

Raadsvergadering : 5 juli 2016**Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Middelblok 20-24 Gouderak****Datum : 19 april 2016**

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om bestemmingsplan Middelblok 20-24 Gouderak gewijzigd vast te stellen en de twee zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Het bestemmingsplan voorziet in zeven vrijstaande woningen, een recreatiegebied met parkeerplaatsen en een aanlegsteiger.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in dit raadsvoorstel en het bestemmingsplan Middelblok 20-24 Gouderak met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1604BG007-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. in te stemmen met de beantwoording zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen en zienswijze 1 gedeeltelijk gegrond en zienswijze 2 gegrond te verklaren;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Inleiding

Dit bestemmingsplan is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Middelblok' en voorziet in woningbouw op een braakliggend deel van het buitendijks gelegen bedrijventerrein ten noorden van de kern Gouderak. De ontwikkeling bestaat uit zeven vrijstaande woningen met parkeren op eigen terrein. In het midden van het terrein komt een parkeervoorziening voor bezoekers met een aansluiting op het Middelblok. Aan de zuidzijde van de locatie komt een openbare recreatievoorziening met drie openbare parkeerplaatsen. Via deze voorziening is de aanlegsteiger te bereiken, die wordt gebruikt door de nieuwe bewoners.

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, die als bijlage bij dit voorstel is toegevoegd.

In het geldende bestemmingsplan is al een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw opgenomen en de ontwikkeling past hier nagenoeg in met uitzondering van de aanlegsteiger. Dat is de reden waarom nu voor een bestemmingsplanherziening is gekozen. De gemeenteraad is bevoegd om dit bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het creëren van het planologisch-juridisch kader voor de bouw van zeven woningen, een recreatiegebied met parkeerplaatsen en een aanlegsteiger. Op basis van dit kader kan een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en aanleggen worden verleend.

Argumenten

1.1 Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Allereerst is de mogelijkheid om verlichting bij de parkeerplaatsen te realiseren opgenomen binnen de bestemming Groen. Ten tweede is vanwege het maatwerkbesluit (zie bij kanttekening 1.1.) de aanduiding 'wonen - uitgesloten' opgenomen. In de planregels (lid 5.2) is bepaald dat de bouw van woningen ter plaatse niet is toegestaan. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid (lid 5.4) kan er toch gebouwd worden als de bedrijfsactiviteiten van aannemingsbedrijf Evengroen (hierna: Evengroen) zijn beëindigd of aangepast.

2.1 Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend

De zienswijze van Rijkswaterstaat bestaat uit tekstuele opmerkingen of opmerkingen die voor kennisgeving kunnen worden aangenomen. Deze zienswijze kan gegrond worden verklaard en leidt enkel tot aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijze van een omliggende bewoner heeft betrekking op diverse onderdelen en enkele opmerkingen daarvan zijn gegrond en leiden tot een aanpassing van de toelichting. De zienswijzen zijn integraal opgenomen en beantwoord in de Nota Zienswijzen.

3.1 Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waardoor kostenverhaal is afgedekt

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen, behalve als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Aangezien al een anterieure overeenkomst is aangegaan, is het verhaal van kosten (bv. planschade) anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Kanttekeningen

1.1 Voor drie woningen zijn maatwerkvoorschriften nodig in verband met naastliggend aannemersbedrijf

Op grond van artikel 2.20 lid 1 van het Activiteitenbesluit worden aan Evengroen maatwerkvoorschriften ten aanzien van geluid opgelegd. De maatwerkvoorschriften vervangen de waarden uit artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit en leggen de plaatsen vast waar de waarden gelden. Deze maatwerkvoorschriften zijn nodig, omdat een geluidsscherm pas effect heeft bij een hoogte van 5,5 meter en een geluidsscherm op deze locatie niet stedenbouwkundig/landschappelijk haalbaar is.

Op 6 oktober 2015 is een bezoek gebracht aan Evengroen en zijn geluidmetingen verricht aan de mobiele kraan en zijn in overleg met de bedrijfsleiding de huidige bedrijfsactiviteiten in kaart gebracht. Op basis van deze gegevens is een representatieve bedrijfssituatie bepaald, die als basis wordt gebruikt voor het vaststellen van maatwerkvoorschriften. Door het vaststellen van maatwerkvoorschriften voor drie woningen en het stellen van goed realiseerbare eisen aan de geluidswering van enkele gevels van één of twee woningen wordt voldaan aan de wettelijke vereisten. Evengroen hoeft geen (geluidreducerende) maatregelen op grond van dit maatwerkbesluit.

Het vaststellen van maatwerkvoorschriften is gemandateerd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH).

1.2 Voor drie woningen zijn hogere waarden vastgesteld

Vanwege de weg Middelblok zijn voor drie woningen hogere waarden vastgesteld. De woningen langs deze weg hebben allen een geluidsluwe gevel aan de achterzijde. De procedure is gemandateerd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland.

Alternatieven

Geen alternatieven.

Financiën

Gemeente ontvangt via de anterieure overeenkomst een exploitatiebijdrage van € 23.000,00 (exclusief indexatie) voor het dekken van ambtelijke kosten en advieskosten.

Juridische zaken

In artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is geregeld, dat bij elk voorgenomen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan verplicht is. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als het kostenverhaal van de grondexploitatie 'reeds anderszins is verzekerd'. Het verhaal van ambtelijke kosten (procedure bestemmingsplan, inwinnen advies ODMH) en eventuele planschade is vastgelegd in een tussen de gemeente en aanvrager gesloten anterieure overeenkomst, waardoor een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

In de anterieure overeenkomst is bovendien een aanleg- en instandhoudingsverplichting opgenomen voor de openbare groenvoorziening met parkeerplaatsen. De gemeente wordt gevrijwaard voor beheer en onderhoud.

Participatie en extern overleg

In november 2014 heeft een informatieavond plaatsgevonden. De ingediende inspraakreacties zijn per brief beantwoord. Naar aanleiding daarvan zijn twee zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota Zienswijzen.

Vervolgtraject en uitvoering

15 juni 2016 raadscommissie Ruimte en Financiën

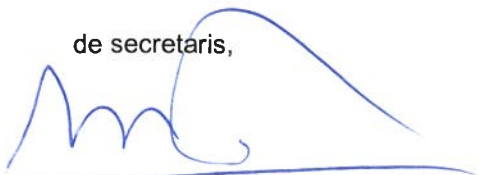
5 juli 2016 gemeenteraad

Bijlagen

- Bijlage Vast te stellen bestemmingsplan Middelblok 20-24 Gouderak
- Bijlage Nota Zienswijzen
- Bijlage Situatietekening
- Bijlage Beeldkwaliteitsplan

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,



mw. mr. M. Plantinga

de burgemeester,



mr. R.S. Cazemier

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van dd 19 april 2016 inzake de vaststelling van bestemmingsplan Middelblok 20-24 Gouderak

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

1. in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in dit raadsvoorstel en het bestemmingsplan Middelblok 20-24 Gouderak met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1604BG007-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. in te stemmen met de beantwoording zoals opgenomen in de Nota Zienswijzen en zienswijze 1 gedeeltelijk gegrond en zienswijze 2 gegrond te verklaren;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 juli 2016,

de griffier,



drs. K.E. Driehuijs

de voorzitter,



mr. R.S. Cazemier