

Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2023-0079788

Vergadering van 28 september 2023
Gemeente Hardinxveld-Giessendam -
Hardinxveld-Giessendam
Auteur: Krien de Jong
k.de.jong@hardinxveld-giessendam.nl

Vaststellen Bestemmingsplan Buitendams 45

Voorgesteld besluit

1. De Nota van zienswijzen 'Buitendams 45' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Buitendams 45' gewijzigd, zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0523.BP2022BUIENDAMS45-VG01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam Buitendams 45_verbeelding, digitaal en in papieren vorm vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inhoud

Inleiding

De initiatiefnemer BM van Houwelingen is voornemens de locatie 'Buitendams 37-47' in Hardinxveld-Giessendam te herontwikkelen. Op de locatie van het inmiddels gesloopte pand van de Gereformeerde kerk (vrijgemaakt), Schoenenwinkel Sluimer en de adressen Buitendams 41, 43 en 47 worden maximaal 50 appartementen gerealiseerd.

Er is voor dit plan een Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE) opgesteld. Dit is op 31 mei 2022 vastgesteld door het college. Het SPvE biedt met de daarin opgenomen proefverkaveling een haalbaar geacht kader voor het vervolg van de planontwikkeling. Dit kader is verder uitgewerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Buitendams 45".

De gebouwen binnen het plangebied zijn reeds gesloopt. De herontwikkeling van het plangebied is op basis van het huidige bestemmingsplan 'Hardinxveld-Giessendam, Bebouwd gebied' niet mogelijk. Het voorliggend bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken betreft de noodzakelijke bestemmingswijziging van het plangebied.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitendams' behorende bij deze woningbouwontwikkeling heeft van donderdag 8 september tot en met woensdag 19 oktober 2022 ter inzage gelegen. Op 28 september vond een informatieavond plaats. Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn er inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitendams 45' heeft van donderdag 20 april 2023 tot en met woensdag 31 mei 2023 ter inzage gelegen. Op 10 mei vond een tweede informatieavond plaats. Er zijn tijdens de ter inzage periode van het ontwerp-bestemmingsplan 2 zienswijzen ingediend. Middels het voorliggend besluit wordt de raad gevraagd het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen vast te stellen.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat er een nieuwe planologische situatie die aansluit bij het feitelijke gebruik van de percelen. Na het vaststellen van het bestemmingsplan is er de gelegenheid om een bezwaar in te dienen bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan. Na deze ter inzage legging zal het plan onherroepelijk worden.

Argumenten

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

Tijdens de periode van de ter inzage legging zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en er is afgewogen in hoeverre deze leiden tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen omvatten o.a. de onderwerpen bouwhoogtes, inijk en privacy, provinciaal beleid, bezonning en verkeer. De beoordeling en beantwoording van zienswijzen is vastgelegd in de Nota van zienswijzen "Buitendams" van juni 2023 (zie bijlage).

Samengevat hebben de zienswijzen niet tot een wijziging van het bestemmingsplan geleid.

2.1 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 Het plan voorziet in de doelen van de Lokale paragraaf Bouwen

Met de nieuwe Lokale Paragraaf Bouwen wil de gemeente de nieuwe doelen bereiken. Er moeten gemiddeld 80 nieuwe woningen per jaar worden gebouwd; daarvoor liggen in elk geval tot en met 2025 de plannen klaar. Er moet meer doorstroming komen en inwoners moeten een nieuwe woning kunnen vinden in onze gemeente. Tegelijkertijd moet het voor mensen eenvoudiger worden om langer in hun eigen woning te blijven wonen. In totaal worden 50 koopwoningen gerealiseerd in dit plan die bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt. Er worden passende woningen binnen de lokale paragraaf Bouwen gerealiseerd in dit deelgebied.

2.3 Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Regionale woonvisie

Met de ontwikkeling van 50 woningen aan de Buitendams wordt ruimte geboden aan nieuwe de regionale groeiopgave, met aandacht voor de bestaande gebiedskwaliteit en duurzaamheid. Hiermee wordt bijgedragen aan het vergroten van het kwalitatief woningaanbod in de Drechtsteden.

3.1 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.

Kanttekeningen

--

Financiële informatie

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal de laatste nota voor het innen van de leges verstuurd worden aan de initiatiefnemer.

Participatie

Woensdagavond 28 september 2022 is tijdens de ter inzage periode van het voorontwerpbestemmingsplan een informatiebijeenkomst gehouden over het plan Buitendams 45.

De informatieavond was openbaar en er was de mogelijkheid om vragen te stellen over het plan. Er waren geïnteresseerden in de woningen en omwonenden met zorgen over het plan. Er werden met name zorgen geuit over de bouwmassa en verkeersdruk. Deze vragen zijn beantwoord, maar er is ook gewezen op het feit dat men een inspraakreactie kan indienen om een formele reactie te krijgen.

Verder is tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op woensdag 10 mei jl. wederom een informatiebijeenkomst gehouden. Ook dit keer openbaar en goed bezocht met ook deze keer veel geïnteresseerden in de woningen.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt conform wettelijke vereisten digitaal ter beschikking gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de code: NL.IMRO.0523.BP2022BUITENDAMS45-VG01. Verder vindt een bekendmaking plaats in het gemeenteblad, Het Kompas en de gemeentelijke website. Gelijktijdig 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 wordt de volgende planning gehanteerd:

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

Openbaar

Ja

Bijlagen

1. Buitendams 45 - Verbeelding
2. Buitendams 45 - Regels
3. Buitendams 45, bijlagen bij de regels - bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging
4. Buitendams 45 - Toelichting
5. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 1 Vooronderzoek bodem
6. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 2 Afperkend en verkennend bodemonderzoek
7. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 3 Akoestisch onderzoek Buitendams 37-47
8. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 4 Externe veiligheid
9. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 5 Archeologie inventariserend veldonderzoek
10. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 6 Archeologie programma van eisen
11. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 7 Quicksan natuur
12. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 8 Nader onderzoek natuur
13. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 9 Rapportage ecologisch werkprotocol
14. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 10 Ontheffing Wet natuurbescherming
15. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 11 Stikstof memo
16. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 12 Watertoets
17. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 13 Water
18. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 14 Notitie verkeer
19. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 15 Notitie parkeren
20. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 16 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
21. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 17 Bewonersparticipatie
22. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 18 Stedenbouwkundig programma van eisen en bezonningsstudie
23. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 19 Nota van inspraak en vooroverleg
24. Buitendams 45, bijlagen bij de toelichting - bijlage 20 Nota van zienswijzen