



# Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

## Toelichting

'Veegplan Rivierdijk 144-154 Hardinxveld-Giessendam'



# Toelichting

'Veegplan Rivierdijk 144-154 Hardinxveld-Giessendam'

## Identificatiecode

NL.IMRO.0523.BP2023RIVDK144154-ON01

## Datum

03-10-2023

## Planstatus

Ontwerp



# Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Inleiding</b> .....                   | <b>4</b>  |
| 1.1 Inleiding .....                         | 4         |
| 1.2 Vigerend bestemmingsplan.....           | 5         |
| 1.3 Leeswijzer.....                         | 6         |
| <b>2. Aanpassingen</b> .....                | <b>7</b>  |
| 2.1 Bestaande situatie.....                 | 7         |
| 2.2 Nieuwe situatie .....                   | 8         |
| <b>3. Juridische planbeschrijving</b> ..... | <b>9</b>  |
| 3.1 Inleiding .....                         | 9         |
| 3.2 Systematiek van de regels.....          | 9         |
| <b>4. Uitvoerbaarheid</b> .....             | <b>11</b> |
| 4.1 Economische uitvoerbaarheid .....       | 11        |
| 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....  | 11        |

| Bijlage | Omschrijving                          | Auteur   | Referentie | Datum      |
|---------|---------------------------------------|--|------------|------------|
| 1       | Situatietekening<br>bestaand en nieuw | Bouwkundig<br>teken- en<br>adviesburo<br>Korevaar &<br>Den Breejen | 3223       | 29-06-2023 |

# 1. Inleiding

## 1.1 Inleiding

### 1.1.1 Aanleiding

Op 28 april 2016 heeft de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld (met imrocode: NL.IMRO.0523.BP2016BUITENGEBIED-VG01).

Op 26 november 2020 heeft de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied' vastgesteld (met imrocode: NL.IMRO.0523.BP2020VEEGPLHGBUI-VG01). In het veegplan zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van ingediende principeverzoeken, verleende omgevingsvergunningen en omissies of onduidelijkheden in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Middels het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied' zijn op diverse plaatsen langs de Rivierdijk te Hardinxveld-Giessendam percelen gewijzigd van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'. De bewoners van de percelen Rivierdijk 144 en 154 hebben bij de gemeente Hardinxveld-Giessendam kenbaar gemaakt tevens graag hun woonperceel te vergroten. Helaas kwam dit verzoek te laat om te worden meegenomen in het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied'. Het betreft de kadastrale percelen Hardinxveld-Giessendam, Sectie C, percelen 4875, 5200, 5362 en 5365.

De gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de wijziging van de agrarische percelen Hardinxveld-Giessendam, Sectie C, percelen 4875, 5200, 5362 en 5365 naar 'Wonen'. Deze bestemmingswijziging wordt doorgevoerd met een nieuw veegplan. De doorgevoerde wijzigingen worden in de voorliggende toelichting van het 'Veegplan Rivierdijk 144-154 Hardinxveld-Giessendam' toegelicht.

### 1.1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de kadastrale percelen Hardinxveld-Giessendam, Sectie C, percelen 4875, 5200, 5362 en 5365.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

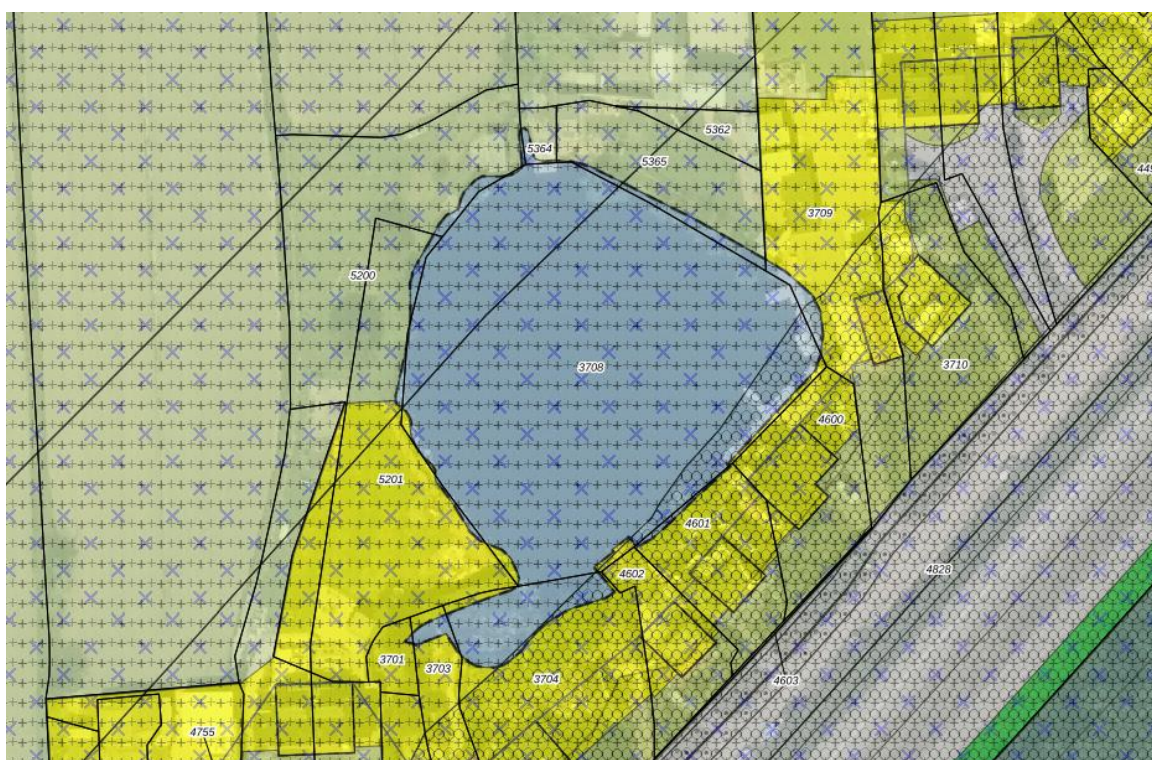
### Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 28 april 2016). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Agrarisch met waarden;

En de dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologische verwachting 2;
- Waarde - Archeologische verwachting 4;
- Waarde - Archeologische verwachting 9;



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'

### Bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied'

Op 26 november 2020 heeft de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied' vastgesteld. In het veegplan zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van ingediende principeverzoeken, verleende omgevingsvergunningen en omissies of onduidelijkheden in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

### Paraplubestemmingsplan Wonen en Huishouden

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad het 'Paraplubestemmingsplan Wonen en Huishouden' vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente de mogelijkheid om bestemmingsplannen vast te stellen voor haar grondgebied. Daarbij is het gebruikelijk om begripsbepalingen op te nemen voor woningen en aanverwante begrippen. Gebleken is dat bij een aantal bestemmingsplannen in

de gemeente Hardinxveld-Giessendam deze begrippen niet op elkaar aansluiten en aanscherping behoeven. Het begrip 'wonen' en daaraan verwante begrip 'huishouden' worden in nieuwe bestemmingsplannen wel opgenomen om bovenstaande zaken te verhelderen. De doelstelling van dit Paraplubestemmingsplan is de diverse begrippen (wonen, wooneenheid en huishouden) duidelijk te omschrijven en te verankeren in alle bestemmingsplannen in de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Hiermee wordt de begripsbepaling voor het gehele gemeentelijke grondgebied gelijklopend op elkaar afgestemd.

### **1.3 Leeswijzer**

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

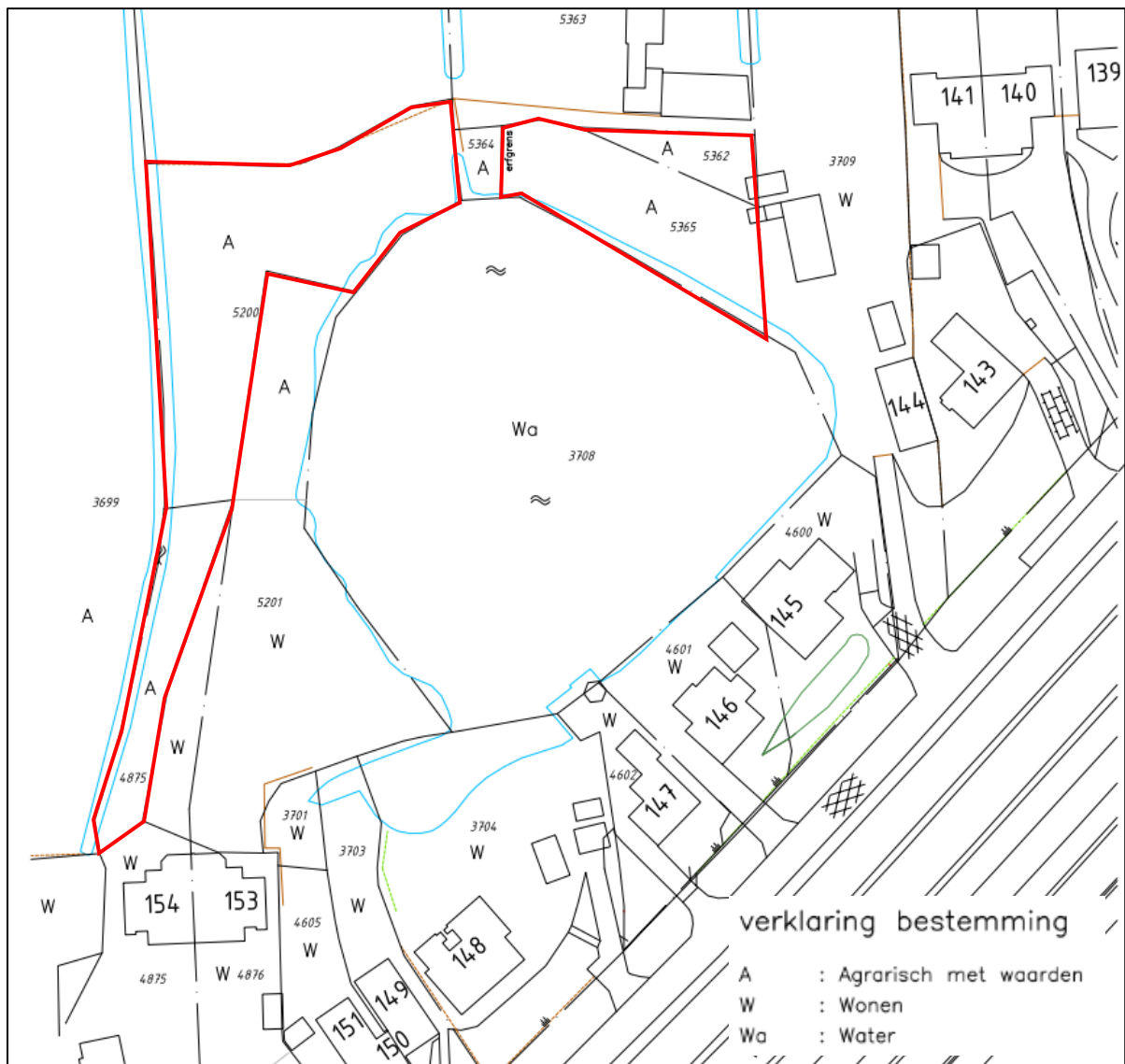
- Hoofdstuk 2: Aanpassingen;
- Hoofdstuk 3: Juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Uitvoerbaarheid.

## 2. Aanpassingen

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de aanpassing op de verbeelding.

### 2.1 Bestaande situatie

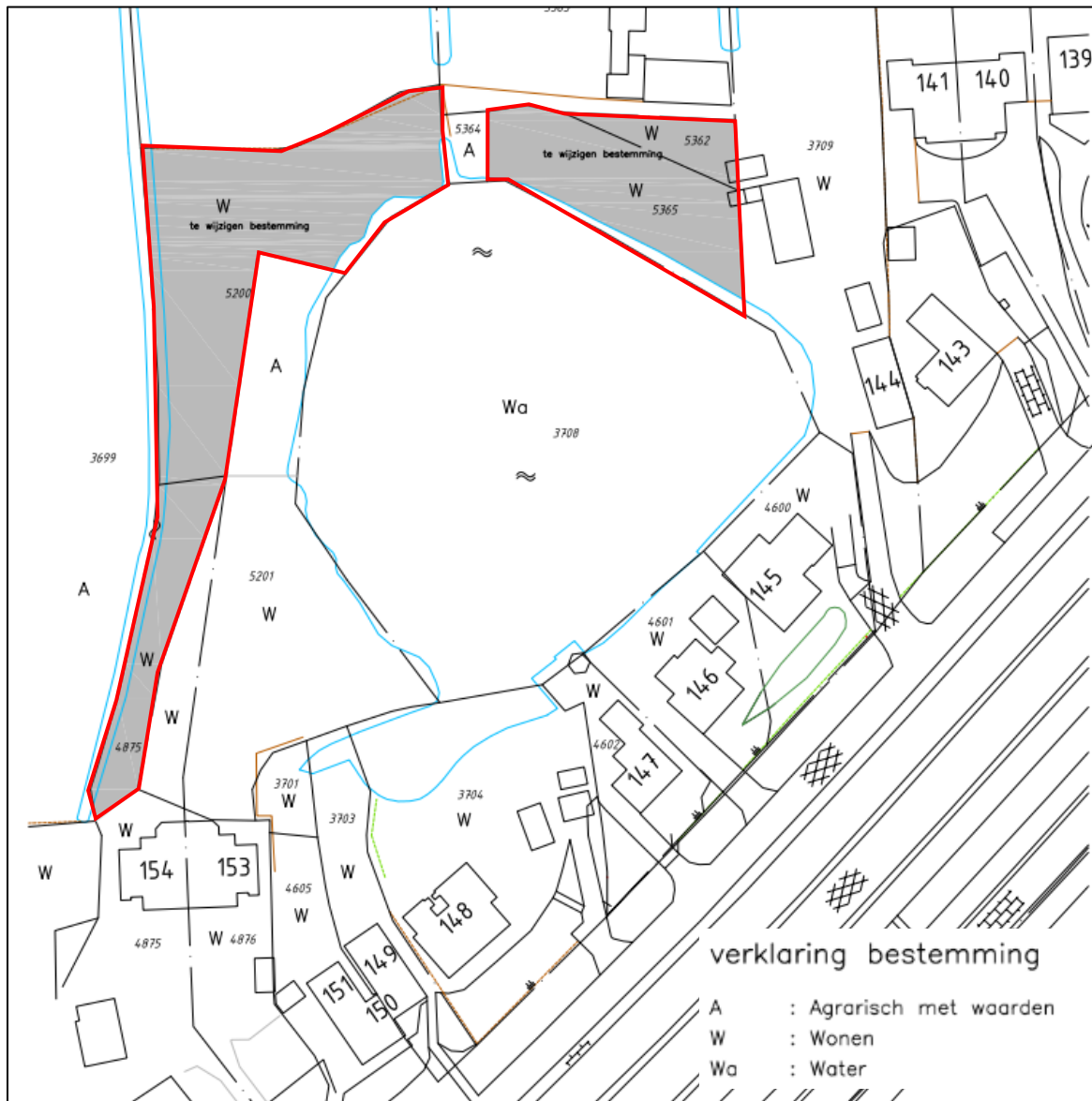
Op het achtererf van de woonpercelen Rivierdijk 144 en 154 te Hardinxveld-Giessendam, rondom het wiel, rust in de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Veegplan Buitengebied' de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Daarmee mogen de gronden niet als tuin bij de woningen worden gebruikt.



Afbeelding 3: Bestaande situatie (uitvergroet in bijlage)

## 2.2 Nieuwe situatie

Middels het veegplan wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden' op de kadastrale percelen Hardinxveld-Giessendam, Sectie C, percelen 4875, 5200, 5362 en 5365 gewijzigd naar 'Wonen'. Het plan betreft uitsluitend een juridisch-planologische wijziging.



Afbeelding 4: Nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)



## 3. Juridische planbeschrijving

### 3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Veegplan Rivierdijk 144-154 Hardinxveld-Giessendam’, bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan ‘Veegplan Rivierdijk 144-154 Hardinxveld-Giessendam’ is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

### 3.2 Systematiek van de regels

De regels van het bestemmingsplan ‘Veegplan Rivierdijk 144-154 Hardinxveld-Giessendam’ zijn conform het bestemmingsplan ‘Veegplan Buitengebied’ en ‘Paraplubestemmingsplan Wonen en Huishouden’. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

#### **Wonen**

De kadastrale percelen Hardinxveld-Giessendam, Sectie C, percelen 4875, 5200, 5362 en 5365 zijn bestemd als ‘Wonen’.

De regels voor de bestemming 'Wonen' conform artikel 19 ‘Wonen’ van bestemmingsplan Veegplan Buitengebied (NL.IMRO.0523.BP2020VEEGPLHGBUI-VG01), vastgesteld op 26 november 2020, zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

#### **Waarde – Archeologische verwachting 2, 4 en 9**

De voor ‘Waarde – Archeologische verwachting 2, 4 en 9’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

De regels voor de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 2, 4 en 9’ conform artikel 24 ‘Archeologische verwachting 2’, artikel 25 ‘Waarde – Archeologische verwachting 4’ en artikel 30 ‘Waarde – Archeologische verwachting 9’ van bestemmingsplan Veegplan Buitengebied NL.IMRO.0523.BP2020VEEGPLHGBUI-VG01), vastgesteld op 26 november 2020, zijn overgenomen in dit bestemmingsplan

### **Vrijwaringszone – dijk – 1 en 2**

- Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
- Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

## 4. Uitvoerbaarheid

### 4.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een plan.

Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemers.

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers, welke aangeven dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

Conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Omdat de ontwikkeling niet voorziet in kosten die de gemeente zal moeten maken, is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

### 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

#### Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg wordt het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

#### Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.