

Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2022-0067227

Vergadering van 20 oktober 2022
Gemeente Hardinxveld-Giessendam -
Hardinxveld-Giessendam
Auteur: Krien de Jong
k.de.jong@hardinxveld-giessendam.nl

Vaststellen Bestemmingsplan Parallelweg 106 & 107

Voorgesteld besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Parallelweg 106 en 107" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Parallelweg 106 en 107" gewijzigd, zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0523.BP2022PARALLEL106-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0523.BP2022PARALLEL106-VA01.dwg, digitaal en in papieren vorm vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud

Inleiding

Op 23 september 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders (onder voorwaarden) een positief principebesluit genomen ten aanzien van het principeverzoek "Parallelweg 109". De gewenste ontwikkeling betreft de realisatie van twee aaneengebouwde woningen met bijbehorende bijgebouwen en parkeervoorzieningen op het huidige perceel van Parallelweg 109. Deze woningen worden in de toekomst Parallelweg 106 en 107. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Hardinxveld-Giessendam, aan de Parallelweg. De bestaande vijver zal worden gedempt om ruimte te maken voor de woningen. De beoogde ontwikkeling dient mogelijk te worden gemaakt door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Hiertoe is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het principebesluit door het college van B&W op 23 september 2021 en de ondertekende anterieure overeenkomst tussen het college van B&W en de initiatiefnemer. Dit besluit gaat over de vaststelling van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

Een voorontwerp bestemmingsplan is niet opgesteld omwille van de tijd, het proces en voldoende aanwezig draagvlak voor het initiatief. Reeds heeft het ontwerp bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage periode zijn 2 zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het komen tot vaststelling van een bestemmingsplan waarmee een woningbouwontwikkeling voor 2 woningen buiten 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 tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en er is afgewogen in hoeverre deze leiden tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De beoordeling en beantwoording van zienswijzen is vastgelegd in de "Nota zienswijzen BP Parallelweg 106 en 107" van Juli 2022 (zie bijlage).

Samengevat hebben de zienswijzen ertoe geleid dat het bestemmingsplan gewijzigd aangeboden wordt aan de gemeenteraad ter vaststelling. De wijziging in het bestemmingsplan heeft betrekking op de watercompensatie voor de verharding binnen de plannen.

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 Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de regionale woonvisie

Met de voorgestane ontwikkeling worden twee woningen in een rustige, groene omgeving mogelijk gemaakt. Hiermee wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave in de regio alsmede de ambitie om woningen te realiseren binnen onderscheidende woonmilieus. Ter plaatse is sprake van een onderscheidend woonmilieu, waarbij twee woningen in het landelijk gebied aan het bebouwingslint Parallelweg worden gerealiseerd.

2.3/5.3 De ruimtelijke identiteit van de Parallelweg wordt niet aangetast

Ruimtelijke initiatieven op de Parallelweg worden onder andere getoetst aan het "Addendum richtlijn ontwikkelingsmogelijkheden Parallelweg". Dit document wordt gebruikt om de ruimtelijke identiteit van de Parallelweg te waarborgen. Het Addendum stelt voorwaarden aan doorzichten van de Parallelweg naar het achterliggende weidegebied. Omdat er geen sprake is van zicht van de Parallelweg naar het achtergebied vanwege een agrarische schuur ten zuiden van het plangebied wordt de ruimtelijke identiteit niet aangetast.

2.4/5.4 Met de voorgenomen bebouwing wordt aangesloten op de lintbebouwing op de Parallelweg

Tijdens het beoordelen van het principeverzoek voor dit initiatief zijn eisen gesteld aan de invulling en positionering van de bouwmassa op het perceel met inachtneming van de omringende lintbebouwing. Stedenbouwkundig is er geen sprake van disproportionele groei en past de bouwmassa binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.

2.5/5.5 Door middel van een voorwaardelijke verplichting blijven de bestaande wilgen zo veel mogelijk intact.

Een van de voorwaarden om mee te werken aan het bestemmingsplan was dat de bestaande wilgen aan de Parallelweg en haaks op de Parallelweg zo veel mogelijk intact blijven. Er is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot het behoud van de wilgen. Maximaal 2 wilgen mogen gerooid worden voor de aanleg van een brug voor de ontsluiting van het perceel. De wilgen haaks op de parallelweg moeten gerooid worden om plaats te maken voor waterberging. Deze wilgen worden of verplant of er worden gelijkwaardige bomen teruggeplant.

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 de gemeenteraad 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 waarden in te dienen.

Om te komen tot een vaststelling van het besluit hogere waarden moet de procedure krachtens de Wro worden doorlopen. Het ontwerpbesluit hogere waarden is gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzage periode is er geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp besluit hogere waarden

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

Uit akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op de Parallelweg en het railverkeer op de Merwede-Lingelijn leidt tot een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van respectievelijk 48 dB en 55 dB. Om de woningen te kunnen realiseren dienen een hogere waarden vastgesteld te worden.

Kanttekeningen

nvt

Financiële informatie

Kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer heeft bij aanvang van de procedure 50% van de kosten betaald en betaalt het overige bedrag bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt conform wettelijke vereisten digitaal ter beschikking gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de code: NL.IMRO.0523.BP2022PARALLEL106-VA01. Verder vindt een bekendmaking plaats in het gemeenteblad, Het Kompas en de gemeentelijke website. Gelijkzeitig worden de bestuurlijke partners, van wie de belangen zijn betrokken bij het bestemmingsplan, daarvan op de hoogte gesteld. De indieners van een zienswijze worden middels een kennisgeving op de hoogte gebracht. De gemeenteraad zal worden geïnformeerd via 'Uit het gemeentehuis' en door middel van een kopie van de verplichte kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.

Vervolg

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. Bijlage 1 - BP Parallelweg 106 en 107 Nota van beantwoording zienswijze
 2. Bijlage 2 - BP Parallelweg 106 & 107 Verbeelding
 3. Bijlage 3 - BP Parallelweg 106 & 107 Toelichting en Regels
 4. Bijlage 4 - BP Parallelweg 106 & 107 Bijlagenboek
 5. Beantwoording technische vragen CU-fractie