

Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2023-0036292

Vergadering van 20 april 2023

Gemeente Hardinxveld-Giessendam - Griffie

Auteur: Anneke Bode-Huizer

am.bode-huizer3@hardinxveld-giessendam.nl

Vaststellen bestemmingsplan Pieter de Hooghstraat

Voorgesteld besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Pieter de Hooghstraat" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Pieter de Hooghstraat" ongewijzigd, zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0523.BPPIETERDEHOOGH -VG01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaamGo_NL.IMRO.0523.BPNL.IMRO.0523.BPPIETERDEHOOGV01.dwg, digitaal en in papieren vorm vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud

Inleiding

Aan de Pieter de Hooghstraat, gelegen aan de noordoostzijde van de kern Boven-Hardinxveld, is een cluster met maatschappelijke en sportvoorzieningen aanwezig. Enkele jaren geleden zijn ten oosten van de locatie een nieuwe basisschool (De Regenboog) en sportzaal (Het Dok) met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. De in het gebied aanwezige korfbalvereniging heeft recent haar velden vernieuwd en de indeling van het terrein veranderd, waardoor aan de zuidzijde een gedeelte van het voormalige korfbalterrein is vrijgekomen. De gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft plannen om op dit terrein 14 woningen in de sociale koopsector te realiseren.

Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundige opzet gemaakt, dat kaders biedt voor de invulling van het perceel. Deze ontwikkeling is, op grond van het vigerende bestemmingsplan "Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied" niet toegestaan. Op dit moment is geen bouwvlak aanwezig en zijn de gronden primair bestemd voor Sport-doeleinden. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 31 maart tot en met woensdag 11 mei 2022 ter inzage gelegen. Er zijn 5 inspraak reacties van bewoners en 3 reacties vanuit de wettelijke vooroverlegpartners ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Deze hebben samen met ambtshalve wijzigingen geleid tot aanpassing van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 oktober 2022 tot en met 16 november 2022 ter inzage gelegen. Omdat er een fout tijdens de besluitvorming is gemaakt heeft het bestemmingsplan vanwege een reparatie van deze fout een tweede keer ter inzage gelegen, van 19 januari 2023 tot en met 1 maart 2023. De zienswijzen die ingediend zijn tijdens de eerste ter inzage zijn beschouwd als ingediend voor de tweede ter inzage legging. In totaal zijn er 4 zienswijzen tegen het plan ingediend.

Beoogd effect

Het komen tot vaststelling van een bestemmingsplan waarmee een woningbouwontwikkeling voor 14 woningen binnen 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 zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 4 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 Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Pieter de Hooghstraat" van maart 2023 (zie bijlage). Samengevat hebben de zienswijzen ertoe geleid dat het bestemmingsplan ongewijzigd aangeboden wordt aan de gemeenteraad ter vaststelling.

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 Het plan voorziet in de behoefte naar woningen van starters in Hardinxveld-Giessendam

Vanwege de druk op de woningmarkt zijn stijgen de prijzen van woningen dusver dat een woning voor een starter niet meer te betalen is. De woningen in dit bestemmingsplan worden op de markt gezet onder een zogenaamde koopstart regeling. Hiermee worden woningen betaalbaar aangeboden aan deze doelgroep.

2.2/5.3 Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Regionale woonvisie

Met de ontwikkeling van 14 woningen aan de Pieter de Hooghstraat 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.

2.4/5.4 Er wordt uitvoering gegeven aan de uitgangspunten van de structuurvisie

De structuurvisie biedt een kader waarin aanspraken op de ruimte kunnen worden afgestemd en gecombineerd. Deze structuurvisie is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke en sociale kwaliteiten. Daarnaast is de structuurvisie gericht op het versterken en behouden van de leefbaarheid. Door de herstructurering van de bestaande sportvelden, waarbij het aantal velden gelijk is gebleven, maar efficiënter is ingepast, komt ruimte vrij voor woningbouw zonder dat sportfaciliteiten verloren gaan. Door deze intensivering van de bestaande ruimte wordt woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk en is uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied voor deze woningbehoefte niet aan de orde.

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.

Kanttekeningen

N.V.T.

Financiële informatie

N.V.T.

Participatie

Wegens zwaarwegend belang van de typologie woningen is gekozen voor het participatieniveau raadplegen. Om bewoners en geïnteresseerden de mogelijkheid te geven te reageren is in 2022 een informatieavond georganiseerd. Belanghebbenden hebben die avond hun visie op de plannen gegeven. Daarnaast hebben belanghebbenden via het voorontwerp alsmede tweemaal via het ontwerp de mogelijkheid gehad om bezwaren kenbaar te maken tegen de planner.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt conform wettelijke vereisten digitaal ter beschikking gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de code: NL.IMRO.0523.BPPIETERDEHOOGH-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 geldt de volgende planning:

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

Openbaar

Ja

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Regels Pieter de Hooghstraat
2. Bestemmingsplan Toelichting Pieter de Hooghstraat
3. Bestemmingsplan Verbeelding Pieter de Hooghstraat
4. Bijlagen bij de toelichting Bijlage 1 Archeologisch vooronderzoek, Vestigia, 15 september 2021
5. Bijlagen bij de toelichting Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek, Dordrecht Research, 8 september 2021
6. Bijlagen bij de toelichting Bijlage 3 Ecologische quickscan, NWC, September 2021
7. Bijlagen bij de toelichting Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Korfbalvereniging HKC en Sporthal Het Dok, KuiperCompagnons, 30 juli 2021
8. Bijlagen bij de toelichting Bijlage 5 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, KuiperCompagnons, 12 januari 2021
9. Bijlagen bij de toelichting Bijlage 6 Aerius berekeningen stikstofdepositie aanlegfase en gebruiksfase
10. Bijlagen bij de toelichting Bijlage 7 Nota van beantwoording inspraakreacties
11. Bijlagen bij de toelichting Bijlage 8 Nota van beantwoording zienswijzen
12. Bijlagen bij de toelichting Bijlage 8 Nota van beantwoording zienswijzen (nieuwe versie)