

Raadsvoorstel

agendapunt

19

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer : 827924
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: 26 mei 2020
Blad: 1 van 4

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Noord IJsseldijk 16A-B en 26AA" met identificatienummer NL.IMRO.0353.2017Nijdiknaast16-ON01

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de percelen Noord IJsseldijk 16A-B en Noord IJsseldijk 26AA te IJsselstein, waarbij gebruikt wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om op het perceel Noord IJsseldijk 26AA alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en in ruil daarvoor op het perceel Noord IJsseldijk 16A-B één woning te bouwen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 maart 2020 tot en met 29 april 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens die ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Het voorstel is dan ook om het bestemmingsplan "Noord IJsseldijk 16A-B en 26AA" ongewijzigd vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, aangezien met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten.

Inleiding

Op het perceel Noord IJsseldijk 26AA waren twee geschakelde (voormalige) varkensstallen aanwezig. De gesloopte stallen hadden een oppervlakte van 1.171 m², waarvan 1.000 m² zal worden gebruikt als compensatie voor de te bouwen nieuwe woning. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van de zogenaamde ruimte-voor-ruimte-regeling. Het voornemen is om de resterende sloopoppervlakte te gebruiken voor een ruimte-voor-ruimte woning op het perceel Achtersloot 178 te IJsselstein.

De bouw van een nieuwe woning is niet mogelijk op het perceel zelf, omdat de bedrijfsvoering van het naastgelegen agrarische bedrijf aan de Noord IJsseldijk 26 hierdoor zou worden belemmerd. Er is daarom gezocht naar een andere locatie voor de woning, waarbij de locatie tussen 16A en 16B het meest geschikt is gebleken. Deze locatie ligt naast één van de vijf bouw kavels, die gerealiseerd wordt binnen het bestemmingsplan 'Partiele herziening bp Landelijk Gebied, kavels Noord IJsseldijk' (vastgesteld d.d. 5 oktober 2017).

Op 14 maart 2017 hebben wij besloten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Op 26 februari 2019 hebben wij vervolgens ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan voor de Noord IJsseldijk 16A-B en 26AA. Het bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor de sloop van de bedrijfsbebouwing op het perceel Noord IJsseldijk 26AA en het realiseren van een extra woning tussen Noord IJsseldijk 16A en 16B.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen en is voorgelegd aan de vooroverlegpartners van de gemeente. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Wel zijn vier vooroverlegreacties ontvangen. Deze reacties zijn beantwoord in een verslag inspraak en vooroverleg en het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 maart 2020 tot en met 29 april 2020 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ontvangen.

Wat willen we bereiken?

Met het besluit wordt beoogd een nieuw juridisch-planologisch regiem vast te stellen om de bouw van één ruimte-voor-ruimte-woning op het perceel Noord IJsseldijk 16A-B mogelijk te maken en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Noord IJsseldijk 26AA te saneren.

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

Doorloop bestemmingsplanprocedure is nodig voor dit plan

Het huidige bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de geplande nieuwe woning in een agrarische bestemming en zodoende niet in de zelfstandige woonfunctie. