



Raadsvoorstel

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
E. van Dijk

gouda
26 mei 2019

dossiernummer
4007

telefoon
+3164338504

onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Noothoven van Goorstraat, Gouda

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. De zienswijze alsmede de ambtshalve wijziging in behandeling te nemen en hierop te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve wijziging.
2. Het bestemmingsplan "Noothoven van Goorstraat, Gouda" met idn. NL.IMRO.0513.1020BPNootvnGoor-DF01 gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bijgevoegde stukken.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

In de vergadering van 17 maart 2020 besloot het college het ontwerpbestemmingsplan "Noothoven van Goorstraat, Gouda" ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 maart tot en met 6 mei ter inzage gelegen. Gedurende die periode is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze heeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Hetzelfde geldt voor een verlate reactie die is ontvangen in het kader van bestuurlijk overleg. Het bestemmingsplan wordt verder aangepast door een ambtshalve wijziging op de verbeelding en is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Noothoven van Goorstraat, Gouda" wordt een nieuw ruimtelijk kader beoogd dat nieuwbouw mogelijk maakt op een locatie die momenteel overwegend verouderde en leegstaande bedrijfsbebouwing kent. Na sloop van de panden worden op de vrijkomende gronden twee appartementengebouwen gerealiseerd, die ruimte bieden aan 23 vrije sector huurwoningen aan de Noothoven van Goorstraat en 11 sociale huurwoningen aan de Spoorstraat. Bijbehorende parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd.

2 Argumenten

2.1 De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is één zienswijze ingediend door een belanghebbende. De zienswijze is in bijgaande "Nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve wijziging" samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij in de toelichting een paragraaf over trillingen wordt opgenomen en in de regels nadere eisen ten aanzien van trillingshinder worden opgenomen binnen de bestemming "Wonen".

2.2 Verlate reactie in het kader van bestuurlijk overleg

Op 6 mei is een verlate reactie ontvangen van een van de overlegpartners. Deze reactie in het kader van het bestuurlijke overleg in de zin van artikel 3.1.1 Bro heeft betrekking op aspecten van de aanvraag om

een omgevingsvergunning, zoals calamiteitenroutes, secundaire bluswatervoorziening, gebruik van onbrandbare materialen, ventilatie en een ontruimingsplan.

Desalniettemin worden in de regels als ambtshalve wijziging nadere eisen opgenomen ten aanzien van hieraan gerelateerde aspecten, zoals vluchtmogelijkheden, mechanische ventilatie en kans op plasbranden als gevolg van een eventueel spoorongeluk. Op deze manier sluit de invulling van de nadere eisen aan op de wijze, waarop die verwoord zijn in het bestemmingsplan "Spoorzone - Stationsgebied Noord 2020, locatie C1".

2.3 Ambtshalve wijziging

Abusievelijk zijn geen hoogtescheidinglijnen op de verbeelding opgenomen. Deze omissie wordt hersteld door maatvoeringsvlakken op te nemen en te regelen dat aangepaste bouwhoogten van toepassing zijn voor:

- de setback aan de voorzijde van de nieuwbouw aan de Spoorstraat;
- de setback aan de voorzijde van de nieuwbouw aan de Noothoven van Goorstraat, en;
- de bergingen achter de achtertuin van de bestaande woning aan de Noothoven van Goorstraat.

2.4 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

De gemeente heeft de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Daartoe wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aangegaan, waarmee kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, is dan ook niet aan de orde.

3 Kanttekeningen

3.1 Termijn voor vaststelling

Op grond van artikel 3.8 Wro dient de raad binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn te beslissen omtrent vaststelling ervan. Het bestemmingsplan dient uiterlijk 30 juli 2020 vastgesteld te zijn.

3.2 Planschade

Als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan kan mogelijk planschade optreden. Omdat het hier gaat om een bestemmingsplan dat opgesteld wordt ten behoeve van een project van een initiatiefnemer, wordt een planschadeovereenkomst met deze initiatiefnemer aangegaan. Een eventueel toegekende tegemoetkoming in planschade wordt daarmee doorgelegd naar de initiatiefnemer.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

De werkzaamheden samenhangend met deze bestemmingsplanprocedure worden met de anterieure overeenkomst doorberekend aan de initiatiefnemer.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Er is sprake van een duurzame verstedelijking, in die zin dat het bouwplan in het bestaande stedelijke gebied wordt gebouwd en er daardoor gebruik kan worden gemaakt van bestaande stedelijke voorzieningen.

6 Communicatie / interactiviteit

Aan degene die een zienswijze heeft ingediend wordt een conceptbeantwoording verzonden, waarbij wordt gewezen op de verdere behandeling in de raad. Het besluit van de raad wordt gedurende de beroepstermijn van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is het plan digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website en op papier bij de publieksbalie. De ter inzage wordt bekendgemaakt op de (digitale en papieren) gemeentepagina in de Goudse Post, de Staatscourant, het Gemeenteblad, per e-mail aan de bij het plan betrokken overleginstanties en per brief aan de indiener van de zienswijzen.