

Raadsvoorstel

agendapunt 13

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer : 845503
Programma : Woon- en leefomgeving
Commissie : Ruimte
Portefeuillehouder: dhr. P.J. Bekker
Informatie bij : E. Eilander
E-mail/tel.nr. : E.Eilander@odru.nl
Evaluatiedatum :

Datum: 7 juli 2020

Blad: 1 van 5

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Achterveld en omgeving" met identificatienummer NL.IMRO.0353.201506Achterveld-On01 te IJsselstein

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de wijk Achterveld en omgeving te IJsselstein. Voor deze wijk geldt een verouderd bestemmingsplan uit 2007. In verband met de actualisatieplicht is in 2016 gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Op twee locaties voorziet het bestemmingsplan in een kleinschalige ontwikkeling. Het gaat hier om de uitbreiding van de kinderboerderij en het toevoegen van een woning aan de Zuid IJsseldijk naast 16.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 mei 2019 tot en met 3 juli 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens die ter inzagelegging zijn vijf zienswijzen ontvangen, waarvan twee van een vooroverlegpartner. Deze zienswijzen zijn van een reactie voorzien in de nota van zienswijzen. De zienswijzen zijn aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Het voorstel is dan ook om het bestemmingsplan "Achterveld en omgeving" met identificatienummer NL.IMRO.0353.201506Achterveld-On01 gewijzigd vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, aangezien met de enige initiatiefnemer van een bouwplan een anterieure overeenkomst is gesloten.

Inleiding

Voor IJsselstein West geldt een verouderd bestemmingsplan uit 2007. De Wet ruimtelijke ordening stelt dat gemeenten verplicht zijn om voor het gehele gemeentelijke grondgebied een actueel planologisch kader te hebben. Dit houdt in dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Om deze reden is in 2016 gestart met het opstellen van een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'. Per 1 juli 2018 is deze actualisatieplicht echter komen te vervallen. De al eerder ingezette actualisatieslag wordt echter doorgezet.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Dat wil zeggen dat de huidige functionele en ruimtelijke situatie als uitgangspunt heeft gediend voor de juridische regeling. Bouwinitiatieven en gebruikswijzigingen die passen binnen de reguliere bestemmingslegging blijven uiteraard mogelijk. Daarnaast ziet het bestemmingsplan op twee locaties in een kleinschalige ontwikkeling. Het betreft een kleine uitbreiding van de kinderboerderij in het plangebied en de realisatie van een woning aan de Zuid IJsseldijk naast nummer 16.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 3 november tot en met 14 december 2016 ter inzage gelegen. Er is één inspraakreactie ingediend. Daarnaast is het voorontwerp voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners van de gemeente. De reacties hebben niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn wel enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 mei 2019 tot en met 3 juli 2019 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn vijf zienswijzen ontvangen, waarvan twee van vooroverlegpartners. De zienswijzen zijn beantwoord in bijgevoegde nota van zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Daarnaast zijn nog twee ambtshalve wijzigingen opgenomen in de nota van zienswijzen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform de nota van zienswijzen.

Wat willen we bereiken?

Met het besluit wordt beoogd een nieuw juridisch-planologisch regiem vast te stellen voor het plangebied "Achterveld en omgeving".

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

Doorloop bestemmingsplanprocedure is nodig voor dit plan

Voor de actualisatie van het juridisch planologisch regiem voor dit plangebied is het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Met deze actualisatie worden onder andere gewijzigde inzichten in het ruimtelijke beleid vertaald, eerdere planologische afwijkingen en vrijstellingen van het bestemmingsplan. Ook voor de twee aanpassingen van het planologisch regiem die op verzoek van een derde plaatsvinden dient de bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Het betreft hier de uitbreiding van de kinderboerderij en het toevoegen van een woning aan de Zuid IJsseldijk. Een overzicht van de belangrijkste aanpassingen treft u hieronder aan.

