

Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2024-0082117

Vergadering van 26 september 2024

Gemeente Hardinxveld-Giessendam -

Hardinxveld-Giessendam

Auteur: Monique Hoving-Boer

m.hoving-boer@hardinxveld-giessendam.nl

Vaststellen Bestemmingsplan Rivierdijk 135-135a

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan "Rivierdijk 135-135a" ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud

Inleiding

Meer dan veertig jaar geleden zijn de initiatiefnemers komen wonen op het perceel Rivierdijk 135. Dit perceel was in eigendom van de ouders van initiatiefnemer. Zij zijn toen in tijden van woningnood in een keet op het achterterrein gaan wonen. Ruim veertig jaar geleden heeft de gemeente ervoor gekozen om de het gebruik van de keet, met onvergunde uitbreiding, te gedogen. Planologisch gezien is er dus tot op heden nog steeds geen sprake van een woning. In de loop der jaren is er een wildgroei aan schuren ontstaan, welke nu ook zijn opgemerkt in het kader van het handhavingstraject Rivierdijk. Hiervoor zijn zij ook aangeschreven. Deze handhavingenzaak is echter 'on hold' gezet vanwege de bestemmingsplanprocedure.

In 2016 heeft de initiatiefnemer een vergunning aangevraagd voor het kwartslag draaien van één van de schuren. Deze vergunning is afgewezen omdat een schuur een bijbehorend bouwwerk is. Nu de woning slechts gedoogd is, maar nooit gelegaliseerd, is er geen sprake van een hoofdgebouw. Zonder hoofdgebouw kunnen er ook geen bijbehorende bouwwerken zijn. Naar aanleiding hiervan zijn de gesprekken gestart of het niet mogelijk is de woning na veertig jaar alsnog te legaliseren. Aangegeven is dat de gemeente wil meedenken over een legale woning, maar dat er dan wel een nieuwe woning van hogere kwaliteit zal moeten komen. Hierbij zijn ook stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vóór 1 januari 2024, te weten van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024, ter inzage gelegen. Hierdoor is het overgangsrecht van toepassing en wordt de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening afgehandeld. Zodra het plan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan is ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat er een nieuwe planologische situatie om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het perceel wordt opgeruimd

In het kader van het handhavingstraject Rivierdijk wordt iedereen met te veel erfbebouwing aangeschreven. Op het betreffende perceel is te veel aan bebouwing. Deze is ook nog van slechte

kwaliteit. Zowel bouwkundig als visueel. In de beoogde situatie wordt de situatie aantoonbaar verbeterd. Het aantal vierkante meter wordt teruggebracht naar 150 m² per woning. Voor de nieuwe woning zal één nieuwe schuur worden teruggebouwd, in plaats van meerdere losse aan elkaar getimmerde schuren. De huidige positionering van de gedoogwoning biedt geen mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Deze zouden te veel het achterland inkomen. Dit is zowel vanuit stedenbouwkundig- als provinciaal oogpunt ongewenst. Door de woning het lint in te trekken ontstaat er ruimte om de nieuwe schuur op het midden van het perceel te bouwen. Hiermee blijft het achterste deel van het perceel vrij.

1.2. De bestaande gedoogwoning is niet meer van deze tijd

Het bouwwerk is nooit bestemd geweest voor woningen. De familie geeft zelf aan dat de woning toe is aan een grote verbouwing om bewoonbaar te blijven. Het is zeer aannemelijk dat er niet voldaan wordt aan het Bouwbesluit. Met de nieuwbouwwoning krijgt de familie een woning een nieuw veilig onderkomen die aan de nieuwste eisen voldoet.

1.3. Er ontstaat een toekomstbestendige situatie voor de familie

De toekomstbestendige situatie staat in de uitwerking centraal. Er is sprake van een twee soorten zorg op het perceel. Enerzijds kunnen de initiatiefnemers mantelzorg verlenen respectievelijk hun schoonzus en zus. Op de termijn kan hun zoon, die op het perceel zal komen wonen, zorg verlenen aan zijn ouders.

Desalniettemin komt de verkoopbaarheid richting de toekomst niet in het geding. Het zullen twee afzonderlijke percelen worden. Beide woningen zullen afzonderlijk van elkaar te verkopen zijn.

2.1. 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

nvt

Financiële informatie

nvt

Participatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor één ieder ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt conform wettelijke vereisten digitaal ter beschikking gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. 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.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgen globaal de volgende stappen:

- * Bekendmaking vaststelling bestemmingsplan
- * Beroepstermijn van 6 weken
- * Inwerkingtreding bestemmingsplan

Openbaar

Ja

Bijlagen

1. toelichting bestemmingsplan Rivierdijk 135-135a
2. regels bestemmingsplan Rivierdijk 135-135a
3. verbeelding bestemmingsplan Rivierdijk 135-135a
4. bijlage 1 behorende bij bestemmingsplan Rivierdijk 135-135a nieuwe situatie
5. bijlage 2 behorende bij bestemmingsplan Rivierdijk 135-135a Landschappelijke inpassing

6. bijlage 3 behorende bij bestemmingsplan Rivierdijk 135-135a Akoestisch onderzoek
7. bijlage 4 behorende bij bestemmingsplan Rivierdijk 135-135a Voortoets stikstofdepositie
8. bijlage 5 behorende bij bestemmingsplan Rivierdijk 135-135a Quickscan wet natuurbescherming
9. bijlage 6 bijlage 1 behorende bij bestemmingsplan Rivierdijk 135-135a verkennend bodemonderzoek
10. bijlage 7 bijlage 1 behorende bij bestemmingsplan Rivierdijk 135-135a bijlage 1 beroepen aan huis
11. bijlage 8 bijlage 1 behorende bij bestemmingsplan Rivierdijk 135-135a Bedrijven en milieuzonering
12. bijlage 9 bijlage 1 behorende bij bestemmingsplan Rivierdijk 135-135a situatietekening te slopen schuren