

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg'
Zaaknummer	:	1212393
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Guus de Clercq / Edwin Kraaijeveld

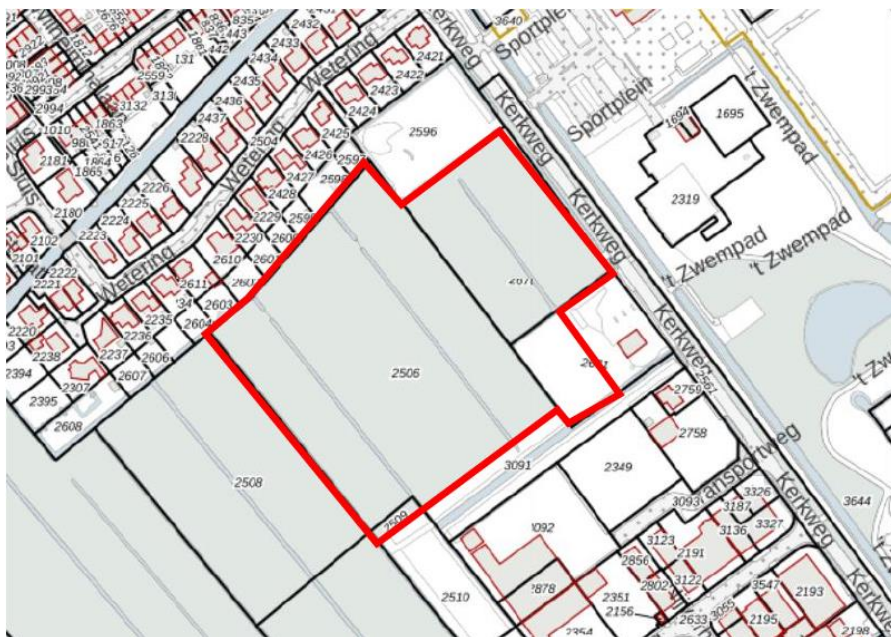
Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de bebouwde komgrens aan de Kerkweg te Giessenburg te verplaatsen met 137 meter in zuidoostelijke richting naar de locatie ter hoogte van het tankstation;
2. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg';
3. het bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg' (idn: NL.IMRO.1978.BPKerkwegGSB-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in de realisatie van 102 woningen en bedrijfsunits;
4. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
5. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

Inleiding

Voor de locatie 'Achter de Wetering' in Giessenburg is een plan opgesteld om woningen en bedrijfsgebouwen mogelijk te maken. Het plan betreft de nieuwbouw van 6 vrijstaande woningen, 18 twee-onder-één-kapwoningen, 4 seniorenwoningen, 20 rijwoningen (waarvan 12 sociale koopwoningen), 17 sociale huurappartementen, 13 koopappartementen, 24 zorgwoningen en 5 bedrijfsloodsen/bedrijfsverzamelgebouwen voor lichte bedrijvigheid (maximaal categorie 2.0).



Afbeelding 1. Ligging en begrenzing plangebied 'Achter de Wetering'

Het plangebied ligt aan de Kerkweg tussen het dorp Giessenburg en het bedrijventerrein. Het plangebied is kadastraal bekend als Giessenburg, Sectie G, nummers: 2506, 2509, 2670 en 2671 (gedeeltelijk). Het plangebied wordt aan de noord-, oostzijde en zuidzijde begrensd door een brede watergang, de Kerkweg en het tankstation. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan het open landschap.



Afbeelding 2. Bestemmingsplan 'Achter de Wetering'. Uitsnede Ruimtelijkeplannen.nl

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 november 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen (zie bijlage).

