

Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Besluit

Vergadering van 30 juni 2022
Gemeente Hardinxveld-Giessendam -
Hardinxveld-Giessendam

12 Vaststellen bestemmingsplan "Woonarken" - Raadsvoorstel

Besluit

Beslispunt 1

De Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Woonarken" vast te stellen.

Beslispunt 2

Het bestemmingsplan "Woonarken" gewijzigd, zoals opgenomen in het bestand **NL.IMRO.0523.BP2022WOONARKEN-VA01** met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_**NL.IMRO.0523.BP2022WOONARKEN-VA01**.dwg, digitaal en in papieren vorm vast te stellen.

Beslispunt 3

Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inhoud

Inleiding

Voorgeschiedenis

Medio 2015 is het verzoek gedaan bij de gemeente om een woonark te vervangen voor een woning. De huidige bestemming (voornamelijk 'groen') staat dit niet toe. Het bleek dat het gebied al die jaren niet als woonbestemming is opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente is vanaf 2015 het overleg gestart met deze en de andere drie eigenaren in het gebied om de haalbaarheid van het vormen van een nieuwe en courante verkaveling in het gebied te onderzoeken, die ruimte geeft aan woningbouw.

Aangezien de locatie qua ligging interessant is als verbindende schakel in het waterbusnetwerk tussen Gorinchem en Dordrecht en er een strook grond van het gebied zou kunnen dienen als extra parkeerterrein nabij de Rivierdijk voor het geval daar in de toekomst een halte voor een waterbus zou komen, is afgesproken met WSRL dat de grond niet rechtstreeks wordt verkocht aan de eigenaren van de woonarken, maar aan de gemeente. WSRL wil hier, als eigenaar van een deel van de gronden in dit gebied, in principe aan meewerken.

Middels het besluit "Herverkaveling en grondtransacties locatie woonarken" van 11 januari 2022, heeft de gemeente uitvoering gegeven aan de raamovereenkomst "Herontwikkeling locatie Woonarken" en heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan "Woonarken" van donderdag 28 januari 2022 tot en met woensdag 2 maart 2022 ter inzage te leggen.

Het uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan is het legaliseren van de bestaande woonarken en het splitsen van het plangebied in een zestal percelen voor het bouwen van een woning. Daarnaast blijft er één perceel in eigendom van de gemeente. Dit perceel betreft de wadi die een functie heeft voor de waterberging in dit gebied.

Situatie

Direct ten westen van de nieuwbouwlocatie IJzergieterij ligt een gebied dat na de wateroverlast in de jaren negentig van de vorige eeuw ingeklemd is geraakt tussen de oude Rivierdijk en een nieuw aangelegde toekomstbestendige dijk ten zuiden van de locatie. Het gebied wordt daardoor aan de

noordzijde begrensd door de A15, ten westen door de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi), ten zuiden door de rivier(dijk) en ten oosten dus door de locatie IJzergieterij. In dit gebied bevinden zich vier 'woonarken op het droge'. Deze zijn drooggevallen als gevolg van het afdammen van de vroegere rivierarm van de Giessen. Elke ark heeft een andere eigenaar. Drie van de vier eigenaren zijn tevens bewoners van hun woonark. De vierde ark is (tijdelijk) verhuurd door de eigenaar. Elke eigenaar bezit ook grond. Het resterende (grote) deel is in eigendom van WSRL. Elke woonarkeigenaar huurt ook weer een deel van de grond van WSRL. In het gebied is momenteel nog een pompgemaal aanwezig om een deel van het gebied droog te houden. Bij veel regen is ter plaatse van de twee middelste woonarken overlast van water.

Planontwikkeling locatie IJzergieterij

Reeds vanaf 2012 wil Gebr. Blokland de locatie IJzergieterij transformeren van een bedrijfslocatie tot woongebied. De gemeenteraad heeft deze locatie in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen als ontwikkellocatie en heeft 27 mei 2021 het bestemmingsplan 'IJzergieterij' vastgesteld.

Bij de stedenbouwkundige verkenning voor de locatie IJzergieterij is geconcludeerd dat ook voor realisatie van het plan van de IJzergieterij een deel van de gronden nodig is die WSRL momenteel verhuurt aan de woonarkbewoners. Als gevolg hiervan is een deel van de grond van WSRL betrokken bij de planontwikkeling van de IJzergieterij.

De conclusie was dat een integrale herverkaveling van het gebied, inclusief een herschikking van eigendommen, noodzakelijk is om een toekomstbestendige en duurzame woonsituatie te creëren.

