

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 664985
Zaaknummer: 820294

Houten, 13 februari 2024



Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Tuurdijk 43, 't Goy

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan "Tuurdijk 43, 't Goy" gewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in:
 - a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan "Tuurdijk 43, 't Goy";
 - b. het bij dit voorstel behorende (GML)-bestand van het bestemmingsplan met identificatie: NL.IMRO.0321.0900TUURDIJK43-VSBP;
2. De beantwoording van zienswijzen vast te stellen conform bijgaande Nota van Zienswijzen.

Samenvatting

Op het perceel aan de Tuurdijk 43 in 't Goy exploiteert Van den Brink B.V. een agrarische onderneming met zowel agrarische productie als dienstverlening in de vorm van koelen, opslaan en sorteren van diverse fruitsoorten (appels en peren). Vanwege het beëindigen van de diensten op Groenedijkje 7 abc, en ook voor toekomstige groei, heeft de initiatiefnemer als voornemen om de zuidzijde van het perceel zowel de sorteerruimte als de koelcellen uit te breiden.

Om dit te realiseren moet het bouwvlak vergroot worden. Binnen het bestaande bouwvlak is onvoldoende ruimte voor uitbreiding. Hierdoor is het wenselijk het bouwvlak ter plaatse met 3.143 m² te vergroten naar 14.432 m² en zal er een hogere maximale goothoogte en bouwhoogte worden toegepast dan in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Daarnaast is de verplaatsing van de kistenopslag benodigd. Om onderhavig initiatief planologisch en juridisch mogelijk te maken is er dan ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan, inclusief bijlagen, heeft van 19 oktober 2023 tot en met 29 november 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt er een wijziging in de toelichting onder paragraaf 4.4 'Verkeer en parkeren' voorgesteld. In bijlage 2 van het raadsvoorstel is de Nota van Zienswijzen bijgevoegd met daarin de beantwoording van de zienswijzen. Bovendien hebben er ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden; in de regels is er een regel (in artikel 3.2.1, lid e) gewijzigd omdat het gezamenlijke oppervlak van hoofdgebouwen (inclusief bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken) in totaal geen 1 ha maar in 1,3 ha oppervlakte zal bedragen; is er een extra regel toegevoegd onder artikel 3.2.1, lid i om een bestaand dakopbouw te legaliseren en een dakopbouw op de uitbreiding te realiseren; en is een extra artikel opgenomen om de landschappelijke inpassing van de uitbreiding te waarborgen (zie artikel 3.5, lid j). Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd door de raad vast te laten stellen.

Aanleiding

Voor het realiseren van de gewenste uitbreiding van het bedrijfsgebouw is in de huidige situatie geen ruimte beschikbaar in het bouwvlak. Het planinitiatief betreft het wijzigen en uitbreiden van het bouwvlak (van 11.686 naar 14.432 m²) en de aanleg van de verharding.

In de volgende figuur is de gewenste situatie in een situatietekening weergegeven:



664985

De noodzaak voor Van den Brink B.V. om tot de uitbreiding van de bebouwing te besluiten heeft te maken met een veelheid van omstandigheden. Zo wil de initiatiefnemer meerdere fruitteeltbedrijven uit de buurt, maar ook verder gelegen bedrijven, een opslagplek bieden die voldoet aan de laatste eisen van de (duurzaamheids-) techniek (zoals ammoniak koelinstallaties). De meeste fruittelers in de Kromme Rijnstreek hebben zich uitsluitend toegelegd op de teelt. Maar de uitbreiding is voornamelijk nodig omdat de koelruimten die nu op het Groenedijkje 7 abc zijn gevestigd worden overgeplaatst naar Tuurdijk 43. Het Groenedijkje 7 abc is verkocht.

