

Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2022-0129285

Vergadering van 10 november 2022
Gemeente Hardinxveld-Giessendam -
Hardinxveld-Giessendam
Auteur: Krien de Jong
k.de.jong@hardinxveld-giessendam.nl

Reparatie en vaststelling Bestemmingsplan Woonarken

Voorgesteld besluit

1. Omissies in het op 30 juni 2022 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan te herstellen middels een reparatie van dit bestemmingsplan.
2. Het besluit van de gemeenteraad van 30 juni 2022 met titel *Vaststellen bestemmingsplan "Woonarken"* in te trekken.
3. Het bestemmingsplan "Woonarken" gewijzigd, zoals opgenomen in het bestand **NL.IMRO.0523.BP2022WOONARKEN-VA02** met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_**NL.IMRO.0523.BP2022WOONARKEN-VA02**.dwg, digitaal en in papieren vorm vast te stellen.

Inhoud

Inleiding

Op 30 juni 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Woonarken" vastgesteld. Voordat het plan werd gepubliceerd zijn er omissies in de verbeelding van het bestemmingsplan geconstateerd. Om deze omissies zuiver en transparant op te lossen moet het op 30 juni 2022 met IMRO code vastgestelde bestemmingsplan **NL.IMRO.0523.BP2022WOONARKEN-VA01** teruggetrokken worden en een nieuwe versie van het bestemmingsplan met **IMRO code NL.IMRO.0523.BP2022WOONARKEN-VA02** vastgesteld worden.

De overige besluiten die de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan op 30 juni heeft genomen met betrekking tot de zienswijze nota en het exploitatieplan hoeven niet ingetrokken te worden.

Beoogd effect

Door het aanbrengen van enkele aanpassingen in de verbeelding van het recent vastgestelde bestemmingsplan, wordt overeenkomstig de wensen van de eigenaren in het gebied ingespeeld op de optimale gewenste situatie in het gebied. Het bestemmingsplan met de juiste verbeelding wordt vastgesteld en geeft mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen ten behoeve van de eigenaren van de woonarken in het plangebied.

Argumenten

1.1 Door het aanbrengen van enkele aanpassingen in de verbeelding van het bestemmingsplan wordt ingespeeld op de wensen van de eigenaren in het plangebied (waaronder de gemeente).

Begin juli, de week na het raadsbesluit over vaststelling van het bestemmingsplan Woonarken, heeft met verschillende vakspecialisten overleg plaatsgevonden over het maken van nadere afspraken over de planning en de concrete uitvoeringsaspecten van het plan. De conclusie was dat door enkele aanpassingen in de verbeelding van het bestemmingsplan de planologische situatie voor alle partijen in het gebied verbetert. De aanpassingen zijn als volgt:

- De bestemming van het ontsluiting pad wordt gewijzigd van 'Verkeer' naar 'Groen' (incl. Verkeersdoeleinden). In dat geval is de studio van de betreffende eigenaar niet meer gelegen aan een weg met een Verkeersbestemming en kan de studio worden verplaatst naar de beoogde nieuwe locatie achter de woonark (de woonbestemming wordt vooralsnog niet ingevuld door de bouw van een nieuwe woning).
- De bestemming voor de wadi ('Groen') is ook deels gelegen op de tuin van de eigenaren van de woonark aan de noordzijde. Hier wordt nu een 'Tuin' bestemming van gemaakt.
- Er is een strookje grond langs het perceel aan noordoostzijde van het gebied dat is opgenomen in het bestemmingsplan Woonarken maar gelegen is in bestemmingsplan IJzergieterij. Het is beter dat dit strookje als 'Groen' wordt aangeduid in plaats van als 'Tuin'.
- De bestemming van het ontsluitingsweggetje aan noordwestzijde van de woonarken is eigendom van het Waterschap en heeft als bestemming 'Groen'. Het is passender bij de feitelijke situatie wanneer dit stukje weg de bestemming 'Verkeer en verblijf' krijgt.
- De aanduiding van het geluidscherm nabij de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) is een meter verplaatst (oostwaarts). Hierdoor komt nu de aanduiding te liggen op het eigendom van de toekomstige eigenaar van het perceel dat grenst aan het pad dat grenst aan de RWZI. De geluidsberekening van deze aanpassing is nagerekend. Hieruit blijkt dit minimale gevolgen heeft voor de geluidsbelasting op de woningen.
- De situering van het ontsluiting pad op de verbeelding van het bestemmingsplan is niet precies gelijk met de inrichtingstekening. De tekening van de verbeelding is hierop aangepast.

1.2 Door het reeds vastgestelde bestemmingsplan opnieuw vast te stellen is het mogelijk de inrichting naar wens te realiseren.

Op basis van het op 30 juni vastgestelde bestemmingsplan is het in juridisch opzicht niet mogelijk het inrichtingsplan geheel overeenkomstig de wensen van de betrokken partijen te realiseren. Nadat het bestemmingsplan opnieuw met de aanpassingen is vastgesteld en deze, na publicatie en beroepstermijn, onherroepelijk wordt, is dit wel mogelijk. Vanwege de geringe (planologische betekenis) van de aangebrachte wijzigingen kunnen de voorbereidingen worden voortgezet.

2.1/3.1 Het intrekken van het dit besluit is noodzakelijk voor de reparatie van het bestemmingsplan.

In feite wordt met de reparatie van het bestemmingsplan een nieuwe versie vastgesteld, Dat betekent dat het besluit van de oude versie teruggetrokken moet worden. Zo wordt verwarring over de verschillende versies van het bestemmingsplan voorkomen en wordt formeel alleen de juiste(nieuwste) versie van het bestemmingsplan vastgesteld

2.2/5.2 Het terugtrekken van een besluit is de bevoegdheid van de raad.

Conform de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.2, artikel 3.8 dient de gemeenteraad het bestemmingsplan vast te stellen. Ook is alleen de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan terug te trekken.

3.2/5.2 De ruimtelijke ontwikkeling past in provinciaal beleid.

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van legalisatie van al 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.

3.3/5.3 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.

3.4/5.4 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.

3.5/5.5 De vaststelling van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad
Conform de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.2, artikel 3.8 dient de gemeenteraad het bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Door het bestemmingsplan opnieuw vast te laten stellen is het bestemmingsplan op een later moment onherroepelijk.

Normaliter zou het bestemmingsplan na vaststelling op 30 juni en publicatie medio begin september onherroepelijk zijn geworden. Nu wordt het gecorrigeerde bestemmingsplan medio half december onherroepelijk (bij raadsbesluit in raad van oktober). De gevolgen voor de planning zijn beperkt omdat op basis van het vigerende (en al vastgestelde bestemmingsplan) het mogelijk is te starten met de voorbereidingen en de werkzaamheden. Daarnaast vinden de grondtransacties tussen partijen op een later moment plaats (medio december 2022).

1.2 Als de gemeenteraad besluit het bestemmingsplan niet te repareren komt de gemeente haar afspraken met de inwoners van de woonarken en het waterschap niet na.

Wordt het bestemmingsplan niet vastgesteld kan de eigendomssituatie niet gewijzigd worden zodat de vier woonarkeigenaren nieuwe courante bouwkvavels krijgen. Daarnaast werkt het waterschap Rivierenland alleen mee aan de realisatie van het plan wanneer de gemeente als grondeigenaar de planologische procedure doorloopt. 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.

3.1/5.1 Na afloop van de publicatietermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk

Het op 30 juni vastgestelde bestemmingsplan is niet gepubliceerd. Dit in afwachting van het nieuwe raadsbesluit om het bestemmingsplan met de aangepaste verbeelding, zoals vermeld in punt 1.1, opnieuw vast te stellen. Na vaststelling, publicatie en beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Financiële informatie

De verkoop en overdracht van de grond zal nu medio december plaatsvinden in plaats van in oktober dit jaar.

Communicatie

Naar aanleiding van overleg met de eigenaren/bewoners van de woonarken is ervoor gekozen de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen en wordt men via de mail hierover geïnformeerd. Waterschap Rivierenland is al vooruitlopend geïnformeerd en heeft ingestemd met de voorgestelde verbeteringen. De wens om het bestemmingsplan opnieuw met enkele aanpassingen in de verbeelding vast te stellen is reeds met de belanghebbenden besproken.

Vervolg

Na besluitvorming door college en raad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en na de beroepstermijn van 6 weken onherroepelijk. Ondertussen kan de voorbereiding van de werkzaamheden gewoon doorgaan.

Globaal geldt de volgende planning:

- Collegebehandeling bestemmingsplan
- Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad
- Bekendmaking van besluit tot vaststelling

- Beroepstermijn(6 weken)
- Inwerkingtreding bestemmingsplan

Openbaar

Ja

Bijlagen

1. RO-BP-620.156.10 Verbeelding Bestemmingsplan Woonarken 28 september 2022 - vastgesteld-232-234
2. RO-BP-620.156.10 Toelichting Bestemmingsplan Woonarken 28 september 2022
3. RO-BP-620.156.10 Regels Bestemmingsplan Woonarken 28 september 2022
4. Bijlage 1 Quicksan flora en fauna, Ecoresult, 28 augustus 2020
5. Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek, ABO-Milieuconsult, 28 augustus 2020
6. Bijlage 3 Verkennend en nader bodemonderzoek, ABO-Milieuconsult, 26 november 2020
7. Bijlage 4 Geluidbelasting RWZI, Adromi B.V, 2 februari 2021
8. Bijlage 5 Stikstofberekening AERIUS - dec 2021
9. Bijlage 5. Stikstofberekening AERIUS - jan 2022
10. Bijlage 6 20510_Memo Waterhuishoudkundig plan
11. Bijlage 7 20510-001 Waterbergingscapaciteit plangebied
12. Bijlage 8 Explosievenrapportage, BeoBom, 13 maart 2020
13. Bijlage 9 Akoestisch onderzoek bp Woonarken 29 december 2021
14. Bijlage 10. Aanmeldnotitie
15. Bijlage 11 Nota Zienswijzen BP Woonarken
16. Bijlage 12, Besluit hogere waarden Woonarken