Herverkaveling

De gemeente en WSRL hebben afgesproken dat eerstgenoemde het proces begeleidt om te komen tot een haalbare herverkaveling. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is en was dat bij alle woonarkeigenaren draagvlak is voor het te ontwikkelen plan. Vanaf het begin van de planontwikkeling is daarom samen met de eigenaar-bewoners gekeken naar wat de mogelijkheden zijn in het gebied. Afgesproken is dat, zodra overeenstemming is over een nieuwe verkaveling, WSRL alle verhuurde grond verkoopt aan de gemeente waarna de gemeente delen doorverkoopt aan Gebr. Blokland en de individuele eigenaren van de woonarken.

Na enkele varianten voor herverkaveling te hebben verkend is uiteindelijk, op basis van een voorstel van één van de eigenaar-bewoners, een verkaveling uitgewerkt en afgestemd met alle eigenaren. Deze variant is verder uitgewerkt tot een 'verkavelingsplan' als onderdeel van het ontwerp- en het vast te stellen bestemmingsplan (zie bijlage bij dit voorstel en de bijlagen bij het bestemmingsplan). Deze documenten vormden de basis voor de raamovereenkomst en de verschillende concept-koopovereenkomsten.

Het voorstel voorziet in de vaststelling van het bestemmingsplan en mede hierdoor de verdere voorbereiding van de herontwikkeling van het gebied met de woonarken. Hierbij vindt tegelijkertijd afstemming plaats en heeft al eerder in het proces afstemming plaatsgevonden met de ontwikkeling van de locatie IJzergieterij.

Beoogd effect

Het komen tot vaststelling van een bestemmingsplan waarmee een woningbouwontwikkeling binnen de bebouwde kom mogelijk gemaakt wordt.

Argumenten

1.1/4.1 De ingekomen zienswijzen zijn beantwoord via een Nota van beantwoording zienswijzen

Tijdens de periode van de ter inzage ligging is op het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze binnen gekomen (zie bijlage 11 bij het bestemmingsplan). Het betreft een zienswijze van Waterschap Rivierenland en bestaat uit in totaal zes punten. De zienswijze is op de zes punten beoordeeld en er is afgewogen in hoeverre deze leiden tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan naar de vaststelling hiervan. De beoordeling en beantwoording van zienswijze is vastgelegd in de "Nota zienswijzen BP Woonarken" van 4 mei 2022 (zie bijlage) van het bestemmingsplan. Samengevat heeft de zienswijze ertoe geleid dat het bestemmingsplan, in overleg met het Waterschap, in lijn met de gemaakte opmerkingen is aangepast. Daarnaast zijn ook nog enkele wijzigingen ambtshalve aangebracht. Dit is nodig omdat ten tijde van het vaststellen van het ontwerp-bestemmingsplan hier niet in was voorzien omdat toen nog onvoldoende zicht was op de concrete bouwplannen van de eigenaren van de woonarken.

2.1/5.1 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.

2.2/5.2 De ruimtelijke ontwikkeling past in provinciaal beleid.

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van legalisatie van reeds aanwezige woonarken en het toestaan van beperkte bouwmogelijkheden in de toekomst. De toekomstige bouwmogelijkheden sluiten voor zover mogelijk aan bij de kenmerkende landschapselementen uit het veenlandschap. Er wordt geen nieuwe bebouwing of bouwwerken in een veenweidepolder gebouwd. Daarnaast blijft het naastgelegen lint in takt.

In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'Steden en dorpen' en als 'Stads- en dorpsrand'. De ontwikkeling heeft geen (negatieve) invloed op richtpunten vanuit de laag van de stedelijk occupatie. In het plan worden ruime waterbergingsmogelijkheden opgenomen, waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan de waterstructuur. De hoogtes zijn afgestemd op de bestaande hoogte en inhoudsmaat van de woonarken.

2.3/5.3 De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie

In de structuurvisie wordt het plangebied, maar met name de naastgelegen IJzergieterij, aangewezen als herstructureringsgebied. In de visie wordt geconstateerd dat er opvallend weinig woonbebouwing in Hardinxveld-Giessendam een relatie heeft met de rivier. Volgens de Visie 2030 is het gebied aangewezen als zoekgebied voor een woon-werklandschap. Hiermee sorteert de gemeente voor op de ontwikkeling en legalisatie van zowel het woonarkengebied als de IJzergieterij.

2.4/5.4 Het formaliseren van de woonarken heeft geen effect op de verkeersdruk op de Rivierdijk

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe woningen mogelijk, de woningaantallen blijven gelijk. De nieuwe verkaveling sluit zoveel mogelijk aan op de huidige situatie en eventueel toekomstige nieuwe woningen zullen een aansluiting krijgen op een erftoegangsweg die naar de Rivierdijk leidt. Daarbij worden de wegen ingericht conform de Essentiële Herkenbaarheids Kenmerken. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan(GVVP).

3.1/6.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 lid 1) verplicht de gemeenteraad 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 anterieure overeenkomst met initiatiefnemers is het kostenverhaal aan de voorkant verzekerd. De kosten die de gemeente voor de ontwikkeling maakt worden in rekening gebracht bij de ontwikkelende partijen.

7.1 Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hogere waarde in te dienen.

Om te komen tot een vaststelling van het besluit hogere waarden is de procedure krachtens de Wro doorlopen. Het ontwerpbesluit heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is geen zienswijze op het besluit ingediend (zie bijlage 12).

7.2 Hogere waarden zijn nodig om de planologisch opgenomen bouwmogelijkheden mogelijk te maken.

Uit akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op de Rijksweg A15 leidt tot een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Om de woningen te kunnen realiseren dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

2.1/5.1 Het niet vaststellen van dit plan gaat tegen de gemaakte afspraken van binnen het raamcontract in.

Wordt het bestemmingsplan niet vastgesteld kan de eigendomssituatie niet gewijzigd worden zodat de vier woonarkeigenaren nieuwe courante bouwkeuzes krijgen. Daarnaast werkt het waterschap

Rivierenland alleen mee aan de realisatie van het plan wanneer de gemeente als grondeigenaar de planologische procedure doorloopt.

2.2/5.2 Zonder wijziging van de huidige bestemmingen kan het plan niet worden gerealiseerd.

Het gebied met de woonarken heeft momenteel voor het merendeel de bestemming 'groen'. Binnen deze bestemmingen kunnen geen nieuwe woningen ten behoeve van de woonarkeigenaren gerealiseerd worden.

Financiële informatie

--

Communicatie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht de terinzagelegging van een bestemmingsplan en ook het raadsbesluit te publiceren. Het bestemmingsplan wordt, conform wettelijk vereiste, digitaal ter beschikking gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl Het planidentificatienummer is NL.IMRO.0523.BP2022ZWALUWPAD-VA01

Er wordt een kennisgeving gepubliceerd via het gemeenteblad, Het Kompas en de gemeentelijke website en de indieners van de zienswijzen worden voorafgaand aan de raadsbehandeling schriftelijk geïnformeerd over het collegebesluit en uiteraard na de raadsvergadering ook over het raadsbesluit. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State.

Vervolg

Globaal geldt de volgende planning:

- Collegebehandeling bestemmingsplan
- Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad
- Bekendmaking van besluit tot vaststelling
- Beroepstermijn(6 weken)
- Inwerkingtreding bestemmingsplan

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Woonarken Toelichting, regels en verbeelding
2. Bijlage 1 Quicksan flora en fauna, Ecoresult, 28 augustus 2020.pdf
3. Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek, ABO-Milieuconsult, 28 augustus 2020.pdf
4. Bijlage 3 Verkennend en nader bodemonderzoek, ABO-Milieuconsult, 26 november 2020.pdf
5. Bijlage 4 Geluidbelasting RWZI, Adromi B.V, 2 februari 2021.pdf
6. Bijlage 5 Stikstofberekening AERIUS_bijlage_20211216093525_RRwTmxkBaxFH OUD.pdf
7. Bijlage 5. Stikstofberekening AERIUS_bijlage_20220125115535_2extrawoningenReTyevFJSpnY.pdf
8. Bijlage 6 20510_Memo Waterhuishoudkundig plan V3.0 20220217.pdf
9. Bijlage 7 20510-001 Waterbergingscapaciteit plangebied V2.0 20220217 (1).pdf
10. Bijlage 8 Explosievenrapportage, BeoBom, 13 maart 2020.pdf
11. Bijlage 9 Akoestisch onderzoek bp Woonarken 29 december 2021.pdf
12. Bijlage 10. Aanmeldnotitie.pdf
13. Bijlage regels Dove gevels.pdf
14. Bijlage 12, Besluit hogere waarden Woonarken.pdf
15. Bijlage 11 nota Zienswijzen BP Woonarken def.pdf

Aldus besloten in bovenvermelde vergadering,

de griffier



Annemarie van der Ploeg

de voorzitter



Dirk Heijkoop