

Raadsvergadering : 29 september 2020**Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Goudriaanlocatie, Ouderkerk aan den IJssel****Datum : 18 augustus 2020**

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om de Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen en het bestemmingsplan 'Goudriaanlocatie, Ouderkerk aan den IJssel' vast te stellen. Het gaat om de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming om de bouw van 15 woningen mogelijk te maken, inclusief een ontsluitingsweg en parkeerplaatsen.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. de Nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. het ontwerp-bestemmingsplan 'Goudriaanlocatie, Ouderkerk aan den IJssel' met IDN-code NL.IMRO.1931.BP1908DK042-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het transportbedrijf Goudriaan, Kerkweg 131a te Ouderkerk aan den IJssel, wordt verplaatst naar het bedrijventerrein Zijdepark, gelegen aan de westkant van de kern Ouderkerk aan den IJssel. Het bedrijfsperceel van Goudriaan is inmiddels volledig ingericht en kan in gebruik worden genomen. De bedrijfsvoering vindt op dit moment nog plaats vanaf de bestaande locatie aan de Kerkweg.

Het noordelijk deel van het vrijkomende bedrijventerrein aan de Kerkweg, wordt herontwikkeld naar woningbouw. Het zuidelijk deel van de locatie van Goudriaan kan op dit moment niet worden mee ontwikkeld, vanwege de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding en de verscherpte regelgeving hieromtrent in relatie tot wonen.

Beoogd resultaat

Een planologisch juridisch kader voor de realisatie van 15 woningen op de bedrijfslocatie aan de Kerkweg 131a in Ouderkerk aan den IJssel.

Argumenten**1.1 Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen.**

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Goudriaanlocatie, Ouderkerk aan den IJssel' heeft vanaf 3 juni 2020 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ontvangen. De nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen bevat een samenvatting van en een reactie op de zienswijze. De indiener van de zienswijze geeft aan dat er geen bezwaren zijn tegen de woningbouw, mits de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf daarbij niet gehinderd en beperkt wordt. Uit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat moet een technische voorziening bij het bedrijf worden getroffen (het aanbrengen van een geluiddemper aan de afzuiging van de spuitcabine). Over het treffen van deze voorziening alsook over het kostenaspect is door de ontwikkelaar met de indiener van de zienswijze een overeenkomst gesloten.

1.2 Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen gewenst.

Op de digitale verbeelding ontbreekt een gevellijn van een woningenblok. De omissie moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden hersteld. In de digitale planverbeelding is alsnog de ontbrekende gevellijn opgenomen.

Daarnaast is tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan gebleken dat de overlegreactie die door provincie is ingediend, niet is verwerkt. De overlegreactie heeft betrekking op de stikstofdepositie. In de Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen wordt op dit aspect nader ingegaan. Door de provincie is aangegeven dat kan worden ingestemd met de (nadere) onderbouwing die in dit kader door de Omgevingsdienst is opgesteld. Eén en ander is inmiddels aangepast in de toelichting op het bestemmingsplan.

2.1 De omzetting van een bedrijfsbestemming naar woningbouw past binnen het bestaande beleid.

De omzetting van de bedrijfsbestemming naar wonen op het terrein van Goudriaan aan de Kerkweg betreft een bestuurlijke toezegging uit het verleden (voormalige gemeente Ouderkerk en past in de Regionale agenda Wonen. In de Regionale Agenda Wonen 2019 is voor de Goudriaanlocatie een aantal van 15 woningen opgenomen. Deze woningen worden gebouwd binnen het stedelijk gebied van de kern Ouderkerk aan den IJssel. Stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, dienen daar waar mogelijk plaats te vinden in het stedelijk gebied.

2.2 Het besluit hogere geluidswaarden in het kader van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van verkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde overschrijdt voor de woningen die aan de Kerkweg worden gebouwd. Daarom is er een hogere waardenprocedure op grond van de Wet geluidhinder gevolgd. Het ontwerp-besluit hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar

De gemeenteraad moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening). Uw raad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op een ander manier is geregeld. Met de ontwikkelaar is op 17 december 2019 een anterieure overeenkomst (inclusief mogelijk kosten voor planschadeclaims) gesloten om de kosten te verhalen. Het opstellen van een exploitatieplan is in dit geval niet nodig. Uw raad moet wel expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

2.1 Er kan mogelijk een risico zijn dat de geluiddemper niet of niet naar behoren wordt aangebracht.

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting (artikel 4.4.2 van de regels) opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat de volgende maatregelen moeten zijn uitgevoerd voordat de twee woningen die het dichtst zijn gelegen bij het bedrijf in gebruik kunnen worden genomen:

- aan de afzuiging van de spuitcabine van het naastgelegen bedrijf moet een geluiddemper met een tussenschakeldemping van tenminste 10 dB(A) worden aangebracht en in stand worden gehouden;
- tussen de tuinen van de twee woningen die het dichtst zijn gelegen bij het bedrijf moet een geluidscherm met een hoogte van minimaal 1,8 meter worden aangebracht en in stand gehouden;
- de zijgevels van de twee woningen die het dichtst zijn gelegen bij het bedrijf moeten vanaf de eerste verdieping als 'dove gevels' (gevels zonder te openen delen) uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Op het moment dat de getroffen voorzieningen niet in stand worden gehouden, ontstaat een grond om handhavend op te treden.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere het kostenverhaal is geregeld.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

Participatie en extern overleg

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er is één zienswijze ingediend.

Vervolgtraject en uitvoering

Na vaststelling op 29 september 2020 wordt het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage gelegd.

Bijlagen

- Nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen;
- aangepast ontwerp-bestemmingsplan 'Goudriaanlocatie, Ouderkerk aan den IJssel'

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

J. Hennip

de burgemeester,

mr. R.S. Cazemier

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2020 inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'Goudriaanlocatie, Ouderkerk aan den IJssel';

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. de Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Goudriaanlocatie, Ouderkerk aan den IJssel' met IDN-code NL.IMRO.1931.BP1908DK042-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 september 2020,

de griffier,



dr. M-L van Muijen

de voorzitter,



mr. R.S. Cazemier