Wijzigingen tussen voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan

- Aan het plan zijn twee kleinschalige ontwikkelingen toegevoegd, namelijk een kleine uitbreiding van de kinderboerderij en de realisatie van een woning aan de Zuid IJsseldijk tussen nummer 16 en 10. Voor de realisatie van de woning is een aparte ruimtelijke onderbouwing als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen;
- Alle tussentijds verleende vrijstellingen zijn verwerkt;
- De parkeerregeling uit het parapluplan 'Parkeernormen IJsselstein' is overgenomen;
- De aan particulieren verkochte strookjes openbaar groen zijn van een juiste bestemming voorzien.
- De regeling voor het bouwen van lichtmasten is uitgebreid, waarbij een afstand tot woningen is opgenomen;
- In de toelichting van het bestemmingsplan is de vormvrije m.e.r.-beoordeling verwerkt;
- Verder zijn een aantal (kleine) correcties verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Wijzigingen op de verbeelding naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan:

- Zuid IJsseldijk naast 16: aanpassing situering en bouwvolume nieuwe woning;
- Situering aanduiding dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" aangepast;
- Kasteellaan 111, de achtertuin was aangemerkt als bestemming "Verkeer" en krijgt de bestemming "Wonen", zonder bouwvlak;
- Vicarielaan 112 tot en met 112m krijgt de bestemming "Wonen". Op basis van de huidige bestemming en de op 21 juni 2006 verleende bouwvergunning is op de begane grond een commerciële ruimte ten behoeve van dienstverlening toegestaan. Op de verdiepingen daarboven zijn woningen toegestaan. Conform de bouwvergunning/afwijkingsbesluit van 21 maart 2007 wordt de begane grond echter gebruikt als woning. Hiermee is de huidige bestemming "Dienstverlening" nooit gerealiseerd en daarmee achterhaald.

Er treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op.

Op basis van de Wet milieubeheer dient bij een aantal categorieën van ontwikkelingen een milieueffectrapport opgesteld te worden en tevens een aanvullende procedure doorlopen te worden. In paragraaf 4.13 van de toelichting van het bestemmingsplan is hier aandacht aan besteed. Hieruit blijkt dat een dergelijke rapportage en bijbehorende procedure niet vereist is voor dit project. In de collegevergadering 14 mei 2019 hebben wij dan ook zo besloten.

Het definitieve bestemmingsplan is gereed en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De benodigde planologische procedure is doorlopen waarbij het ontwerpbestemmingsplan van 23 mei 2019 tot en met 3 juli 2019 ter inzage heeft gelegen. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ontvangen. De belangrijkste reacties zien op het realiseren van een woongebouw ter plaatse van een bestaand garagebedrijf aan Eiteren 29-31, de situering, omvang en maximale bouwmogelijkheden op het perceel Zuid IJsseldijk naast 16 en de situering van de aanduiding dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". Voor de overige punten verwijzen wij naar de nota van zienswijzen, opgenomen in bijlage 2 bij dit voorstel.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Het bouwvlak voor de woning aan de Zuid IJsseldijk naast 16 is in overleg met de indieners van de diverse zienswijzen en de initiatiefnemer qua situering, omvang en maximale bouwmogelijkheden aangepast. Ook is de aanduiding van de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" aangepast. Deze kwam niet overeen met de situering als opgenomen in de Legger van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

De overige, hierboven beschreven, aanpassingen zijn ambtshalve aanpassingen.

Economische uitvoerbaarheid

Het actualiseren van het bestemmingsplan "Achterveld en omgeving is een gemeentelijke taak. Voor deze actualisatie is door de gemeenteraad budget vrijgemaakt. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden uit dit budget betaald.

Om de economische uitvoerbaarheid anderszins te verzekeren is er een anterieure overeenkomst (bijlage 3) opgesteld voor de realisatie van de woning aan de Zuid IJsseldijk en een planschade overeenkomst (bijlage 4) voor de uitbreiding van de kinderboerderij. Hiermee is onder meer het aspect planschade verzekerd en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen (artikel 6.12 lid 2 Wro).