Eerdere besluiten

- Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld op 11 maart 2015) op grond waarvan het plangebied de bestemming "Agrarisch" heeft;
- Woonvisie Molenlanden 2020-2025 en de Omgevingsvisie Giessenlanden;
- Het principebesluit van 4 mei 2021 van het college om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de locatie 'Achter de Wetering, Giessenburg' ten behoeve van woningen en bedrijven en het bijbehorende ruimtelijk kader daarbij vast te stellen;
- Het collegebesluit van 1 maart 2022 om samen met de projectontwikkelaar de haalbaarheid van de woningbouw en bedrijfsontwikkeling te onderzoeken en daarvoor een intentieovereenkomst aan te gaan;
- Het collegebesluit van 18 oktober 2022 om het voorontwerpbestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg' vast te stellen en het voorontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage te leggen voor inspraak;
- Het collegebesluit van 31 oktober 2023 om het ontwerpbestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg' vast te stellen en het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen.

Beoogd effect

Het beoogd effect van deze ontwikkeling is om invulling te geven aan de woningbehoefte in gemeente Molenlanden en de kern Giessenburg in het bijzonder en aan de behoefte naar bedrijfslocaties. Het bestemmingsplan ziet toe op een kwalitatief goede inpassing, duurzame ontwikkeling en goed woon-leefklimaat voor toekomstige bewoners en huidige omwonenden.

Argumenten

1.1 Verlegging van de bebouwde kom verbetert de verkeerssituatie

Door het verplaatsen van de huidige komgrens naar de nieuwe locatie (bijlage) komt de ontsluiting van de nieuwe bebouwing binnen de bebouwde kom te liggen, waardoor de gemeente de weginrichting kan aanpassen. Daarnaast kan de toegestane maximale snelheid van 60 km/u verlaagd worden naar 30 km/u. Door de lagere aankomstsnelheid op de ontsluiting hebben automobilisten meer overzicht op de weg en het naderende kruispunt. Dit bevordert de verkeersveiligheid.

1.2 Door de nieuwe bebouwing is het gewenst de bebouwde kom van Giessenburg uit te breiden
De nieuwe woningbouw ligt buiten de bebouwde kom. Het is logisch en gewenst om deze ruimtelijke ontwikkeling mee te nemen binnen de bebouwde komgrens. Een bebouwde komgrens geeft aan waar de dichte bebouwing van een kern begint. Door de nieuwe bebouwing klopt de huidige bebouwde komgrens niet meer.

1.3 Het vaststellen van de komgrens is een bevoegdheid van de gemeenteraad
Artikel 20a van de wegenverkeerswet 1994 bepaalt dat de grenzen van de bebouwde kom worden vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad.

2.1 De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen (bijlage)

Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend, waarvan één van de Provincie Zuid-Holland en twee van bewonersgroepen. De essentie van de zienswijzen van de bewonersgroepen betreffen met name privacy, bouwhoogte en de groene invulling. De essentie van de zienswijze van de Provincie Zuid-Holland betreft ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing en de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een aantal van deze zienswijzen heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan (bijlage):

- Paragraaf 2.2.2 Verkeer en parkeren van de toelichting is aangepast;
- Paragraaf 2.2.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van de toelichting is aangepast. Het door de landschapsarchitect uitgewerkte landschappelijk inpassingsplan en beplantingsplan voor de groene buffer is verwerkt in dit hoofdstuk. De tekeningen zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd;
- Hoofdstuk 3.2 Provinciaal beleid van de toelichting is aangepast/aangevuld;
- Het stikstofdepositieonderzoek is geactualiseerd (de conclusie van het onderzoek is ongewijzigd). Het geactualiseerde stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage van de toelichting;
- Artikel 3.5 'Afwijken van de gebruiksregels' van de regels is aangepast (het toelaten van detailhandel is expliciet uitgesloten);
- Artikel 7.2.1 lid f is toegevoegd. Er is een maximale bouw- c.q. nokhoogte opgenomen voor grondgebonden woningen (max. 11 meter);
- Artikel 7.2.1 lid h is toegevoegd. Er is een maximale bouw- c.q. nokhoogte opgenomen voor een hoofdgebouw bestaande uit gestapelde woningen (max. 12 meter);
- De Staat van Bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage aan de regels is gekoppeld, is aangepast (de categorie bedrijven opgenomen 'Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen' is verwijderd);
- Artikel 9.5 Parkeren is toegevoegd (juridische borging gemeentelijk parkeerbeleid).

