aanzienlijk veranderd. Ondanks de gemaakte aanpassingen is het betrokkenen niet gelukt overeenstemming te bereiken over het bouwplan.

Tijdens de inspraakprocedure heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tevens heeft het vooroverleg plaatsgevonden. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn in de nota van inspraak en vooroverleg behandeld en van een reactie voorzien. De reacties hebben ertoe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast.

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn door drie omwonenden zienswijzen ingediend. Eén indiener van een zienswijze heeft haar zienswijze toegelicht tijdens een hoorzitting. In deze Nota van Zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een

reactie. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan wederom aangepast.

De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij worden zij op de mogelijkheid gewezen om tijdens de parallelsessie in te spreken bij de gemeenteraad.

Communicatie:

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet binnen twee weken na de vaststelling geschieden in het huis-aan-huisblad 'De Stad Gorinchem', in de Staatscourant' en 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 toegezonden aan de indieners van een zienswijze. Een beroepschrift kan worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid:

Met het plan wordt de bestaande hoekbebouwing gerenoveerd en in oude luister hersteld. In de steeg wordt de vestiging van horeca juridisch-planologisch onmogelijk gemaakt, wat het woonmilieu ten goede komt. De bebouwing van de voormalige feestzaal wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een bouwblok van drie bouwlagen gerealiseerd, welke aansluit bij de bebouwing in de omgeving. Uiteraard voldoet het project aan de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit.

Vervolgproces:

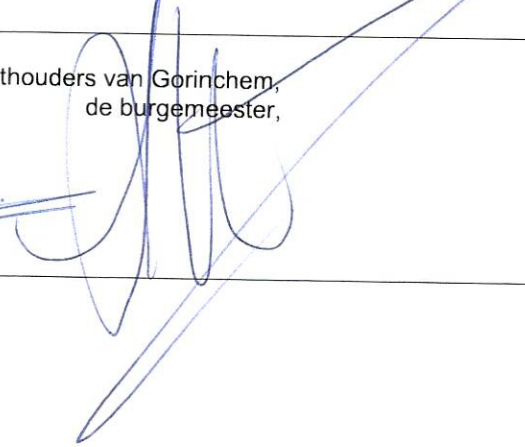
Na het raadsbesluit ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie.

Bijlagen:

Bestemmingsplan 'Knipsteeg 13-15' (regels, verbeelding en toelichting)

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

 l.s.



Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 8 november 2017

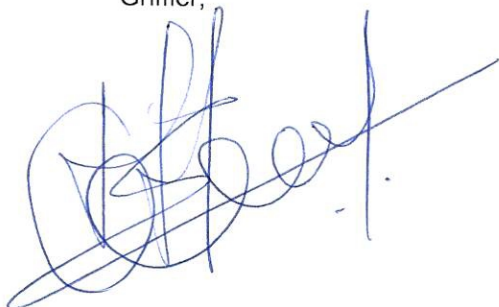
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Knipsteeg 13-15' zowel analoog als digitaal vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 14 december 2017

Griffier,



Voorzitter,

