

Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG
Besluit**GOEDGEKEURD**
Vergadering van 26 september 2024
Gemeente Hardinxveld-Giessendam -
Hardinxveld-Giessendam

23 Vaststellen Bestemmingsplan Brooshoofdstraat (naast nummer 12) - Raadsvoorstel

Besluit**Beslispunt 1**

De Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Brooshoofdstraat naast 12" vast te stellen.

Beslispunt 2

Het bestemmingsplan "Brooshoofdstraat naast 12" vast te stellen.

Inhoud**Inleiding**

Voor een perceel aan de Brooshoofdstraat (naast nummer 12) te Hardinxveld-Giessendam is het voornemen om in het plangebied een appartementencomplex met 6 appartementen (in totaal circa 266 m²) en een vrijstaande woning (175 m²) te realiseren.

Het betreft hier oorspronkelijk een tuinperceel, behorend bij Buitendams 84. De tuin bestaat uit een fruitgaard met appelbomen, een moestuin met rondom de tuin een houtsingel. Op de planlocatie zijn ook twee open overkappingen voor opslag aanwezig. Op het perceel rust weliswaar een woonbestemming, echter er is geen bouwvlak aanwezig voor de gewenste realisatie van woningen.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan geeft een wijzigingsbevoegdheid teneinde de toevoeging van een bouwvlak en bouwaanduidingen voor de bouw van extra woningen mogelijk te maken. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan in dit geval echter geen gebruik worden gemaakt, omdat niet kan worden voldaan aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid.

Dat betekent dat er een nieuw bestemmingsplan vastgesteld moet worden voor deze locatie.

Beoogd effect

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning en zes appartementen.

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

Tijdens de periode van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee 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 van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Brooshoofdstraat naast 12" van juli 2024 (zie bijlage). De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.1 Vaststelling bestemmingsplan dient door de gemeenteraad te geschieden

Conform de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.2, artikel 3.8 ligt de bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

2.2 Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de structuurvisie en de lokale paragraaf wonen

Het onderhavige plan betreft een inbreidingslocatie. Dat komt overeen met het doel van de structuurvisie om woningbouw mogelijk te maken, zo veel mogelijk binnenstedelijk. Zodoende is in lijn met de structuurvisie sprake van een kwalitatieve verbetering. Bovendien draagt het gevarieerde woningbouwprogramma bij aan het bevorderen van de doorstroming.

Met de voorgenomen ontwikkeling van 7 gasloze woningen wordt bijgedragen aan de kernpunten zoals ze in de lokale paragraaf zijn geformuleerd.

De woningen vallen in de prijsklasse laag (appartementen) en hoog (vrijstaande woning). De doelgroepen waarop de ontwikkeling gericht is zijn starters (appartementen), doorstromers en gezinnen.

Kanttekeningen

1.1 De indieners van de zienswijze(n) zouden beroep kunnen instellen bij de Raad van State
De ingebrachte zienswijzen zijn zorgvuldig afgewogen en beantwoord.

Financiële informatie

Het kostenverhaal is gedekt middels een anterieure overeenkomst

Participatie

Er heeft voor deze ontwikkeling participatie plaatsgevonden conform het gemeentelijke participatiebeleid.

Communicatie

Na vaststelling zal het besluit op de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt en gepubliceerd. Een en ander conform wettelijke voorschriften.

Vervolg

Na de vaststelling en de bekendmaking van het besluit daartoe kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor de bouw aanvragen.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan "Brooshoofstraat naast 12"
2. Toelichting Bestemmingsplan "Brooshoofstraat naast 12"
3. Regels Bestemmingsplan "Brooshoofstraat naast 12"

Aldus besloten in bovenvermelde vergadering,

de griffier



Annemarie van der Ploeg

de voorzitter



Dirk Heijkoop

Reactie op zienswijzen op bestemmingsplan 'Hardinxveld-Giessendam, Brooshoofdstraat naast 12' Ontwerp d.d. 19-12-2023

Zienswijze 1, ingediend door bewoners van Brooshoofdstraat 13, Brooshoofdstraat 30 en Van Leijdenstraat 44 op 26 januari 2024

Samenvattend; indieners:

1. stellen dat het bouwplan met o.a.6 appartementen niet in het vigerende bestemmingsplan past, onder meer door het ontbreken van een bouwvlak voor appartementen.
2. stellen dat de appartementen onvoldoende aansluiting vinden met de bestaande bebouwing. Woningen als beschreven onder 'Wonen – 1' in het vigerende bestemmingsplan passen wel.
3. maken zich zorgen over hun privacy, met name doordat bij de appartementen op de 1^e verdieping gewoond wordt en er balkons zijn.
4. verzoeken om zoveel mogelijk groen te planten, bijv. leibomen als afscheiding van het plangebied.

Beantwoording zienswijze:

1. Het is correct dat het beoogde bouwplan niet in het vigerende bestemmingsplan past. Daarom wordt er een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het vigerende bestemmingsplan heeft overigens wel een gebiedsaanduiding 'wijzigingsgebied 1' hetgeen voorziet in een binnenplanse mogelijkheid voor het realiseren van extra woningen. Bij het ontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met de afmetingen, afstanden, hoogtes etc. zoals beschreven in paragraaf 59.3 van het vigerende bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan is de uitwerking van een ingediend en akkoord bevonden principeverzoek, waarbij onder meer getoetst is op de stedenbouwkundige inpassing. Hierover is in het besluit van het college van B&W van 20 december 2022 geschreven: *Het plan is stedenbouwkundig goed in te passen. De vrijstaande woning sluit aan bij de drie vrijstaande woningen aan de oostzijde van het plangebied. De materialen voor de vrijstaande woning en de zes appartementen zijn ontleend op basis van de omliggende bebouwing. Het plan zorgt voor een ruimtelijke impuls met het doorzetten van de rooilijn door de bouw van de vrijstaande woning en de zes appartementen. Met de realisatie van het plan verdwijnt de verwilderde begroeiing van de bestaande situatie.*
3. De gemeente stelt zich primair op het standpunt dat de privacy van de indieners niet onevenredig wordt aangetast met het beoogde bouwplan. Er zijn in het participatietraject door de initiatiefnemer meerdere handreikingen gedaan naar de indieners; zo is de situering van het westelijke appartement op de 1^e verdieping gespiegeld, waardoor de slaapkamers aan de achterzijde komen te liggen en de woonkamer en het balkon aan de kant van de Brooshoofdstraat. Ook is gesproken over het aanbrengen van voorzieningen op de balkons van de appartementen op de 1^e verdieping die een afschermende werking bieden. Tenslotte is er nog gesproken dat er gekeken wordt naar een groenblijvende beplanting langs de westelijke perceelsgrens. De uitwerking hiervan kan in de aanvraag van de omgevingsplanactiviteit verwerkt worden. Hiermee is voldoende zorgvuldig rekening gehouden met een eventueel verlies van privacy en het nemen van mitigerende maatregelen daartoe.
4. Initiatiefnemer heeft toegezegd hier zoveel mogelijk rekening mee te houden. Zie ook voorgaande.

Zienswijze 2, ingediend door Waterschap Rivierenland op 30 januari 2024

Samenvattend stelt het Waterschap dat;

1. het proces van de watertoets niet is doorlopen en dat daarmee niet voldaan is aan het verplichte vooroverleg.

Beantwoording zienswijze:

Naar aanleiding van de bovenstaande zienswijze heeft er nader overleg plaatsgevonden en is er toegelicht waardoor de processtap van de watertoets abusievelijk niet is doorlopen. Deze toelichting is door het Waterschap geaccepteerd.

Aanpassing

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.