Het Waterschap Rivierenland heeft geen zienswijze ingediend, maar wel een aantal opmerkingen gemaakt. De opmerkingen hebben geleid tot de volgende ambtshalve wijzigingen:

- De nieuwe peilen voor het peilgebied OVW040 (zomerpeil -1,82 m NAP en winterpeil -1,87 m NAP) zijn verwerkt in hoofdstuk 4.2 Watertoets van de toelichting;
- Het waterhuishoudings- en rioleringsplan is aangepast en verwerkt in hoofdstuk 4.2 Watertoets van de toelichting. Het gewijzigde waterhuishoudings- en rioleringsplan is toegevoegd in de bijlage.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) heeft nog enkele aanvullende opmerkingen gemaakt op het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. De reactie van OZHZ heeft geleid tot de volgende ambtshalve wijzigingen:

- Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is aangepast en verwerkt in hoofdstuk 4.3 Geluid van de toelichting. Het gewijzigde akoestisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage.



In verband met de mogelijke toekomstige verlaging van de maximumsnelheid van de Kerkweg naar 30 km/uur, de mogelijke toekomstige verplaatsing van de bebouwde komgrens (waardoor geluidsmaatregelen niet meer nodig zijn) en de mogelijke toekomstige beëindiging van de verkoop van LPG bij het nabijgelegen tankstation zijn de volgende regels in het bestemmingsplan toegevoegd/gewijzigd:

- Artikel 3.5.1 Afwijking functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – opslag’ is toegevoegd;
- Artikel 7.5.2 Afwijking voorwaardelijke verplichting dove gevel appartementengebouw is toegevoegd;
- Artikel 11.1.3 Aanvullende maatregelen is toegevoegd (ter borging van aanvullende maatregelen binnen het brand- en explosieaandachtsgebied van het LPG-tankstation);
- Artikel 11.1.4 Afwijken is toegevoegd (om af te wijken van de noodzaak van aanvullende maatregelen (artikel 11.1.3) en het verbod om in de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – lpg’ kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten (artikel 11.1.2)).

Tenslotte zijn:

- De begrippen ‘beperkt kwetsbare objecten’ (artikel 1.16) en ‘kwetsbare objecten’(artikel 1.42) toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.

3.1 Het bestemmingsplan draagt bij aan de invulling van de behoefte aan woningbouw en bedrijventerrein in de gemeente Molenlanden

Er is een grote behoefte naar woningen en bedrijventerrein in de gemeente Molenlanden. Het bestemmingsplan Achter de Wetering geeft invulling voor de behoefte van zowel woningen als bedrijventerrein.

3.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de ruimtelijke kaders die eerder zijn gesteld

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd met name door de toevoeging van het landschappelijk inpassingsplan. Deze onderbouwt de landschappelijke inpassing van het bestemmingsplan en geeft invulling aan het groen en water. Het plan voldoet hierdoor aan de kaders die vanuit de gemeente gesteld worden aan water en groen in een plangebied en ook aan die van het Waterschap. Ook blijft het plan voldoen aan de eisen vanuit de Woonvisie. Er wordt een grote hoeveelheid woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Giessenburg en de hoeveelheid sociale woningen in het plan bedraagt bijna 52%.

3.3 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke kwaliteit

Bij de opzet van het plan is aansluiting gezocht bij de bestaande structuur van het agrarisch perceel waarop het plan ontwikkeld wordt en bij de omliggende woon- en agrarische percelen. Omdat er sprake is van transformatie van dit stuk agrarisch buitengebied naar stedelijk gebied is hieraan extra aandacht geschonken. Onder andere door het aanleggen van ruime watergangen, maar ook door het inrichten van een groenstrook tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing.

