

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125'
Zaaknummer	:	1226453
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Dennis Sebrechts

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de bebouwde komgrens van Goudriaan vast te stellen op de locatie ter hoogte van Zuidzijde 125;
2. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Goudriaan, Zuidzijde 125';
3. het bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125' (planid NL.IMRO.1978.BPzuidzijde125GDA-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van:
 - a. maximaal 12 woningen, waarvan 3 schuurwoningen en in één boerderijvolume: 2 eengezinswoningen, maximaal 3 seniorenwoningen en 4 starterswoningen,
 - b. 1 bedrijfsloods van maximaal 850 m² met een maximale milieucategorie 2,
 - c. 1 zorgrecreatiewoning voor maximaal 10 zorgbehoevenden inclusief verzorgenden.
4. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
5. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst is geregeld.

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan omvat het juridisch-planologisch mogelijk maken van maximaal 12 woningen van gedifferentieerde woningtypes, één bedrijfsloods voor een elektrotechnisch installatiebedrijf (of ander bedrijf met een maximale milieucategorie 2) en één zorgrecreatiewoning voor maximaal 10 zorgbehoevenden met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking.

Geschiedenis bestemmingsplanprocedure

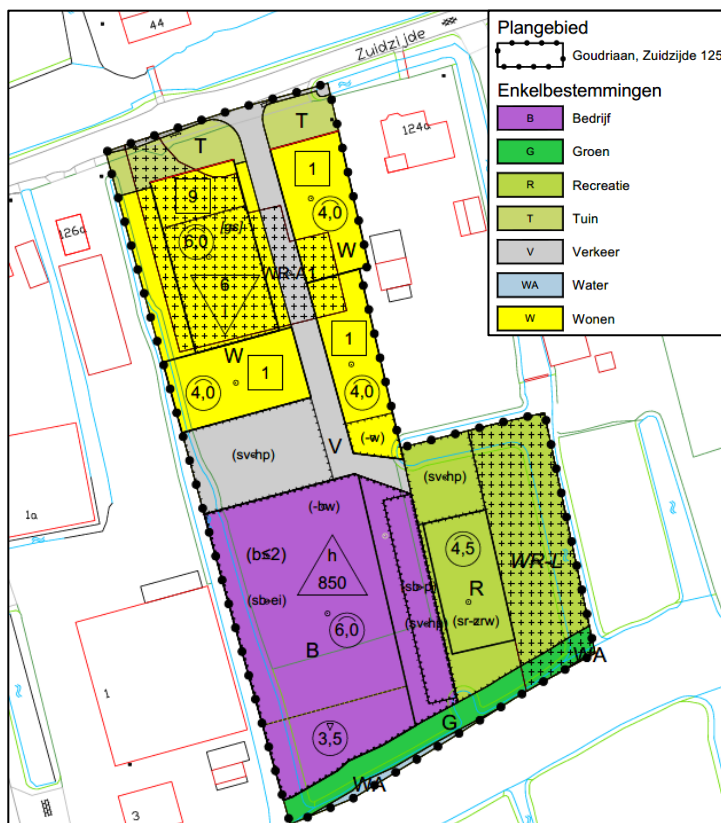
Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan aan Zuidzijde 125 in Goudriaan betreft een braakliggend terrein waar in het verleden een garagebedrijf was gevestigd met bedrijfswoningen in een boerderijvolume. Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' is het op de locatie mogelijk om vier vrijstaande bedrijfswoningen en twee bedrijfsloodsen (milieucategorie ≤ 2), van gezamenlijk maximaal 1625 m² te

In 2018 is een bestemmingsplan voorbereid voor totaal 17 woningen. Het voorontwerp hiervan heeft in april 2019 ter inzage gelegen, waarop meerdere negatieve inspraakreacties zijn ingediend. Gedurende de bestemmingsplanprocedure is ook gebleken dat de geluidsbelasting van het naastgelegen bedrijf op de woningbouwlocatie voor uitdagingen zorgde. Geconcludeerd werd namelijk dat niet voldaan werd aan een goed woon- en leefklimaat. Het plan heeft hierdoor enige tijd stil gelegen, waarna uiteindelijk nieuwe initiatiefnemers zich hebben gemeld bij de gemeente. Voorliggend plan is toen ingediend, dat uitgaat van een combinatie van de functies wonen, werken en recreatie. Om een oplossing te vinden voor het geluidsaspect, heeft er nauw overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de initiatiefnemers, de Omgevingsdienst en het desbetreffende bedrijf.

