

**14 Vaststellen bestemmingsplan 't Oog Wonen, fase 1 - Raadsvoorstel**

**Besluit**

---

**Beslispunt 1**

De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren onder verwijzing naar de Nota zienswijzen van 5 juli 2022.

**Beslispunt 2**

Het bestemmingsplan "'t Oog Wonen, fase 1" gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond die ontleend is aan de GBKN en is opgeslagen onder de bestandsnaam: o\_ NL.IMRO.0523.BP2022OOGWONEN-VG01\_dxf.

**Beslispunt 3**

Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een getekende anterieure overeenkomst.

**Beslispunt 4**

In te stemmen met de versnelde publicatie van het gewijzigde bestemmingsplan.

**Inhoud**

---

**Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan en het daarmee samenhangende MER-beoordelingsbesluit van het college heeft na publicatie in de gemeentelijke voorlichtingsrubriek in Het Kompas en het Gemeenteblad met ingang van donderdag 24 februari 2022 tot en met woensdag 6 april 2022 ter inzage gelegen. Tevens is het bestemmingsplan gedurende deze termijn onder het planid-nummer NL.IMRO.0523.tOOGWONENFASE1-DO01 digitaal raadpleegbaar geweest via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 4 zienswijzen bij de raad ingediend.

Ambtshalve is geconstateerd dat het bestemmingsplan op kleine onderdelen gewijzigd dient te worden. Ook om deze reden is het voorstel aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad voorgelegd worden tijdens 'Het Debat'/'Het Besluit' van 22 september 2022.

**Beoogd effect**

Dit voorstel is bedoeld om het bestemmingsplan vast te stellen en voor de beroepsmogelijkheid te publiceren. Dit om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

**Argumenten**

*1.1 Vaststelling bestemmingsplan dient door de gemeenteraad te geschieden*

Conform de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.2, artikel 3.8 dient de gemeenteraad het bestemmingsplan vast te stellen.

*1.2 en 2.1. De ingekomen zienswijzen dienen te worden afgewogen*

Tijdens de periode van de ter inzage ligging zijn op het ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen dienen te worden afgewogen en in de besluitvorming te worden

meegenomen. Hiervoor is een zogeheten Nota zienswijzen opgesteld, die u bijgevoegd aantreft (**bijlage 1**). Voor wat betreft de inhoudelijke afweging van de zienswijzen wordt korthedshalve daarnaar verwezen. De uitkomst is dat de zienswijze van de provincie (waar overigens voorafgaand overleg mee is gevoerd vanuit gemeente en initiatiefnemers) gedeeltelijk aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. Vanwege de deels gegronde zienswijze en ook de (geringe) ambtshalve wijzigingen, is het voorstel aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### *3.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd*

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 lid 1) verplicht uw raad om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan uw raad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, in afwijking van deze bepaling, besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhalen van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst met initiatiefnemers is het kostenverhaal aan de voorkant verzekerd.

### *4.1 Versnelde publicatie voorkomt lange bestemmingsplanprocedure.*

De Wro bepaalt dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling mag worden gepubliceerd. Het Rijk en de provincie hebben dan de gelegenheid een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven, als ze het niet eens zijn met de wijziging(en). Beide overheidsinstanties gaan echter akkoord met een vervroegde publicatie als geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang. Aangezien de voorgestelde wijzigingen geen nationale belangen raken en de reactie op de provinciale zienswijze is afgestemd met de provincie Zuid-Holland, kan het vaststellingsbesluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend worden gemaakt.

## **Kanttekeningen**

### *1.1. Tegen vaststelling kan beroep worden aangetekend.*

Er bestaat een risico dat er beroep wordt ingesteld ten aanzien van het bestemmingsplan "'t Oog Wonen, fase 1". Beroep staat echter alleen open voor belanghebbenden.

## **Financiële informatie**

Met initiatiefnemers is een samenwerkingsovereenkomst gesloten over de ontwikkeling van het woongebied. Daarin zijn afspraken gemaakt over de kostenverdeling.

## **Participatie**

De gemeente Hardinxveld-Giessendam en het College van B&W vinden het belangrijk dat lokale kennis en creativiteit een duidelijke en herkenbare rol speelt in de keuzes die gemaakt worden. Afstemming en het voeren van het gesprek met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties staan dan ook hoog in het vaandel. Dit om draagvlak en wederzijds begrip te creëren, maar ook om gebruik te maken van de 'wisdom of the crowds'.

Bij de Woningbouwfase 1 van de ontwikkeling van 't Oog is gekozen voor een nader uit te werken woonbestemming, waarbinnen verschuivingen in de hoofdopzet mogelijk zijn. Het voordeel hiervan is dat het juridisch en planologisch mogelijk wordt om woningbouw toe te staan, zonder de exacte invulling nu al vast te leggen. Hiermee is het plan flexibel richting de toekomst en kan door middel van uitwerkingsplannen worden ingespeeld op veranderende omstandigheden.

In dit kader moet de tot nu toe gepleegde mate van participatie bezien worden. Zoals gebruikelijk hebben het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Via diverse communicatiekanalen zijn de inwoners van Hardinxveld-Giessendam en andere belanghebbenden hierop gewezen.

Aanvullend zijn met de bewoners/eigenaren van diverse, in en in de directe nabijheid van het plangebied voor 't Oog Wonen, fase 1 gelegen, woningen en percelen (voornamelijk (voormalig) agrarische bedrijven) één-op-één gesprekken gevoerd. Daarnaast is op meerdere momenten overleg geweest met bestuursleden van de Commissie Wijk over 't Spoor, zijnde de vertegenwoordigers van de inwoners van de gelijknamige wijk.