Bij de uitbreiding van het bedrijfsgebouw moet de huidige kistenopslag wijken. Deze ruimte blijft echter wel benodigd om (lege) kisten een plek te kunnen geven. Anders ontstaat er een gebrek aan ruimte in draaicirkels en in- en uitritmogelijkheid voor vrachtwagens in het nieuwe bedrijfsdeel. Daarom worden de betonplaten die nu naast het bedrijfsgebouw liggen verplaatst naar de zuidoostelijke zijde, met een gemengd gebruik als kavelpad en een grootte van 3.090 m². Voor een verharding is in het vigerend bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in artikel 3.7.1. waaraan kan worden voldaan.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan ‘t Goy en omgeving’. Het heeft hierin de bestemming ‘Agrarisch’ met de functieaanduiding ‘fruitteelt’ en ‘specifieke vorm van bedrijf – koel/opslag/fruitsorteerbedrijf’. De gewenste uitbreiding kan niet worden gerealiseerd met het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak moet vergroot worden om extra bebouwing mogelijk te maken en er zal een hogere maximale goothoogte en bouwhoogte worden toegepast dan in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Deze uitbreiding past ook niet binnen de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden. De initiatiefnemer heeft hiervoor een herziening van het vaststelling bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijlagen, heeft van 19 oktober 2023 tot en met 29 november 2023 ter inzage gelegen. Op 27 september vond er een informatieavond plaats voor ‘t Goy en omgeving. Met een ruime opkomst van bewoners hebben de initiatiefnemer en zijn adviseur de belanghebbenden rondgeleid in het bedrijf en uitgelegd waarom de uitbreiding nodig is. Aan het einde van de avond waren er geen vragen en bezwaren meer en werd de avond in goede harmonie afgesloten. Ondanks de goed verlopen avond zijn er twee zienswijzen ingediend. De bezwaren zitten voornamelijk in de zorg van toename van verkeersbewegingen. Dit zal in paragraaf 2.1 onder ‘argumenten per beslispunt’ worden toegelicht. Naar aanleiding van deze zienswijzen worden aanpassingen op het bestemmingsplan voorgesteld in de verkeersparagraaf in de toelichting.

De gemeente is (wettelijk) verplicht om de gemeentelijke kosten die samenhangen met het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure te verhalen op de initiatiefnemer. Op basis van vastgesteld beleid wordt het kostenverhaal geregeld in een anterieure overeenkomst, die door beide partijen is ondertekend.

Beoogd effect

Het vaststelling bestemmingsplan biedt een juridisch, planologisch kader voor het uitbreiden van het bouwvlak en het bedrijfsgebouw op de Tuurdijk 43 in ‘t Goy.

Argumenten per beslispunt

1.1 *Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

Of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening is gewogen met vier hoofdaspecten, namelijk het nakomen van de betekenis ‘volwaardig agrarisch bedrijf’; het in kaart brengen van de verkeersbewegingen en toelichten van de kwaliteitsverbetering in de kom van ‘t Goy; en het zoveel mogelijk landschappelijk inpassen van het perceel.

Nakomen van de betekenis ‘volwaardig agrarisch bedrijf’

Van den Brink B.V. koelt en sorteert fruit van telers in de gehele regio rondom het ‘t Goy (en daarbuiten). Daarmee heeft initiatiefnemer een bijzondere positie in de regionale economie. Er was bij vaststelling van het vigerend bestemmingsplan al duidelijk dat op de planlocatie geen ‘standaard’ agrarisch bedrijf gevestigd is. Techniek en procesverbeteringen in de sector leiden tot een nieuw begrip van wat ‘het volwaardig agrarisch karakter’ is. Agrarisch ondernemen betekent ook aanverwante activiteiten exploiteren. En in het geval van

initiatiefnemer, is dit concreet aan de orde. Er is sprake van agrarische productie in de vorm van fruitteelt en agrarisch aanverwante bedrijfsactiviteiten.