3.4 Het plan voldoet aan de adviezen van de keten-/overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de OZHZ en de VRZHZ voor advies en overleg. Daaruit is gebleken dat het plan voldoet, dan wel kan voldoen aan de wettelijke eisen die aan de omgevingsaspecten gesteld worden. Vanuit oogpunt van geluidhinder is het mogelijk om, na het verplaatsen van de bebouwde kom grens en de daarmee gepaard gaande snelheidsverlaging op het betreffende wegvak naar 30 km/uur, te voorzien in een goed woon en leefklimaat. Daarnaast worden er bouwvoorschriften gesteld, waarmee het plan voldoet aan de regels omtrent externe veiligheid.

In het voortraject heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland en het college van B&W van de gemeente Molenlanden. De provincie Zuid-Holland heeft voor het plan “Achter de Wetering” te Giessenburg het vertrouwen uitgesproken om het plan destijds verder uit te werken. De provincie Zuid-Holland heeft een zienswijze ingediend met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. Deze zienswijze heeft geleid tot toevoegingen/aanpassingen in het bestemmingsplan (bijlage).

4.1 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn



Het plan is beoordeeld op de gevolgen voor het milieu, waarbij geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het opstellen van een Milieu Effect Rapportage (MER) is om die reden niet nodig.

5.1 Het kostenverhaal is verzekerd conform Nota Kostenverhaal

Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over onder meer het kostenverhaal en eventuele planschade. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd en is aan een de wettelijke verplichting voor kostenverhaal voldaan. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Kanttekeningen

1.1 Er vindt een wijziging plaats in het wegbeheer en onderhoud.

In de Algemene Uitkering aan onze gemeente zit een component opgenomen voor het onderhoud van wegen buiten de bebouwde kom. Dit component wordt jaarlijks aan het waterschap overgedragen. Door de verplaatsing van de komgrens vermindert de bijdrage richting het waterschap. Daartegenover staat dat de gemeente meer kosten kwijt is aan wegbeheer en onderhoud door het extra weggedeelte dat binnen de bebouwde kom is komen te liggen. Dit is opgenomen in het wegenbeheerplan.

2.1 De zienswijzen hebben geleid tot verschillende aanpassingen/toevoegingen aan het bestemmingsplan

Zoals te zien in argument 2.1 hebben de zienswijzen geleid tot een aantal aanpassingen of toevoegingen aan het bestemmingsplan. Echter zijn deze aanpassingen slechts veranderingen op detailniveau en hebben niet tot een grote verandering van het totale plan geleid.

Extra uitleg bij de kosten

N.v.t.

Communicatie en vervolgstappen

Bestemmingsplan

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt. Het bestemmingsplan is straks ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPKerkwegGSB-VG01.

Tijdens de terinzagetermijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Gedurende het planproces van het woningbouwproject heeft de projectontwikkelaar in samenwerking met de gemeente een afvaardiging van alle direct omwonenden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Daarbij is ook gezocht naar een goede inpassing van het plan zodat de direct omwonenden zo min mogelijk overlast zouden ervaren van de woningbouwontwikkeling. Dit heeft naast onder andere verschuivingen in het plan ook geresulteerd in een landschappelijk inpassingsplan als groene buffer tussen de bestaande en nieuwe woningen. Het landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg'
- Bijlage 2: Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg'
- Bijlage 3: Regels bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg'
- Bijlage 4: Bijlagen bij de regels bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg'
- Bijlage 5: Verbeelding bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg'
- Bijlage 6: Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg'
- Bijlage 7: Kaart komgrensverlegging 'Achter de Wetering, Giessenburg'





Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg'
Zaaknummer : 1212393
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. de bebouwde komgrens van Giessenburg te verplaatsen met 137 meter in zuidoostelijke richting naar de locatie ter hoogte van het tankstation;
2. het bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg' (idn: NL.IMRO.1978.BPKerkwegGSB-VG01) vast te stellen, waarbij het plan voorziet in de realisatie van 102 woningen en bedrijfsunits;
3. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Achter de Wetering, Giessenburg'';
4. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
5. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 18 juni 2024.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