Aangezien het toekomstige uitwerkingsplan voor Woningbouwfase 1 veel concreter en tot in veel meer detail zal ingaan op de invulling en vormgeving van het plangebied, zal in die fase de mate van participatie intensiveren en is daarbij een belangrijke rol weggelegd voor Waardzone. Zo wordt er pro-

actief in gesprek gegaan met de eerdergenoemde Commissie om hun ideeën, tips, zorgen en andere input mee te nemen in en te toetsen aan het uiteindelijke plan. Hetzelfde geldt voor de bewoners/eigenaren van de in het plangebied gelegen percelen.

Hierbij wordt uitgegaan van de al dan niet ingevoerde Omgevingswet en de in december 2021 gepresenteerde participatienota 'Participeren blijven we leren' van de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Vanzelfsprekend stelt de gemeenteraad de kaders waarbinnen deze participatie plaatsvindt. Niet alleen over het 'hoe', maar ook over de maatschappelijke waarden waar de ontwikkeling aan moet bijdragen. En uiteindelijk is het ook weer aan de gemeente om te bepalen of de uitkomst in lijn is met het publieke en maatschappelijke belang.

Aanvullend hieraan is opgemerkt dat de Woningbouwfase 1 onderdeel uitmaakt van de verdere doorontwikkeling van het hele plangebied 't Oog. In 2023 wordt hiervoor een overkoepelend ambitiedocument opgesteld, waarin een gebiedsvisie wordt gepresenteerd. Ook hierin heeft het participatieproces een plaats. De door de Commissie Wijk over 't Spoor in het verleden hiervoor aangeleverde input maakt dan ook onderdeel uit van de briefing van het adviesbureau dat in samenspraak met de gemeente en andere stakeholders het ambitiedocument opstelt.

### **Communicatie**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht de terinzagelegging van een bestemmingsplan en ook het raadsbesluit te publiceren. Dit in de gemeentelijke voorlichtingsrubriek, de Staatscourant en de gemeentelijke website. In deze publicaties wordt een link naar de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) vermeld. De indieners van de zienswijzen worden voorafgaand aan de raadsbehandeling schriftelijk geïnformeerd over het collegebesluit en uiteraard na de raadsvergadering ook over het raadsbesluit.

### **Vervolg**

Na vaststelling zal het vaststellingsbesluit worden gepubliceerd en het bestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State.

### **Bijlagen**

---

1. Nota van zienswijzen 't Oog Wonen 1e fase
2. Notitie op zienswijze Waterschap Riviereland
3. Memo t.b.v. oplegnotitie Stedenbouwkundig Programma van Eisen 't Oog
4. Vast te stellen Bestemmingsplan 't Oog Wonen fase 1 dd 5 augustus 2022
5. Regels 1A en 1B. Stedenbouwkundig Programma van Eisen incl Oplegnotitie
6. Regels 2. Waterhuishoudkundig plan Waardzone Fase 1
7. Regels 3. Staat van bedrijfsactiviteiten
8. 1. Ruimtelijke uitgangspunten
9. 2A en 2B. Stedenbouwkundig Programma van Eisen incl Oplegnotitie
10. 3. Archeologisch vooronderzoek ivm ontwikkeling van plangebied 't Oog (Oost)
11. 4. Akoestisch onderzoek Weg- en railverkeerslawaaï 't Oog Wonen, fase 1 dd 12 feb 2021 (incl bijlagen)
12. 5. Onderzoek luchtkwaliteit 't Oog Wonen, fase 1 dd 13 febr 2021 (incl bijlagen)
13. 6. Stikstofdepositieberekening 't Oog Wonen fase 1, dd 22 apr 2020
14. 6. Stikstof AERIUS-berekeningen, KuiperCompagnons, okt 2020
15. 7. Onderzoek aspect Externe veiligheid - december 2020 (incl. bijlagen)
16. 8. Natuurwaarden 't Oog.
17. 9. Verkennend bodemonderzoek Plan 't Oog H-G
18. 10A en 10B. Rapportage Variantenstudie Ontsluiting 't Oog en Risicoanalyse overwegveiligheid Binnendams
19. 11. Vooronderzoek Conventionele Explosieven Tussen de sporen 't Oog H-G
20. 11A. Inventarisatiekaart Tussen de sporen -t Oog H-G
21. 11B. Bodembelastingkaart Tussen de sporen 't Oog H-G
22. 12. Activiteitenplan heikikker, grote modderkruiper en rugstreeppad lhkv Wet natuurbescherming
23. 13. Nota inspraak- en overlegreacties bestemmingsplan 't Oog Wonen, fase 1, mrt 2021
24. 14. Nader bodemonderzoek Polderweg H-G, aug 2019
25. 15. Waterhuishoudkundig plan Waardzone Fase 1, januari 2022

26. 16. Beschikking Wet natuurbescherming, Polderweg H-G, Omgevingsdienst Haaglanden
27. 17. Zienswijzennota Bestemmingsplan 't Oog Wonen, 1e fase
28. 18. Bijlage bij Zienswijzennota - Notitie op zienswijze waterschap Rivierenlanden jul 2022
29. TOEGEVOEGD - Inspraakreactie Ontmoeting 15-09-2022 van de Wijkcommissie Over 't Spoor
30. Raadsbesluit Vaststellen bestemmingsplan 't Oog Wonen, fase 1 - getekend

Aldus besloten in bovenvermelde vergadering,

griffier

voorzitter

griffier ondertekening

voorzitter ondertekening