



Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG
Besluit

GOEDGEKEURD
Vergadering van 27 juni 2024
Gemeente Hardinxveld-Giessendam -
Hardinxveld-Giessendam

12 Vaststellen bestemmingsplan Buitendams 348-350 - Raadsvoorstel

Besluit

Beslispunt 1

De Nota van zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan 'Buitendams 348-350' vast te stellen.

Beslispunt 2

Het bestemmingsplan 'Buitendams 348-350' vast te stellen.

Inhoud

Inleiding

De locatie, aan de Buitendams 348 en 350, wordt getransformeerd naar woningbouw. Het plangebied is een voormalige bedrijfslocatie van een meubelfabriek. Een deel van de bebouwing is reeds gesloopt. De nog bestaande bebouwing is sterk verouderd en vervallen, omdat deze al circa 18 jaar niet meer in gebruik is ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Het betreffen diverse gebouwtjes en schuren, een grote loods en twee dijkwoningen. Met de ontwikkeling van de locatie wordt nagestreefd om de bestaande, rommelige situatie met bedrijvigheid te veranderen in een aantrekkelijk, kleinschalig woonmilieu met 24 woningen. Het programma betreft een mix van ruime vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen, rijwoningen en dijkwoningen. De hoofdstructuur van het gebied bestaat uit een aaneenschakeling van bebouwingspatronen en buitenruimten dat wordt gekenmerkt door dorpse kleinschaligheid met voldoende ruimte voor water en groen. Het gebied wordt primair toegankelijk via een verbinding vanuit de Patrijs met een koppeling naar de Buitendams.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin. Het bestemmingsplan is als ontwerp gepubliceerd voor 1 januari 2024 en valt derhalve nog onder de werking van de Wro.

Het plangebied bestaat momenteel primair uit woonbestemming en bedrijfsbestemming. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit voornamelijk woningen. In de nieuwe situatie zijn binnen het plangebied alleen nog woningen toegestaan. Met het verdwijnen van de bedrijfsbestemming wordt het gebied beter geïntegreerd in de omgeving.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat er een nieuwe planologische situatie die de realisatie van 24 woningen mogelijk maakt.

Argumenten

1.1 De ingekomen zienswijzen dienen te worden afgewogen

Tijdens de periode van de ter inzage ligging zijn op het ontwerpbestemmingsplan 4 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen dienen te worden afgewogen en in de besluitvorming te worden meegenomen. Hiervoor is een zogeheten "Nota van beantwoording zienswijzen" opgesteld, die u

bijgevoegd aantreft (bijlage 15). Voor de inhoudelijke afweging van de zienswijzen wordt korthedshalve daarnaar verwezen.

De uitkomst is dat de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen. Vanwege de gegronde zienswijze is het voorstel aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Vaststelling bestemmingsplan dient door de gemeenteraad te geschieden

Conform de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.2, artikel 3.8 stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Omdat het bestemmingsplan als ontwerp gepubliceerd is door het college van B&W voor 1 januari 2024 is de Wro nog van toepassing.

2.2 De planontwikkeling maakt efficiënt gebruik van bestaand stedelijk gebied

Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 24 wooneenheden mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling, welke getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Ten aanzien daarvan kan worden gesteld dat het voorliggende plan voorziet in een regionale woningbehoefte, de voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Gezien de grote druk op de woningmarkt is het van belang om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Het plan betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De transformatie van het plangebied (d.m.v. sloop van vervallen bedrijfsbebouwing en nieuwbouw van woningen) maakt dat er sprake is van duurzaam en efficiënt ruimtegebruik.

2.3 Het plan sluit aan bij de structuurvisie en regionale woonvisie

Één van de belangrijke speerpunten is het behouden van jongeren. Dit is van belang voor de leefbaarheid in de kernen, voor de kenmerkende sociale cohesie van Hardinxveld-Giessendam en voor het behoud van werkgelegenheid. Om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, zet de gemeente waar mogelijk en gewenst in op herstructurering van bestaande wijken. Waar mogelijk werkt de gemeente mee aan het creëren van inbreidingslocaties door het verdwijnen van bedrijvigheid. Op deze inbreidingslocaties kan vervolgens woningbouw mogelijk worden gemaakt. Een deel van de gemeentelijke plancapaciteit zet in op deze kwalitatieve verbeteringen. Met het verwijderen van een bedrijfsbestemming te midden van een bestaande woonwijk, draagt dit plan in positieve mate bij aan het op gang brengen van doorstroming. Bovendien wordt hiermee een hogere ruimtelijke kwaliteit voor de wijk bewerkstelligd.

Kanttekeningen

2.1 Tegen vaststelling kan beroep worden aangetekend

Er bestaat een risico dat er beroep wordt ingesteld ten aanzien van het bestemmingsplan 'Buitendams 348-350'. Beroep staat echter alleen open voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend. Door de zorgvuldige reactie op de zienswijzen, verwachten wij dat de benoemde pijnpunten dan wel geplaatste opmerkingen voldoende zijn beantwoord.

Financiële informatie

De kosten zijn geborgd middels een anterieure overeenkomst.

Participatie

Er heeft in eerste instantie informele participatie plaatsgevonden met omwonenden. De voorgestelde aanpassing in de verkaveling is niet doorgevoerd omdat dit niet te harmoniëren was met de programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten. Daarnaast heeft er een voorontwerp ter inzage gelegen waar de mogelijkheid is geboden tot inspraak.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan en het bijbehorende vaststellingsbesluit worden op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Vervolg

Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en vangt de beroepstermijn aan. Na vaststelling kan de ontwikkelaar overgaan tot het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Bijlagen

-
1. Bijlage 1 - Verbeelding Plangebied Buitendams 348-350

2. Bijlage 2 - Toelichting en Regels bestemmingsplan Buitendams 348-350
3. Bijlage 3 - Regels Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging
4. Bijlage 4 - Toelichting Bijlage 1 Stedenbouwkundig Programma van Eisen
5. Bijlage 5 - Toelichting Bijlage 2 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek
6. Bijlage 6 - Toelichting Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
7. Bijlage 7 - Toelichting Bijlage 4 Waterbergingsberekening
8. Bijlage 8 - Toelichting Bijlage 5 Quicksan flora en fauna
9. Bijlage 9- Toelichting Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek
10. Bijlage 10 - Toelichting Bijlage 7 Nader onderzoek flora en fauna
11. Bijlage 11 - Toelichting Bijlage 8 Aannemelijkheidsparagraaf flora en fauna
12. Bijlage 12 - Toelichting Bijlage 9 Archeologisch onderzoek
13. Bijlage 13 - Toelichting Bijlage 10 Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling
14. Bijlage 14 - Toelichting Bijlage 11 Nota van Beantwoording - Inspraakreacties
15. Bijlage 15 - Toelichting Bijlage 12 Nota van Beantwoording - Zienswijzen

Aldus besloten in bovenvermelde vergadering,

de griffier



Annemarie van der Ploeg

de voorzitter



Dirk Heijkoop