Het vigerend bestemmingsplan doet recht aan de verwevenheid van de twee bedrijfstakken van initiatiefnemer. Onder de agrarische bestemming is met een speciale functieaanduiding aangegeven dat tevens '*specifieke vorm van bedrijf - koel/opslag/fruitsorteerbedrijf*': een bedrijf voor koeling en opslag van fruit en andere goederen alsmede voor het sorteren van fruit waarbij maximaal 6.900 m² van de bedrijfsbebouwing gebruikt mag worden voor koeling en opslag;' gevestigd mag zijn. Hiermee kan worden aangenomen dat er wordt voldaan aan een volwaardig agrarisch bedrijf.

Het in kaart brengen van de verkeersbewegingen en het beperken van verkeersoverlast

Met betrekking tot verkeer herkennen we de zorg uit de ingediende zienswijzen.

Initiatiefnemer en gemeente komen hier op de volgende manieren aan tegemoet:

- 1) De ontwikkeling leidt tot minder verkeersbewegingen in 't Goy
- 2) Afspraken met vervoerders om vrachtverkeer via gemeenten Bunnik en Wijk bij Duurstede te laten rijden
- 3) Andere verkeersontwikkelingen ten behoeve van de verkeersveiligheid in 't Goy

Ad 1)

Door de uitbreiding van het fruitteelt bedrijf zal er een kleine groei in de verkeersbewegingen ontstaan naar de Tuurdijk 43. Echter, zal deze toename van verkeersbewegingen minder bedragen dan op dit moment is toegestaan. Tegelijk neemt het aantal verkeersbewegingen op de Beusichemseweg en het Groenedijkje af, doordat de koelruimten die nu op het Groenedijkje 7 abc zijn gevestigd, zijn verkocht en bij vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan allemaal verhuizen naar Tuurdijk 43. Dit initiatief zal uiteindelijk leiden tot een afname van verkeersbewegingen binnen de kern 't Goy.

CROW-benadering (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek)

De huidige toegestane verkeersgeneratie op basis van het CROW-rekengemiddelde op de werkdag, heeft $(5,7 * 1,33) * \text{iedere } 100 \text{ m}^2 \text{ bvo (bruto vloeroppervlakte) als berekening}$. Dit levert de volgende berekening op: $(5,7 * 1,33) * 85,55 = 648,55$ verkeersbewegingen per werkdag op. Hoewel het bedrijf van initiatiefnemer een flink complex heeft, circa 8.555 m² in de bestaande situatie, is het merendeel van deze ruimte in gebruik als opslagruimte. De uitbreiding met 3.143 m² zal daarnaast ook voor het grootste gedeelte als opslagruimte worden gebruikt. Deze opslagruimten, de koelcellen, worden gemiddeld eenmaal per jaar gevuld (inslag) en eenmaal geleegd (uitslag).

Dat betekent dat het gemiddelde van het CROW voor dit initiatief een vertekenend beeld geeft. Dit is de reden waarom de initiatiefnemer een steekproef heeft gemaakt van zijn verkeersbewegingen. Dit is het feitelijk aantal verkeersbewegingen dat is bepaald aan de hand van het tellen van vrachtbrieven en fysieke verladingen over een periode van 7 representatieve weken in het afgelopen jaar.

datum van	datum tot		aantal in-uitslag p week	aantal dagen	aantal per dag	bewegingen per dag	idem afgerond per dag	Toelichting bijzonderh.		
4-9-2023	25-9-2023	inslag	328	21	15,6	31,2	32	oogst		
25-9-2023	2-10-2023	inslag	50	5	10,0	20,0	20			
5-12-2022	11-12-2022	koeling verlading	47	5	9,4	18,8	19			
6-3-2023	12-3-2023	sortering verlading	43	5	8,6	17,2	17			
5-6-2023	11-6-2023	koeling verlading	96	5	19,2	38,4	38	(enorm druk vanwege stijging fruitprijs)		
7-8-2023	13-8-2023	koeling verlading	18	5	3,6	7,2	7			
21-8-2023	27-8-2023	koeling verlading	1	5	0,2	0,4	2			
jaarrond gemiddelde bewegingen per dag:							19			

Tabel 1: aantal verkeersbewegingen op basis van een praktijkonderzoek

In de tabel is af te lezen dat er gemiddeld 19 bewegingen per dag plaatsvinden. De retourvrachten zijn meegenomen en apart geteld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de werkelijke aantal verkeersbewegingen verschillen ten opzichte van de maximale planologische mogelijkheden (op basis van het CROW).