The site plan shows a property with several buildings and parking areas. Key features include:

- Top Left:** A dark grey building labeled "124a".
- Top Center:** A light green area labeled "recht van overpad t.b.v. nr. 124a" with an arrow pointing to a red line.
- Top Right:** A blue area labeled "watering".
- Center Left:** A light green area labeled "kavel ca 500 m²" containing a "woning" (house) with a striped roof.
- Center Right:** A light green area labeled "kavel 385 m²" containing a "woning" (house) with a striped roof.
- Bottom Left:** A brown area labeled "toegangsweeg breedte rijbaan 5,00 meter" (access road, road width 5.00 meter) and a "woongebouw met 9 wooneenheden" (residential building with 9 units) with a striped roof.
- Bottom Center:** A light green area labeled "kavel 398 m²" containing a "woning" (house) with a striped roof and a "256000" label.
- Bottom Right:** A brown area labeled "bedrijfsloods" (warehouse) with a striped roof and a "laag (plat)" (low (flat)) label.
- Parking Areas:**
 - "parkeren op half verharding" (parking on half-paved) is labeled in two locations: near the top right and near the bottom center.
 - "16 parkeerplaatsen op half verharding" (16 parking spaces on half-paved) is labeled near the bottom center.
 - "parkeren op half verharding" (parking on half-paved) is labeled near the bottom right.
- Other Labels:** "Zuidzijde" (south side) is labeled on the left edge, and "poort" (gate) is labeled near the bottom center.

Afb 1. Inrichting plangebied Zuidzijde 125 Goudriaan.



Afb 2. Nieuwe verbeelding Zuidzijde 125 Goudriaan.

Eerdere besluiten

- *2010 vergunning:* Een vergunning is verleend door voormalige gemeente Graafstroom voor vier bedrijfswoningen en twee bedrijfsloodsen. Deze vergunning is niet uitgevoerd en ook niet ingetrokken door de gemeente.
- *10 juli 2018 principebesluit:* Positief principebesluit door voormalige gemeente Molenwaard voor woningbouw op Zuidzijde 125 Goudriaan, waarbij de woningbouw-aantallen en de landschappelijke inpassing wordt aangepast conform de locatie specifieke eigenschappen.
- *12 april 2019 voorontwerpbestemmingsplan:* Het college besluit het voorontwerpbestemmingsplan voor 17 woningen ter inzage te leggen.
- *17 mei 2022 principebesluit:* Het college besluit – onder voorwaarden en ter vervanging van het principebesluit 10 juli 2018 – principemedewerking te verlenen aan maximaal 13 woningen, 1 bedrijfsgebouw van maximaal 850 m² en 1 zorgrecreatiewoning voor maximaal 10 zorgbehoevenden inclusief verzorgenden.
- *19 december 2023 ontwerpbestemmingsplan:* Het college besluit om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.
- *21 december 2023 ontwerpbeschikking maatwerkvoorschriften:* Het college besluit de ontwerpbeschikking voor het opleggen van maatwerkschriften voor geluid ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het toevoegen van woningen in diverse categorieën conform de behoefte van de woonvisie.

Argumenten

1.1 Door de (woning)bouwontwikkeling is het gewenst een nieuwe bebouwde komgrens vast te stellen

Het is wenselijk om bij het woonhof (met bedrijfsloods en zorgrecreatiewoning) de bebouwde kom uit te breiden, om een veilige en overzichtelijke openbare weg (30km/h) te creëren. Het betreft een doodlopende weg.

Daarnaast heeft de gemeente in de anterieure overeenkomst eisen gesteld over onder andere de voorbelasting en inrichting van het openbare gebied. Initiatiefnemer levert het openbaar gebied conform het HIOR op en gemeente neemt deze gronden daarna over. Hiermee hebben we grip op de oplevering en het beheer van het openbare gebied. Dit in tegenstelling tot het eigendom, beheer en onderhoud van de openbare weg bij een VvE.

1.2 Het vaststellen van de bebouwde 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 twee ingebrachte zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan gaven aanleiding tot aanpassing en aanscherping van het plan

Het ontwerpplan heeft vanaf 22 december 2023 ter inzage gelegen en hierop zijn drie zienswijzen binnengekomen. Eén van de drie zienswijzen is naderhand ingetrokken.

Daarnaast is er een zienswijze ingediend op de ontwerpbeschikking voor maatwerkvoorschriften.

