

Fractieoverleg (debat en besluit) GHG

Raadsvoorstel

Vergadering van 10 januari 2019
Gemeente Hardinxveld-
Giessendam - Hardinxveld-
Giessendam
Auteur: Gert-Jan Nieuwland
gj.nieuwland@hardinxveld-
giessendam.nl

Vaststellen bestemmingsplan "Parallelweg 101-104"

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor te beslissen:

Beslispunt 1

De gemeenteraad voor te stellen één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Parallelweg 101-104" gegrond te verklaren en de andere ongegrond onder verwijzing naar de zienswijzennota d.d. 12 november 2018.

Beslispunt 2

De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan "Parallelweg 101-104" gewijzigd vast te stellen.

Beslispunt 3

De gemeenteraad voor te stellen om geen Milieu Effect Rapportage (MER) op te stellen voor het bestemmingsplan "Parallelweg 101-104".

Beslispunt 4

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

Inhoud

Inleiding

Omdat regelmatig de vraag speelde hoe de gemeente omgaat met (woning)bouwiniciatieven aan de Parallelweg, is door stedenbouwkundig adviesbureau SpaceValue een richtlijn opgesteld over de ontwikkelingsmogelijkheden voor het bouwen in het lint van de Parallelweg (**bijlage 1**). Het ontwerpbestemmingsplan "Parallelweg 101-104" (**bijlage 2**) dat ter inzage heeft gelegen vormde de planologische vertaling van de genoemde richtlijn en het daarop uitgebrachte stedenbouwkundige addendum (**bijlage 3**). Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de sloop van de bestaande woning en nieuwbouw van één vrijstaande woning op het perceel Parallelweg 101 en de bouw van vier woningen op de percelen tussen de Parallelweg 101 en 104, die nu bestemd zijn als volkstuin.

Ten behoeve van de in het bestemmingsplan gefaciliteerde woningbouw is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai worden overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat er een hogere waarde procedure moet worden gevolgd voor de geplande woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan, het daarmee samenhangende MER-beoordelingsbesluit van het college en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben na publicatie in de gemeentelijke voorlichtingsrubriek in Het Kompas en de Staatscourant met ingang van donderdag 6 september 2018 tot en met woensdag 17 oktober 2018 ter inzage gelegen. Tevens is het bestemmingsplan gedurende deze termijn onder het planid-nummer NL.IMRO.0523.BP2018PARALLELWEG-DO01 digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen bij de raad ingediend. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder heeft het college geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Dit voorstel is bedoeld om:

- een standpunt te bepalen ten aanzien van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan om vervolgens het vastgestelde bestemmingsplan voor de beroepsmogelijkheid te publiceren.
- het hogere waardenbesluit Wet geluidhinder vast te stellen en voor de beroepsmogelijkheid te publiceren.

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 twee zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen dienen te worden afgewogen en in de besluitvorming te worden meegenomen. Hiervoor is een zogeheten zienswijzennota opgesteld, die u bijgevoegd aantreft (**bijlage 4**). Voor wat betreft de inhoudelijke afweging van de zienswijze wordt korthedshalve daarnaar verwezen. De uitkomst is dat één zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen en de andere niet. Vanwege de gegronde zienswijze is het voorstel aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.1 Het nemen van een apart MER-beoordelingsbesluit is noodzakelijk.

In het Besluit mer is geregeld dat voor activiteiten, plannen en besluiten die staan genoemd in de D-lijst van het besluit een zogeheten meldnotitie door de initiatiefnemer aangeleverd wordt, op basis waarvan het bevoegd gezag een besluit neemt of er een volwaardig milieueffectrapport noodzakelijk is. Voor dit specifieke plan haakt het Besluit m.e.r. aan op het realiseren van een stedelijk ontwikkelingsproject. In de nota van toelichting op het Besluit mer wordt toegelicht dat het bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. De ontwikkeling aan de Parallelweg 101-104 blijft ruimschoots onder de in kolom 2 van bijlage D 11.2 genoemde drempelwaarden (een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Echter, sinds 7 juli 2017 is de procedure van de vormvrije m.e.r.-beoordeling gewijzigd. De wijziging zit in het feit dat nu ook onder de drempelwaarden uit de D-lijst voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling een apart mer-beoordelingsbesluit vereist is. Het voorliggende voorstel aan de gemeenteraad voorziet daarin in combinatie met de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2 Er is geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu vanwege het bestemmingsplan.

Volgens artikel 7.17 van de Wet milieubeheer dient het bevoegd gezag bij het nemen van het MER-beoordelingsbesluit rekening te houden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling aangegeven criteria. Deze criteria hebben betrekking op:

1. de kenmerken van de activiteit én de samenhang met de andere activiteiten ter plaatse;
2. de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
3. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

De vorm-vrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Parallelweg 101-104. In overleg met de Omgevingsdienst Zuid-Holland is afgesproken dat geen aparte aanmeldnotitie behoeft te worden opgesteld, maar een beoordeling op basis van de toelichting van het bestemmingsplan en de daarvoor uitgevoerde onderzoeken volstaat. Dit neemt niet weg dat – zoals onder punt 3.1 van dit voorstel is genoemd – een apart besluit door het bevoegde gezag vereist is.

4.1 Versnelde publicatie voorkomt lange bestemmingsplanprocedure.

Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, wordt het vaststellingsbesluit formeel pas met ingang van de zevende week na vaststelling gepubliceerd. Echter, aangezien de voorgestelde wijzigingen geen nationale en provinciale belangen raken kan het vaststellingsbesluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend worden gemaakt. Hiermee wordt voorkomen dat de bestemmingsplanprocedure vertraging oploopt.

5.1 Vaststelling (gewijzigd) hogere waardenbesluit is bevoegdheid van het college.

De bevoegdheid tot het vaststellen van het hogere waardenbesluit ligt bij het college. Een hogere waarde voor een bestemmingsplan neemt het bevoegde gezag ambtshalve of op verzoek van een initiatiefnemer. Het vorenstaande is opgenomen in artikel 110a van de Wet geluidhinder. Ten aanzien van het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het hogere waardenbesluit wordt ambtshalve wel gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Dit als gevolg van het tegemoet komen aan de zienswijze van de eigenaar van het perceel Parallelweg 101, waarbij teruggevallen wordt op de Richtlijn ontwikkelingsmogelijkheden Parallelweg van mei 2017. Daarin wordt uitgegaan van de aanwezigheid van twee woningen op het perceel Parallelweg 101 in plaats van 1 woning. Het vast te stellen hogere waardenbesluit omvat daarom ook deze twee woningen.

5.2 De procedure hogere waarden is gekoppeld aan bestemmingsplanprocedure.

De vaststelling van het besluit hogere waarden is gekoppeld aan de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan krachtens de Wet ruimtelijke ordening. Om die reden wordt vaststelling thans gelijktijdig met het voorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan aan u voorgelegd.

Kanttekeningen

1.1 en 5.1 Tegen vaststelling van beide besluiten kan beroep worden aangetekend.

Er bestaat een risico dat er beroep wordt ingesteld ten aanzien van het bestemmingsplan "Parallelweg 101-104" omdat niet aan alle zienswijzen tegemoet is gekomen. Beroep staat echter alleen open voor belanghebbenden. Vanwege de gewijzigde vaststelling van het hogere waardenbesluit kan tegen het besluitonderdeel dat betrekking heeft op de wijziging ten opzichte van het ontwerp eveneens beroep worden aangetekend.

1.1 Bij sloop/nieuwbouw bestaande woning Parallelweg 101 wordt afgeweken van stedenbouwkundig advies.

Zoals gezegd is in mei 2017 een richtlijn 'Ontwikkelingsmogelijkheden Parallelweg' opgesteld, waarin een aantal ruimtelijk-kwalitatieve uitgangspunten zijn geformuleerd voor (sloop-)nieuwbouw van woningen aan de Parallelweg in Hardinxveld-Giessendam. Mede op aangeven van eigenaar /

initiatiefnemer van Parallelweg 101 is daarna op 11 december 2017 een addendum op de richtlijn gemaakt, waarbij in plaats van twee woningen (bestaand en nieuw) ter plaatse van de (gesplitste) kavel Parallelweg 101 één omvangrijke woning werd mogelijk gemaakt. Kort nadat het bestemmingsplan – die deze ontwikkeling mogelijk zou maken - ter inzage ging heeft eigenaar / initiatiefnemer van Parallelweg 101 opnieuw een voorstel ingediend. Nu gebaseerd op hetzelfde ontwerp van de omvangrijke woning plus een vrijstaande woning op het restant perceel. In een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is gevraagd om daaraan medewerking te verlenen. Hierover is advies gevraagd aan SpaceValue (**zie bijlage 5**). Voorgesteld wordt om van dit advies af te wijken. Dit met de volgende motivatie:

- Bij de advisering ten behoeve van de richtlijn ontwikkelingsmogelijkheden Parallelweg van mei 2017 is niet aangegeven dat handhaving van de bestaande woning een voorwaarde is voor een positief advies over een tweede woning op het perceel en zou dit dientengevolge ook niet juridisch zijn vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan "Parallelweg 101-104" als dat overeenkomstig de richtlijn van mei 2017 in procedure zou zijn gebracht;
- Met initiatiefnemer is in het kader van de anterieure overeenkomst geen afspraak gemaakt over handhaving van de bestaande woning danwel verkleining van het bestaande bouwvlak naar de afmetingen van de bestaande woning;
- In het advies van SpaceValue van 8 oktober 2018 wordt als optie genoemd "handhaving van de bestaande woning (*c.q. eventuele herbouw binnen bestaande kaders*) in combinatie met een vrijstaande woning op het oostelijke deel van het perceel, zoals beschreven in het oorspronkelijke advies.
Het hiervoor genoemde bestaande kader op het perceelsgedeelte ter plaatse van de bestaande woning wordt juridisch gevormd door het geldende bestemmingsplan "Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied". Herbouw is dan mogelijk binnen een bouwvlak van 26 m breed en 15 m diep, waarop een woning met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m gerealiseerd kan worden. Nieuwbouw met deze proporties wordt echter ruimtelijk en stedenbouwkundig juist niet wenselijk geacht.
- Uit de door initiatiefnemer overgelegde tekeningen (**bijlage 6**) blijkt dat er – zoals in de bestaande situatie en conform de juridisch maximaal toelaatbare situatie – weliswaar sprake is van een forse woning, maar dat de thans planologisch toegestane grenzen van het geldende bestemmingsplan niet worden opgezocht. Het nieuwe hoofdgebouw heeft een dwarskap met een goothoogte van 3,5 m en een maximale nokhoogte van 9,0 meter. Net als bij de bestaande woning toegestaan is op grond van het geldende bestemmingsplan, bevinden zich aan weerszijden van het hoofdvolume eenlaagse aanbouwen.
- Voor zover het met betrekking tot de vervangende woning gaat om doorzichten naar het achtergebied wordt opgemerkt dat binnen het nieuwe bouwvlak door middel van bouwaanduidingen wordt geborgd dat de eenlaagse aanbouwen van de gewenste woning niet in de toekomst worden verhoogd. Reclamant kan met deze benadering instemmen. Ten opzichte van de bestaande maximale bouwmogelijkheden komt deze afspraak de ruimtelijke beleving vanaf de Parallelweg ten goede, temeer omdat de huidige dwarskap wordt vervangen door een haakse kap.

Voor een juridische vertaling van de verkavelingsopzet ter plaatse van het perceel Parallelweg 101 richting het vast te stellen bestemmingsplan "Parallelweg 101-104" wordt korthedshalve verwezen naar de Zienswijzennota van 12 november 2018.

Financiële informatie

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden op grond van anterieure overeenkomsten verhaald op de initiatiefnemers. De meerkosten die verband houden met de gewijzigde vaststelling ter plaatse van het perceel Parallelweg 101 worden eveneens door de betreffende initiatiefnemer aan de gemeente vergoed.

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 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. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld. Ook het hogere waardenbesluit Wet geluidhinder zal worden bekend gemaakt en staat voor beroep open.

Openbaar

Ja

Bijlagen

1. Ontwerp herbouw woning Parallelweg 101 d.d.19-06-18.pdf
2. Advies SpaceValue alternatief Parallelweg 101.pdf
3. Addendum SpaceValue op richtlijn Ontwikkelingsmogelijkheden Parallelweg.pdf
4. Richtlijn ontwikkelingsmogelijkheden Parallelweg.pdf
5. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Parallelweg 101-104
6. Bijlagenboek ontwerpbestemmingsplan Parallelweg 101-104.pdf
7. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Parallelweg 101-104
8. zienswijzennota Parallelweg 101-104.docx