Zelfs met de uitbreiding blijft de initiatiefnemer onder maximale planologische mogelijkheden die op dit moment van toepassing zijn (649 verkeersbewegingen). De initiatiefnemer vermoedt namelijk een maximale van 50 vrachtauto's per dag te krijgen (in oogstseizoen) waarin een gemiddelde van 32 verkeersbewegingen per dag zijn gerekend.

Vervallen van Groenedijkje 7abc

De huidige verkeersbewegingen tussen de opslagplaats Groenedijkje 7 abc en Tuurdijk 43 komen te vervallen, omdat het Groenedijkje 7 abc wordt afgestoten als de bouwplannen op Tuurdijk 43 geheel zijn gerealiseerd. Door de concentratie van meerdere handelingen op één plaats (opslag, sorteren en verpakken), zullen er minder verplaatsingen lokaal nodig zijn (die zich nu afspelen tussen het Groenedijkje 7 abc en Tuurdijk 43).

Er is geen sprake van een onevenredige toename van verkeersbewegingen op de Tuurdijk. Breder bekeken leidt dit initiatief tot een afname van verkeersbewegingen binnen het dorp 't Goy.

Ad 2)

Aangewezen route

Om het vrachtverkeer in de kom van 't Goy te voorkomen, heeft de initiatiefnemer zijn vrachtverkeer altijd zo weinig mogelijk over het westelijk gedeelte van de Tuurdijk laten rijden (vanwege de omvang van de weg). De initiatiefnemer zal voor de uitbreiding duidelijke afspraken moeten (blijven) maken met de vervoerders om de route via het oostelijk gedeelte van de Tuurdijk te nemen.

De initiatiefnemer bespreekt de aangewezen route als een duidelijke werkafspraken met zijn vervoerders en neemt deze afspraak ook op in zijn overeenkomsten (zoals in de koelhuisonderovereenkomsten, verkoopovereenkomsten en afspraken met leveranciers).

Regelmatig wordt er in de mailing naar de bedrijven en mondeling naar de chauffeurs als reminder verwezen naar de aangewezen route (zie een voorbeeldpassage in bijlage 3).

Bovendien wordt de route aangegeven met verkeersborden (bijlage 4) en op de website van de initiatiefnemer. Bij goedkeuring vanuit de gemeente wil de initiatiefnemer de bestaande borden voor extra verduidelijking vergroten.

De initiatiefnemer neemt de verantwoordelijkheid en verzekert dat zijn vervoerders uitsluitend via deze route zullen blijven rijden. Als de chauffeurs de aangewezen route niet volgen, dan is de initiatiefnemer gehouden om de vervoerder hierop aan te spreken.

Doordat alleen de bovengenoemde route wordt gereden, wordt al het vervoer afgewikkeld op het oostelijk deel van de Tuurdijk (namelijk vanaf nummer 43) en rijden de chauffeurs niet door het dorp 't Goy.

De route loopt door de buurgemeenten Wijk bij Duurstede en Bunnik. Dit is met de buurgemeenten besproken waarna gemeente Wijk bij Duurstede heeft geconcludeerd dat het plan binnen redelijke toename blijft en zij geen aanpassingen aan de weg en/of weginrichtingen nodig dienen te hebben naar aanleiding van de uitbreidingsplannen. Er is geen reactie van de gemeente Bunnik ontvangen.

Uitzonderingen van de route

Echter zijn er een aantal teeltbedrijven in de buurt die wel via de Beusichemseweg door 't Goy (zullen) rijden. Er is een indicatie gemaakt over hoeveel vrachtverkeer dit per oogstseizoen (per jaar) gaat. De hoeveelheid fruit van deze teeltbedrijven is ongeveer 12% van het totaal aantal volume appels en peren als toevoer naar de initiatiefnemer. Dit zijn 60 vrachten per jaar wat uitkomt op 2 tot 3 vrachten per dag (= 4 tot 6 vervoersbewegingen) in de oogsttijd.

Dit vrachtverkeer zal via de Beusichemseweg richting de Nachtdijk rijden om via het oostelijk deel van de Tuurdijk aan te komen bij Tuurdijk 43. Dit wordt aangegeven met bebording (bijlage 4). Het bovengenoemde aantal vrachtverkeer betreft echter een klein aandeel van het totale vrachtverkeer wat op de Beusichemseweg plaatsvindt.

Ad 3)

In het woningbouwplan Kerkzicht van het inwonersinitiatief 't Goy is omvorming van de Beusichemseweg tot dorpsstraat opgenomen, waardoor het dorp niet alleen goed, maar ook veilig bereikbaar wordt. Op 28 november jl. is de raad over dit initiatief geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

Op 18 januari staat er een eerste bijeenkomst gepland met bewoners en de gemeente om te verkennen hoe we de verkeersveiligheidssituatie in 't Goy duurzaam kunnen verbeteren. In dit traject nemen we naast de bestaande situatie ook alle (geplande) ontwikkelingen mee. Streven is dat 't Goy als voorbeeld genoemd wordt bij de verkiezing van Houten tot fietsgemeente in 2028.

Landschappelijke inpassing

Tevens is vanuit het ruimtelijk beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste. Door de compacte bebouwing is er relatief weinig ruimte over voor extra inpassing met groen. In de huidige situatie is het plangebied al ingebed met groene elementen. Het plangebied is deels omsloten door de eigen fruitboomgaard. De hoogte van de fruitboomgaard en de hagelnetten is 4,75 meter boven maaiveld, waarmee veel zicht op oogniveau wordt onttrokken. Dit is de reden waarom de (permanente) buitenopslag niet hoger mag worden dan 5 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is de verharding en permanente buitenopslag planologisch geborgd in de verbeelding en regels. Daarnaast wordt de nieuwe verharding met buitenopslag voorzien van een stuk haag in streekeigen beplanting zoals een Elshaag. In de bestaande situatie bevindt er een Elshaag ook rondom de boomgaard.

Er is ook gekeken of er aan de westzijde van het perceel nog kansen liggen om het beter landschappelijk in te passen. Echter is de strook aan de westzijde nodig voor calamiteiten en incidentele onderhoudswerkzaamheden. Er is eerder in het verleden een situatie voorgekomen waaruit bleek dat deze calamiteitsroute net groot genoeg is als toegang voor brandweer en andere hulpdiensten. Daarom kan er geen extra aanplant op de westzijde worden gerealiseerd waarbij de calamiteitenfunctie wordt behouden. Wel is met een ambtelijke wijziging in artikel 3.5, lid j planologisch geborgd dat indien het gebruik van gronden en bouwwerken wijzigt naar ander gebruik anders dan ten behoeve van het fruitteeltbedrijf en rooiing van de boomgaard daarvan het gevolg is, een inpassing van drie rijen van fruitbomen te behouden langs de gehele oost- en zuidoostzijde van het bestaande bouwvlak.

Omdat de genoemde voorwaarden worden nagekomen, voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Het plan voldoet aan de voorwaarden gegeven in artikel 8.1 van de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (vastgesteld op 10 maart 2021) zijn in artikel 8.1 specifieke regels opgenomen voor het uitbreiden van agrarische bedrijven. Onder dit artikel wordt de totaal maximaal aantal hectare besproken die mogelijk zijn ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf, namelijk 1,5 hectare (artikel 8.2). Hier wordt aan voldaan met een uiteindelijke uitbreiding van 1,44 hectare.

1.3 Het ruimtelijk initiatief draagt bij aan de 10 kenmerken van het Houtens DNA

De gemeente Houten heeft onderzocht wat aan te merken is als 'typisch Houtens', om deze kernwaarden goed te kunnen borgen en stimuleren op de verschillende beleidsterreinen in het fysieke domein. Met het beleidskader wordt ervoor gezorgd dat de gemeente Houten een fijn en herkenbare gemeente blijft om te wonen, te werken en te recreëren. Er zijn 10 kernwaarden ontwikkeld waaruit het Houtens DNA is opgebouwd.

Voor het voorliggend initiatief is met name de waarde 'Ondernemerschap - inventief en duurzaam' duidelijk herkenbaar aanwezig. De richtinggevende aanbeveling is dat de gemeente Houten ruimte biedt aan vormen van ondernemerschap die lokaal, agrarisch en innovatief zijn. Voor initiatiefnemer staat duurzaamheid voorop bij elke bedrijfsontwikkeling. Dit is terug te zien in keuzes ten aanzien van technische installaties, zelfvoorziening in stroombehoefte met zonnepanelen op alle daken, de meest energiezuinige koelsystemen en koelmiddelen. Vanwege de gunstige marktpositie krijgt initiatiefnemer ook kansen die kleinere agrarisch ondernemers niet altijd kunnen krijgen ten aanzien van het verkrijgen en realiseren van moderne bedrijfsmiddelen. De opgedane kennis en ervaring deelt initiatiefnemer met (lokale) beleidsmakers en andere geïnteresseerden. In de uitbreiding komen nieuwe technische installaties die vooruitstrevend en duurzaam ontwikkeld zijn. Kortom, het initiatief sluit aan bij de kernwaarde Ondernemerschap in het Houtens DNA.

1.4 Er wordt voldaan aan de nieuwste duurzaamheidsontwikkelingen wat een kwaliteitsverbetering is voor de omgeving;

Duurzaamheid is bij Van den Brink B.V. een vaste overweging binnen de bedrijfsvoering. De nieuwe koelruimtes zijn zo efficiënt en duurzaam ontwikkeld, dat zij een bijdrage leveren aan de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid. Dit blijkt uit de volgende aspecten:

1. Door box-in-box bouwen zijn de koelcellen extra zwaar geïsoleerd en wordt het aantal koelacties in de koelcellen drastisch beperkt. Door minder koelacties behoudt het bewaarde product veel beter zijn kwaliteit.
2. Door gebruik van natuurlijke koudemiddelen wordt het energieverbruik aanzienlijk beperkt t.o.v. de traditionele freon als koudemiddel.
3. Zowel fysiek als middels een scala aan apparatuur vindt er maximale kwaliteitsbewaking plaats; kwaliteitsverlies en daarmee voedselverspilling wordt fors tegengegaan. Van den Brink B.V. zal deze technieken in bouw en uitvoering ook bij de realisatie van de gewenste uitbreiding toepassen.
4. Door geïsoleerde laaddocks wordt ook in de laatste transportfase energie- en kwaliteitsverlies maximaal tegengegaan.
5. De warmte die vrijkomt uit de koeling wordt benut voor het verwarmen van het tapwater in de personele ruimtes en voor vloerverwarming hiervan en in de docks.
6. Proceswater van de sortering wordt hergebruikt.
7. Alle verlichting is energiezuinige ledverlichting.
8. Alle dakvlakken die geschikt zijn, zijn belegd met zonnepanelen Ook op de nieuwbouw worden zonnepanelen gelegd.

1.5 Het bestemmingsplan voldoet aan alle milieuaspecten;

Om te bevestigen of het plan volledig voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en daarbij voldoet aan de milieuaspecten, zijn er archeologisch-, en flora & fauna-onderzoeken gedaan, is de stikstofdepositie bepaald (aan de hand van een Aeries-berekening) en de vormvrije M.E.R.-beoordeling opgesteld. Op basis van deze onderzoeken blijkt de locatie te voldoen aan alle milieuaspecten.

1.6 De wettelijke overlegpartners zijn om advies gevraagd;

Als onderdeel van de voorbereiding van een bestemmingsplan dient vooroverleg plaats te vinden met de Provincie, het Waterschap (HDSR) en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Met alle drie de partijen is tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan contact geweest. Met het waterschap is overleg geweest over de totale waterberging op het perceel. Met de veiligheidsregio mailcontact over de vluchtroute in geval van een calamiteit met het koudemiddel. En de provincie heeft de landschappelijke aanpassing aangescherpt. De regel in artikel 3.5, lid j omtrent het waarborgen van drie rijen fruitbomen bij wijziging van bestemming is een gevolg uit het advies van de provincie. Dit heeft via een ambtshalve wijziging plaatsgevonden.

Ook de buurgemeenten Bunnik en Wijk bij Duurstede zijn tijdens de terinzagelegging om reactie gevraagd. Van beide gemeenten is er geen reactie ontvangen. Eerder in het vooroverlegproces heeft gemeente Wijk bij Duurstede laten weten akkoord te zijn met de uitbreiding.

1.7 De "Leidraad van Omgevingsinitiatieven & participatie" wordt gevolgd;

Gedurende het ontwikkelen van het beoogde initiatief, heeft de initiatiefnemer de "Leidraad van Omgevingsinitiatieven & participatie" (vastgesteld 23 november 2021) gevolgd. Zo zijn de impactmeter en het stappenplan van de leidraad ingevuld en is er een bijeenkomst op 27 september 2023 gehouden voor alle belanghebbenden in de buurt en op de verkeersroute.

2.1 De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan

Er zijn twee zienswijzen binnengekomen op het bestemmingsplan. De binnengekomen zienswijzen hebben gedeeltelijk geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De wijzigingen die worden voorgesteld zijn een meer uitgebreide toelichting met praktijkonderzoek in paragraaf 4.4 'Verkeer en parkeren'. Onder argument 1.1 in het raadsvoorstel is de toelichting in een samenvatting uiteengezet.

Hoewel met de voorgestelde wijzigingen niet alle zienswijzen over zijn genomen, wordt zoveel mogelijk tegemoetgekomen in de belangen van de appalanten. De gehele beantwoording van de zienswijzen is bijgevoegd in bijlage 2 de Nota van Zienswijzen.

Bovendien hebben er ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden; in de regels is er een regel (in artikel 3.2.1, lid e) gewijzigd omdat het gezamenlijke oppervlak van hoofdgebouwen (inclusief bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken) in totaal geen 1 ha maar in 1,3 ha oppervlakte zal bedragen; is er een extra regel toegevoegd onder artikel 3.2.1, lid i om een bestaand dakopbouw te legaliseren en een dakopbouw op de uitbreiding te realiseren; en is een extra artikel opgenomen om de landschappelijke inpassing van de uitbreiding te waarborgen (zie artikel 3.5, lid j). Deze wijzigingen hebben geen consequenties voor de procedure en voor de inhoud waar appalanten hun zienswijzen voor zouden indienen. Deze laatste twee wijzigingen hebben plaatsgevonden om de bestaande aanvraag van de uitbreiding bouwtechnisch te vergunnen en te realiseren.

Kanttekeningen

N.v.t.

Participatie

De initiatiefnemers zijn tijdens het principeverzoek in maart en april 2023 bij alle belanghebbenden langsgeslagen met informatie over het beoogde plan. De reacties van de belanghebbenden zijn toegevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan (zie bestand 'bijlagen bij de toelichting, bijlage 6'). Uit deze reacties blijken er geen verdere vragen of bezwaren te zijn tegen de beoogde ontwikkeling.

Hierna vond op 27 september 2023 een informatieavond plaats voor alle belanghebbenden in de buurt en op de verkeersroute. De bewoners zijn uitgenodigd tijdens het oogstseizoen, wanneer de meeste verkeersbewegingen plaatsvinden.

Tijdens de rondleiding en de presentatie hadden de omwonenden de gelegenheid om suggesties, vragen en opmerkingen te stellen. Welke vragen zijn genoemd zijn volledig te lezen in bijlage 6 van 'de bijlagen van de toelichting'. Samengevat werd door de omwonenden het belang van een goede afwikkeling van het verkeer via oostzijde – Watertorenweg – N229 – A12 benadrukt. Er werd hierbij opgemerkt dat de passeervakken tussen Tuurdijk 43 en de Nachtdijk vrij kort zijn en dat er incidenteel verkeer rijdt via de Nachtdijk – Beusichemseweg. Volgens betrokkenen rijdt er heel sporadisch een enkele vrachtauto over het westelijk deel van de Tuurdijk. Vastgesteld is dat dit niet waarschijnlijk is dat dit voor Tuurdijk 43 is.

Als antwoord op deze vragen gaf de initiatiefnemer aan zich maximaal in te spannen de vervoerders instructie te geven via bovengenoemde route te rijden. Een groot gedeelte van de Tuurdijk en daarbij horende passeervakken op deze weg lopen over de gemeentegrens naar gemeente Wijk bij Duurstede en behoren niet tot gemeente Houten. Gemeente Houten heeft maar 50 meter in beheer. Gemeente Wijk bij Duurstede heeft tijdens de vooroverlegfase laten weten akkoord te zijn met de uitbreiding en de daarbij horende extra verkeersbewegingen. De gemeente Wijk bij Duurstede heeft besloten geen aanpassingen aan de weg te maken.

Op de participatieavond heeft de initiatiefnemer ook duidelijke afspraken gemaakt over mogelijk schade aan heipalen door vrachtverkeer op de Tuurdijk en stelt zich daarbij verantwoordelijk. Deze heipalen zijn op dit moment dan ook hersteld. Echter is niet gezegd dat dit ontstaat door vrachtverkeer van de initiatiefnemer.

Uiteindelijk toen de feitelijke aantallen betreft de uitbreiding waren gedeeld, had geen van de aanwezigen nog een kritiekpunt omtrent de verkeersbewegingen. Aan het einde van de avond waren er geen vragen en bezwaren meer en werd de avond in goede harmonie afgesloten.

Financiën en formatie

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente met het opstellen van het bestemmingsplan. De plankosten zijn verhaald door middel van een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst gesloten om planschade op hem te kunnen verhalen.

Communicatie

Het bestemmingsplan zal na vaststelling worden gepubliceerd in het Houtens Nieuws, het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en op de gemeentelijke website. Vervolgens wordt het plan zowel op papier als digitaal (via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl) voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In de publicatie wordt aangegeven op welke wijze beroep kan worden ingediend.

Voortgang

De Raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op 13 februari 2024 vast te stellen. Na de publicatie van het vaststellingsbesluit hebben belanghebbenden gedurende 6 weken de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, zal het bestemmingsplan na deze periode onherroepelijk worden.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zal de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor het realiseren van de plannen.

Evaluatie

Zodra er verkeersbesluiten zijn genomen over maatregelen om de verkeersveiligheid in de kern 't Goy te bevorderen, zullen er ook afspraken worden gemaakt aangaande het evalueren en het monitoren van de verkeersbewegingen binnen 't Goy. In relatie met de projecten benoemd in argument 1.1, ad 3, zal de raad hier verder over worden geïnformeerd.

Houten, 16 januari 2024

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink

G.P. Isabella

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Tuurdijk 43, 't Goy"
 - a. Regels
 - b. Bijlagen bij de Regels
 - c. Toelichting
 - d. Bijlagen bij de Toelichting
 - e. Verbeelding
2. Nota van zienswijzen
3. Verzonden brief route aan relaties
4. Bebording

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Wouter van den Berg
2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 664985



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Tuurdijk 43, 't Goy

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 januari 2024 gelezen en besluit:

1. Het bestemmingsplan “Tuurdijk 43, ‘t Goy” gewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in:
 - a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan “Tuurdijk 43, ‘t Goy”;
 - b. het bij dit voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met identificatie: NL.IMRO.0321.0900TUURDIJK43-VSBP;

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 13 februari 2024.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

de voorzitter,

C.M.S. Visser

G.P. Isabella