Gemeente
Hardinxveld-Giessendam

Gemeenteraad (Het Debat en Het Besluit) GHG

GOEDGEKEURD

Besluit

Vergadering van 14 december 2023
Gemeente Hardinxveld-Giessendam -
Hardinxveld-Giessendam

---

17 Vaststellen Bestemmingsplan & Exploitatieplan De Blauwe Zoom West - Raadsvoorstel

Besluit

Beslispunt 1
De Nota van beantwoording zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan 'De Blauwe Zoom-West' vast te stellen.

Beslispunt 2
Het bestemmingsplan 'Blauwe Zoom-West' gewijzigd, zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0523.BP2022DBZWNFASE3-VG01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam RO-BP-62111740-VB-VG01.dwg, digitaal en in papieren vorm vast te stellen.

Beslispunt 3
Op grond van artikel 6.12 Wro het ontwerpexploitatieplan 4e herziening 'Blauwe Zoom-Woongebied' vast te stellen.

Inhoud

Inleiding
Om de (toekomstige) huisvestingsbehoefte binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam op te vangen, wordt het gebied ten westen van het bestaande woongebied ontwikkeld als nieuw woongebied: "De Blauwe Zoom". In de wijk moeten uiteindelijk circa 600 woningen zijn gebouwd.

In 1994 is reeds de "Stedenbouwkundige visie West III" opgesteld (KuiperCompagnons). In de jaren daarna is de stedenbouwkundige visie op het gebied verder uitgewerkt en op onderdelen aangepast. De ontwikkeling van De Blauwe Zoom vindt gefaseerd plaats. Het oostelijk deel van De Blauwe Zoom is al ontwikkeld. Hiervoor is op 11 juni 2015 het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - Woongebied" vastgesteld door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam. Voor het westelijk deel van De Blauwe Zoom is in dat plan een conserverende, agrarische bestemming opgenomen. Dit plandeel is inmiddels (inhoudelijk ongewijzigd) overgenomen in het bestemmingsplan "Hardinxveld-Giessendam - Bebouwd Gebied" (vastgesteld op 30 maart 2017).

In het oostelijk deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Blauwe Zoom - Ons Dorp" dat op 1 juli 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam. De gemeente wil uiteindelijk het totale bebouwde gebied in één bestemmingsplan onderbrengen. Om deze reden wordt het gebied waar het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - Ons Dorp" geldt, ook meegenomen in dit bestemmingsplan. De vigerende regelingen hiervoor worden integraal overgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - West" regelt het juridisch-planologische kader voor het westelijke deel van het woongebied. Er is voor het noordelijk gedeelte van het plangebied een woonbestemming opgenomen met maximaal 126 woningen. Daarnaast is er een globale bestemming 'Woongebied' opgenomen, hierin bestaat de mogelijkheid om 150 woningen te realiseren.

In 2015 is gelijktijdig met het bestemmingsplan ook exploitatieplan "De Blauwe Zoom – Woongebied" vastgesteld door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam. In de tussentijd zijn er drie herzieningen geweest van dit exploitatieplan. Het exploitatieplan wordt - zoals de wet voorschrijft - jaarlijks herzien. Gelijktijdig met de uitbreiding van het bestemmingsplan moet dan ook de vierde herziening van het exploitatieplan in procedure worden gebracht.

Beoogd effect
Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat er een nieuwe planologische situatie die de realisatie van 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 1). Voor de inhoudelijke afweging van de zienswijzen wordt kortheidshalve 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.

2.2 De planontwikkeling is in lijn met het provinciaal beleid en is opgenomen binnen het Programma Ruimte
De beoogde ontwikkeling van het westelijk deel van De Blauwe Zoom voorziet in nieuwbouw binnen het bestaand stedelijk gebied en is regionaal afgestemd, en is daarmee in lijn met de provinciale visie met betrekking tot het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. De Blauwe Zoom is tevens opgenomen op de 3 hectare kaart van het Programma Ruimte met in totaal 10 ha. De ontwikkeling vindt plaats binnen het invloedsgebied van het station De Blauwe Zoom (halte van de Merwede-Lingelijn) en is daarmee in lijn met het Programma Ruimte. Op grond van de verordening is de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In het onderhavige geval is sprake van een locatie die reeds geruime tijd geleden beschikbaar is gesteld voor nieuwe woningen. Er wordt in het plan voldaan aan de eerste stap uit de duurzaamheidsladder, de ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare binnenstedelijke ruimte.

2.3 Het plan voorziet in de regionale groeibehoefte
In de groeiagenda Drechtssteden zijn een aantal concrete thema's benoemd waar de komende jaren kansen en mogelijkheden voor economische groei. Een daarvan is het creëren van "goed wonen": de regio wil doorgroeien naar meer dan 300.000 inwoners met een evenwichtige verdeling in woonsegmenten, duurzame, gezonde woongebieden, benutting van unieke gebiedskwaliteiten, de transformatie van kwetsbare wijken, interactiemilieus in de binnenstad en een compleet voorzieningenaanbod.
Het masterplan De Blauwe Zoom gaat uit van de bouw van 600 woningen. Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert het westelijke deel van het woongebied en voorziet in maximaal 276 woningen. Met de ontwikkeling van de Rest van West wordt ingespeeld op de regionale groeiopgave. Er worden met name woningen gerealiseerd in een groen stedelijk woonklimaat. Met de realisatie van de nieuwe woningen in het westelijk deel van De Blauwe Zoom wordt aan verschillende van deze uitgangspunten tegemoet gekomen. De ontwikkeling (en De Blauwe Zoom als geheel) voorziet in een grotere concentratie van woningbouw die plaatsvindt in de nabijheid van een knooppunt met bovenlokale voorzieningen en werkgelegenheid.

2.4 In de Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030 is rekening gehouden met een grote gebiedsontwikkeling
Op 19 februari 2015 heeft de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam de Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030 vastgesteld. Eén 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. De gemeente heeft drie grote uitbreidingslocaties voor woningbouw voor de komende 10-20 jaar gepland: De Blauwe Zoom; Morgenslag, ten noordoosten van Boven-Hardinxveld; en 't Oog, tussen de Merwede-Lingelijn en de Betuweroute in. In de structuurvisie is nadrukkelijk rekening is gehouden met de ontwikkeling van De Blauwe Zoom. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

3.1 De vaststelling van een exploitatieplan is gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingplan
De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 lid 1) verplicht uw raad om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Om te komen tot een vaststelling van het exploitatieplan derde herziening moet de procedure krachtens de Wro worden doorlopen.

Kanttekeningen
2.1 Tegen vaststelling kan beroep worden aangetekend.
Er bestaat een risico dat er beroep wordt ingesteld ten aanzien van het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom Ons Dorp". Beroep staat echter alleen open voor belanghebbenden. Vanwege de gewijzigde vaststelling kan tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan eveneens beroep worden aangetekend.

Financiële informatie
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan maken onderdeel uit van het exploitatieplan 4e herziening.

Participatie
Binnen de doorlopen procedure is een ieder in de gelegenheid geweest om een inspraakreactie en/of zienswijze in te dienen. Dit heeft geleid tot een wijziging in het plan.

Communicatie
Het bestemmingsplan wordt conform wettelijke vereisten digitaal ter beschikking gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de code: NL.IMRO.0523.BP2022DBZWNFASE3-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 wordt de volgende planning gehanteerd:
- Collegebehandeling bestemmingsplan
- Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad
- Bekendmaking van besluit tot vaststelling
- Beroepstermijn (6 weken)
- Inwerkingtreding bestemmingsplan

Bijlagen

1. Bestemmingsplan De Blauwe Zoom Regels
2. Bestemmingsplan De Blauwe Zoom Toelichting
3. Bestemmingsplan De Blauwe Zoom Verbeelding

4. Bijlagen bij de regels_Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten.pdf
5. Bijlagen bij de regels_Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging.pdf
6. Bijlagen bij de regels_Bijlage 3 Document _Locatie-eisen De Blauwe Zoom.pdf
7. Bijlagen bij de regels_Bijlage 4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2022.pdf
8. Bijlagen bij de regels_Bijlage 5 Erfafscheidingen Ons Dorp.pdf
9. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 1 Waterhuishoudingsplan 25 mei 2012.pdf
10. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 2 Archeologisch onderzoek De Blauwe Zoom juni 2011.pdf
11. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 3 Archeologisch booronderzoek augustus 2015.pdf
12. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek 29 juni 2017.pdf
13. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 5 Waterbodemonderzoek 7 juli 2017.pdf
14. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 6 Onderzoek luchtkwaliteit,8 maart 2023.pdf
15. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 7 Quickscan bedrijven en milieuzonering, 21 april 2021.pdf
16. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 8 Onderzoek externe veiligheid, Antea, 18 april 2019.pdf
17. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 9 Besluit Vergunning Wnb inzake Stikstof.pdf
18. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 10 Aanmeldnotitie m.e.r., KuiperCompagnons, 10 maart 2023.pdf
19. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 11 Notitie Beoordeling doelmatigheid geluidsreducerende en -beperkende maatregelen.pdf
20. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 12 Onderzoek weg- en railverkeerslawaai, bestemmingsplan De Blauwe Zoom - West.pdf
21. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 13 Aanvullend onderzoek beschermde soorten geheel Blauwe Zoom-West, .pdf
22. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 14 Onderhouds- en beheerplan externe compensatiegebied Blauwe Zoom-West.pdf
23. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 15 Monitoringsrapport BZW 2022.pdf
24. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 16 Ontwerpbesluit Wnb .pdf
25. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 17 Nota van beantwoording inspraakreacties.pdf
26. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 18 Quick scan trillingen.pdf
27. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 19 Nota van beantwoording zienswijzes ontwerp bestemmingsplan De Blauwe Zoom - West.pdf
28. 220926 Herziening exploitatieplan DBZ 2022.pdf
29. Bijlage 1. EP2022DBZ-DO01.pdf
30. Bijlage 2. Handboek Openbare Ruimte, De Blauwe Zoom.pdf
31. Bijlage 3. Locatie Eisen DBZ.pdf
32. Bijlage 4. Waterhuishoudkundig plan DBZ.pdf
33. Bijlage 5. Inbrengwaarde exploitatieplan 1197.10-D3c1 met bijlagen.pdf
34. Bijlage 6. 220509 Gemiddelde verkoopprijzen Masterplan Blauwe Zoom-West d.d. maart 2022-4.pdf
35. Bijlage 7. Plankostenscan.pdf
36. Bijlage 8. Planschaderisicoanalyse - 2988.3-D1d1.pdf
37. Beantwoording technische vragen raadsvoorstel Bestemmingsplan Blauwe Zoom West (fase 3)

Aldus besloten in bovenvermelde vergadering,

de griffier

Annemarie van der Ploeg

de voorzitter

Dirk Heijkoop