Op hoofdlijnen gaan de zienswijzen in op de volgende punten:

- a) De juridische-planologische borging van geluidswerende maatregelen, het maatwerkvoorschrift en de verkeersafwikkeling vanuit het plangebied;
- b) De inrichting van het nieuwe kruispunt, en beheer en onderhoud van de openbare weg.

a) Geluidswerende maatregelen, het maatwerkvoorschrift en verkeersafwikkeling.

Samengevat stelt de indiener van de zienswijze dat de juridisch-planologische borging van de geluidswerende maatregelen (geluidsscherm, dove gevels, tuinscherm) ontbreken in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kwamen de aanduidingen en meetpunten in het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit maatwerkvoorschriften niet overeen. Beide onderwerpen zijn daarom aangepast en opgenomen in voorliggend bestemmingsplan en in het maatwerkvoorschrift. De documenten zijn gedeeld met indiener, die daar nog enkele opmerkingen op heeft gemaakt. Deze zijn allemaal verwerkt in de stukken.

Tot slot gaf indiener aan dat niet inzichtelijk is gemaakt hoe de verkeersafwikkeling zal plaatsvinden en of hierdoor verkeershinder kan ontstaan ter plaatse van de inrit van het bedrijfsp perceel van indiener. In de verkeersparagraaf is dit nader toegelicht, waaruit geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goede verkeersafwikkeling via Zuidzijde en vervolgens De Heuvel zonder noemenswaardige filevorming.

Expliciete instemming op voorliggend planvoornemen hebben initiatiefnemer en de gemeente niet ontvangen van indiener.

b) Inrichting nieuw kruispunt, en beheer en onderhoud openbaar gebied



Samengevat stelt het waterschap Rivierenland dat bij het ontwerpbestemmingsplan een inrichtingstekening ontbrak van het nieuwe kruispunt en waren er onduidelijkheden over de grens van de bebouwde kom en het beheer en onderhoud van het openbare gebied. In voorliggend bestemmingsplan is er daarom een ontwerp van het kruispunt als bijlage bij de toelichting opgenomen, dat voldoet aan CROW-richtlijnen.

Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de grens van de bebouwde kom, en beheer en onderhoud. Het gehele kruispunt komt in eigendom, beheer en onderhoud van het waterschap. De nieuwe openbare weg (de ontsluiting voor de woningen, het bedrijf en de zorgrecreatiewoning) wordt bebouwde kom en komt in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente. Feitelijk wordt er hiermee geen kom verplaatst, maar ontstaat er een nieuwe kom voor dit plangebied.

Bovenstaande aanpassingen geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling. Voor de volledige inhoud van de Nota van Zienswijzen verwijzen we u naar bijlage 6.

3.1 Er is sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een passende combinatie van functies op de planlocatie

De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming voor kleinschalige bedrijvigheid (milieucategorie ≤ 2), waar twee bedrijfsloodsen en vier bedrijfswoningen van totaal 1625 m² toegestaan zijn. Daarnaast mag het hele perceel verhard worden. Dergelijke bedrijfsontwikkeling in het lint van Zuidzijde wordt, vanwege naastgelegen woonfuncties, als onwenselijk gezien.

De drie functies (Wonen, Werken en Recreatie) in voorliggend plan vormen een gevarieerde combinatie van activiteiten in het plangebied. De functies zijn milieuhygiënisch geschikt om in één plangebied te laten landen. Het woningbouwprogramma is opgenomen vooraan in het plangebied langs de Zuidzijde. In het midden is de parkeerkoffer gesitueerd waar ook het geluidsscherm van 3 meter hoog geplaatst dient te worden. Het geluidsscherm dient groen ingepast te worden, met bijvoorbeeld heder. Daar aansluitend komt de bedrijfsbestemming (milieucategorie ≤ 2) en de zorgrecreatiewoning.

Het boerderijvolume vormt het prominent onderdeel van het woningbouwprogramma. De boerderij is gesitueerd op nagenoeg dezelfde plek als waar ook de voormalige boerderij gesitueerd stond. Er geldt een maximale goothoogte van 6 meter. De schuurwoningen worden met een maximale goothoogte van 4 meter ondergeschikt ten opzichte van de boerderij. De voorgevels van de woningen direct aan de Zuidzijde zijn gericht op de Zuidzijde, zodat aangesloten wordt op het dorpslint en karakter van de Zuidzijde. Op deze manier wordt een boerderij-ensemble gecreëerd.

De bedrijfsloods is gesitueerd aan de zijde van naastgelegen bedrijf, zodat de afstand tot de bestaande en nieuwe woningen zo groot mogelijk is gemaakt.

