

Raadsvoorstel

agendapunt

10

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer : 296414
Programma : Woon- en leefomgeving
Cluster : Ruimte
Portefeuillehouder: dhr. H.C.V. Veldhuijsen
Informatie bij : N.E.C. Versteegh
E-mail/tel.nr. : n.versteegh@odru.nl/ 088 022 5000

Datum : 24 mei 2016

Blad : 1 van 4

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Zenderpark, Floridalaan'

Samenvatting

Voor de realisatie van 8 vrije kavels aan de Floridalaan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Zenderpark opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 maart tot en met 4 mei 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Op 24 mei 2016 heeft het college het Besluit hogere waarden vastgesteld. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Zenderpark, Floridalaan' vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven.

Inleiding

In 1995 is de gemeente IJsselstein gestart met de ontwikkeling van de wijk Zenderpark. Aan de rand van de woonwijk aan de Floridalaan, ligt een ruime onbebouwde kavel. Het originele plan voor kantoorontwikkeling is uiteindelijk niet van de grond gekomen. Uiteindelijk is door de gemeente het idee opgevat om deze kavel te vullen met vrijstaande woningen / vrije kavels. Het doel is om een ontspannen inrichting van de plek te creëren die aansluit op de omgeving.

Op basis van een stedenbouwkundige studie blijkt dat een verkaveling met 8 vrije kavels de beste stedenbouwkundige kwaliteit garandeert. De kavels sluiten aan op het verkavelingspatroon van Zenderpark-oost en liggen daardoor niet haaks op de Floridalaan. De kavels zijn 16,8 meter breed en krijgen een ruim bouwvlak waarbinnen de woningen gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor kunnen de woningen met garage vrij op de kavel geprojecteerd worden met een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 3 meter.

Om de realisatie van de vrije kavels mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan Zenderpark noodzakelijk.

Voortraject

Om de realisatie van de kavels mogelijk te maken is in eerste instantie gekozen om gebruik te maken van de uitwerkingsplicht die in het bestemmingsplan Zenderpark is opgenomen voor de Floridalaan. Hiervoor is een voorontwerp uitwerkingsplan ter inzage gelegd en is er een inspraakavond geweest. Op het voorontwerp uitwerkingsplan zijn 7 inspraakreacties ingediend.

Bij het verwerken van de reacties en de ambtshalve wijzigingen is besloten om de verkaveling op de plankaart in te tekenen. Hierbij is geconstateerd dat de bestemmingsplansituatie niet overeen komt met de feitelijke situatie. Het uitwerkingsgebied is te klein om de volledige verkaveling in te tekenen. Daarnaast rust op een deel van de grond die straks verkocht wordt de bestemming Water.

Het aanpassen van de bestemming Water naar Wonen past niet binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Zenderpark. Het is van belang dat de situatie in het bestemmingsplan overeen komt

met de feitelijke situatie. Besloten is om de procedure verder voort te zetten met een bestemmingsplan.

De indieners van de inspraakreacties en de direct omwonenden zijn met een brief geïnformeerd over de wijziging van de procedure.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 maart tot en met 4 mei 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Besluit hogere waarden

Voor de meest zuidelijk gelegen kavel is een besluit hogere waarden noodzakelijk. Op 24 mei 2016 heeft het college dit hogere waarden besluit vastgesteld.

Vaststellen bestemmingsplan

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad. Met voorliggend voorstel wordt u gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen.

Wat willen we bereiken?

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk 8 vrije bouw kavels uit te geven in de wijk Zenderpark.

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

Met het vaststellen van de partiële herziening van het bestemmingsplan Zenderpark kan het laatste stukje van de wijk Zenderpark worden afgerond.

2. Alternatieven

Niet van toepassing

3. Kanttekeningen

Niet van toepassing

Wat gaat het kosten?

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt geen kosten met zich mee. De gemeente is eigenaar van de gronden aan de Floridalaan. De exploitatiekosten worden verhaald door de gronduitgifte. Hierdoor kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

Wat gaan we daarvoor doen?

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt dit besluit conform de wet- en regelgeving gepubliceerd. Zodra het bestemmingsplan rechtskracht heeft kunnen de kavels in de verkoop en kunnen de omgevingsvergunningen voor de woningen verleend worden.

Communicatie voortraject

De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden in het Zenderstreeknieuws en de Staatscourant. De stukken hebben zowel analoog als digitaal ter inzage gelegen. De indieners van

de inspraakreacties hebben de Nota inspraak en overleg ontvangen. Daarnaast zijn zij geïnformeerd over de wijziging van de procedure.

Communicatie besluit

Het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan (door uw raad) en het besluit tot het vaststellen van het besluit hogere waarden (door het college) 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. Tegen het vaststellingsbesluit en het besluit hogere waarden staat voor belanghebbenden de mogelijkheid van beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Zenderpark, Floridalaan' vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN IJSSELSTEIN,
De secretaris, de burgemeester,

J. van Delden

mr. P.J.M. van Domburg

Overzicht bijlagen:

Ontwerpbestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Zenderpark, Floridalaan'

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 mei 2016, zaaknummer 296414

Overwegende:

Dat het ontwerpbestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Zenderpark, Floridalaan' op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 24 maart 2016 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

Dat van de ter inzage legging mededeling is gedaan in de Staatscourant, het Zenderstreeknieuws en de gemeentelijke website;

Dat er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan;

Dat het college op 24 mei 2016 het Besluit hogere waarden voor woning 24 (zuidelijkste kavel) heeft vastgesteld;

Dat de exploitatiekosten worden verhaald uit de gronduitgifte en derhalve een exploitatieplan achterwege kan blijven;

Gelet op het advies van het raadscluster Ruimte d.d. 21 juni 2016;

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

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Zenderpark, Floridalaan' vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 6 juli 2016

de griffier,

A.J.O. van Kooij

de voorzitter,

mr. P.J.M. van Domburg