2. Alternatieven

Het is mogelijk om het bestemmingsplan, mits ruimtelijk gemotiveerd, niet vast te stellen. Wij zien ten aanzien van dit bestemmingsplan geen (ruimtelijke) redenen om dit niet vast te stellen.

3. Kanttekeningen

Niet van toepassing

Wat gaat het kosten?

Zie hierboven bij "Economische uitvoerbaarheid".

Wat gaan we daarvoor doen?

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal de provincie worden geïnformeerd en in de gelegenheid worden gesteld te reageren op de wijzigingen die zijn doorgevoerd. Vervolgens wordt via publicatie in de Staatscourant, de Zenderstreeksnieuws en de gemeentelijke website kennis gegeven van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Tevens worden de indieners van een zienswijze per brief geïnformeerd.

Duurzaamheid

Voor het perceel Zuid-IJsseldijk naast 16 wordt gewerkt aan een concreet woningbouwplan. De initiatiefnemer zal in ieder geval aan de eisen uit het Bouwbesluit voldoen. Bij het ontwerpen van de nieuwe woning zullen verder de duurzaamheidsambities van de gemeente worden betrokken om zo een toekomstgericht en duurzaam bouwplan te ontwikkelen.

Communicatie en participatie van het voortraject

Er hebben publicaties van het (voor-)ontwerp bestemmingsplan in het Zenderstreeknieuws, de Staatscourant en op de gemeentelijke website gestaan. De stukken hebben zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen. Voor het voorontwerpbestemmingsplan was dit van 3 november 2016 tot en met 14 december 2018. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 23 mei 2019 tot en met 3 juli 2019.

Communicatie besluit en eventueel vervolg participatietraject

Het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Zenderstreeknieuws en de Staatscourant. Daarnaast wordt het bestemmingsplan digitaal ontsloten via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van een zienswijze worden per brief op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, of die aantoonbaar niet eerder een zienswijze hebben kunnen indienen, kunnen beroep instellen tegen dit raadsbesluit. Verder kunnen andere belanghebbenden alleen tegen de onderdelen die u gewijzigd vaststelt beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Achterveld en omgeving" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Achterveld en omgeving" met identificatienummer NL.IMRO.0353.201506Achterveld-On01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Overzicht bijlagen:

1. Ontwerp-bestemmingsplan "Achterveld en omgeving" met identificatienummer NL.IMRO.0353.201506Achterveld-On01
2. Nota van zienswijzen

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 juli 2020, zaaknummer 845503

Overwegende:

Dat het bestemmingsplan "Achterveld en omgeving" met identificatienummer NL.IMRO.0353.201506Achterveld-Vo01 conform artikel 3.1.1 Bro is aangeboden aan de vooroverlegpartners van de gemeente IJsselstein.

Dat gedurende deze termijn vooroverlegreacties zijn ontvangen;

Dat het voorontwerp bestemmingsplan "Achterveld en omgeving" met identificatienummer NL.IMRO.0353.201506Achterveld-VO01 vanaf 3 november 2016 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn één inspraakreacties zijn ontvangen;

Dat enkele inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan;

Dat het ontwerp bestemmingsplan "Achterveld en omgeving" met identificatienummer NL.IMRO.0353.201506Achterveld-On01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 23 mei 2019 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn vijf zienswijzen zijn ontvangen, waarvan twee van een vooroverlegpartner;

Dat het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van enkele zienswijzen is aangepast;

Dat een exploitatieplan achterwege kan blijven aangezien de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is;

Gelet op het advies van de raadscommissie Ruimte d.d. 15 september 2020;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. De nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Achterveld en omgeving" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Achterveld en omgeving" met identificatienummer NL.IMRO.0353.201506Achterveld-On01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 1 oktober 2020

de griffier,

A.J.O. van Kooij

de voorzitter,

mr. P.J.M. van Domburg