De zorgrecreatiewoning bevindt zich in het zuidoosten van het plangebied, met aan de meest oostelijke zijde de dubbelbestemming 'waarde-landschap' om dit deel van het perceel vrij te houden van (vergunningsvrije) bebouwing en verharding. Hiermee is ook tegemoet gekomen aan de wens van de bewoners van Zuidzijde 124a om het bestaande 'vrije' uitzicht te behouden.



3.2 Het plan sluit aan op de gemeentelijke woonvisie

Dit plan maakt het mogelijk om maximaal 12 woningen te realiseren in Goudriaan. Het aantal woningen sluit aan bij de woonbehoefte van het dorp, zowel qua aantal als typologie. De volgende woningtypologieën zijn voorzien in het plan:

- 3 vrijstaande schuurwoningen;
- In één boerderijvolume: 2 eengezinswoningen, maximaal 3 levensloopbestendige seniorenwoningen en 4 starterswoningen.

In het boerderijvolume is ruimte voor totaal negen woningen. Op de kop, langs de Zuidzijde, komen de twee eengezinswoningen. De levensloopbestendige seniorenwoningen komen op de begane grond en de starterswoningen op de eerste verdieping. In het bestemmingsplan zit flexibiliteit om op de begane grond 2 of 3 seniorenwoningen te realiseren. Reden hiervan is dat de boerderij bouwtechnisch beter vormgegeven kan worden. Bij 2 woningen op de begane grond en 4 starterswoningen op de verdieping kunnen de draagmuren van de wooneenheden beter op elkaar aansluiten. Bij het ontwerpen van het boerderijvolume en de uiteindelijke omgevingsvergunningsaanvraag zal blijken hoe de wooneenheden op de begane grond ingedeeld worden.

3.3 De zorgrecreatiewoning is passend binnen de Toeristische Agenda Molenlanden

De zorgrecreatiewoning voor maximaal 10 zorgbehoevenden is op de verbeelding specifiek bestemd voor woongroepen of gezinnen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Deze kwetsbare doelgroep krijgt zo meer mogelijkheden om te genieten van wat Molenlanden te bieden heeft op het gebied van recreatie. Binnen de gemeente is maar een beperkt aanbod voor deze doelgroep. Daarmee vult het de gemeentelijke behoefte aan.

3.4 Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 en afspraken zijn gemaakt over het nieuwe kruispunt en beheer en onderhoud van het openbaar gebied

De parkeerbehoefte – conform de gemeentelijke parkeernormen – wordt volledig binnen het plangebied opgelost. De parkeervoorzieningen worden groen ingepast en liggen (zoveel mogelijk) uit het zicht gezien vanaf de Zuidzijde. Daarnaast zijn afspraken en een concept detailontwerp gemaakt van het nieuwe kruispunt dat ontstaat aan de Zuidzijde. De ontsluiting van het plangebied sluit aan op de Zuidzijde, een weg in beheer door het waterschap. Het kruispunt wordt ingericht en aangelegd (op kosten initiatiefnemer) conform CROW-richtlijnen en eisen van de gemeente en het waterschap. Het kruispunt komt in eigendom, beheer en onderhoud van het waterschap. De nieuwe openbare weg (ontsluitingsweg en openbare parkeerplaatsen voor de woningen) komt in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente. De afspraken en voorwaarden hiervan zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

3.5 Het maatwerkvoorschrift in combinatie met geluidswerende maatregelen maakt woningbouw op de planlocatie mogelijk

Op grond van artikel 2.20, lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer is een maatwerkvoorschrift opgelegd aan de inrichting van De Groot Drukkerij B.V. dat gevestigd is aan de Zuidzijde 131 te Goudriaan. Het maatwerkvoorschrift is benodigd zodat woningbouw op de locatie Zuidzijde 125 mogelijk kan worden gemaakt, zonder dat de bedrijfsvoering van de drukkerij belemmerd wordt.

Daarnaast blijkt uit het akoestisch onderzoek, dat er ook fysieke maatregelen nodig zijn om een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen. De maatregelen zijn:

- een geluidscherm van 3 meter hoog langs de parkeerplaatsen;
- enkele dove gevels bij het boerderijvolume en balkonschermen van 1,5 meter;
- een tuinscherm langs de achtertuinen van het boerderijvolume.

Bovenstaande geluidswerende maatregelen zijn met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de bestemmingsplanregels. Na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, wordt het maatwerkvoorschrift gelijktijdig gepubliceerd met het bestemmingsplan.

3.6 Afdoening Motie 'maak woningbouw mogelijk/ de Vosseburcht'

Op 1 juni 2021 heeft de raad met Motienummer M2021-15 'Maak woningbouw mogelijk/ de Vosseburcht' het college opgeroepen om gebruik te maken van alle wettelijke mogelijkheden en met inachtneming van de overwegingen, om woningbouw op locatie Zuidzijde 125 Goudriaan mogelijk te maken. Met vaststelling van voorliggend bestemmingsplan is de motie afgedaan.

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 daarom niet nodig.

5.1 Het kostenverhaal is verzekerd conform Nota Kostenverhaal

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over onder meer het kostenverhaal, landschappelijke en civieltechnische inpassing. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd en is aan een de wettelijke verplichting voor kostenverhaal voldaan. Eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

1.1 Een wijziging vindt plaats in het wegbeheer en onderhoud.

Door de nieuwe bebouwde komgrens neemt het wegareaal van de gemeente toe. Hierdoor vermindert de inkomstenoverdracht voor beheer en onderhoud van wegen aan het waterschap, maar nemen de kosten voor het beheer en onderhoud van wegen voor de gemeente toe.

2.1 Met planaanpassingen en aanscherping is getracht alle bezwaren weg te nemen.

De planaanpassingen en aanscherpingen zijn, in nauw overleg met de bezwaarmakers, opgesteld en opgenomen in voorliggend plan. De geluidswerende maatregelen zijn juridisch-planologisch geborgd, en het maatwerkvoorschrift wordt gelijktijdig met het vast te stellen bestemmingsplan gepubliceerd. Daarnaast is een inrichtingstekening van het nieuwe kruispunt opgesteld en zijn afspraken vastgelegd over de kosten, beheer en onderhoud van de openbare weg. Desondanks kan niet volledig worden uitgesloten dat hiermee alle bezwaren zijn weggenomen.

Extra uitleg bij de kosten



Met de anterieure overeenkomst worden de kosten die de gemeente maakt in het kader van de planologische procedure verhaald op de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is tevens opgenomen dat de kosten voor aanleg van het nieuwe kruispunt voor initiatiefnemer zijn.

Communicatie en vervolgstappen

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 ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPzuidzijde125GDA-VG01.

Tijdens de ter inzage termijn 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.

Na vaststelling van de gewijzigde bebouwde komgrens dienen de Gedeputeerde Staten van de provincie de overdracht van verplichting tot onderhoud van een weg tussen de gemeente en het waterschap goed te keuren. Daarnaast neemt de gemeente de vastgestelde wijziging van de bebouwde komgrens op in de wegenlegger.

Bijlagen:

Bijlage 1 Toelichting bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125'

Bijlage 2 Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125':

- a. Akoestisch onderzoek wegverkeer- en industrielawaai
- b. Oriënterend onderzoek flora en fauna
- c. Notitie grote modderkruiper
- d. Verkennend (water) bodemonderzoek en verkennend asbest-in-grondonderzoek
- e. Archeologisch onderzoek
- f. Stikstofdepositie-berekening
- g. Stappen Molenwaards kookboek
- h. Rijcurves (verkeerssimulatie)
- i. Ontwerp kruispunt
- j. Nota van zienswijzen.

Bijlage 3: Regels bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125'

Bijlage 4: Bijlagen bij de regels bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125'

Bijlage 5: Verbeelding bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125'

Bijlage 6: Nota van zienswijzen 'Goudriaan, Zuidzijde 125'

Bijlage 7: Kaart komgrens 'Goudriaan, Zuidzijde 125'.



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125'
Zaaknummer : 1226453
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. de bebouwde komgrens van Goudriaan vast te stellen op de locatie ter hoogte van Zuidzijde 125;
2. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Goudriaan, Zuidzijde 125';
3. het bestemmingsplan 'Goudriaan, Zuidzijde 125' (planid NL.IMRO.1978.BPzuidzijde125GDA-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van:
 - a. maximaal 12 woningen, waarvan 3 schuurwoningen en in één boerderijvolume: 2 eengezinswoningen, maximaal 3 seniorenwoningen en 4 starterswoningen,
 - b. 1 bedrijfsloods van maximaal 850 m² en milieucategorie 2,
 - c. 1 zorgrecreatiewoning voor maximaal 10 zorgbehoevenden inclusief verzorgenden
4. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
5. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst is geregeld.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 10 december 2024.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers



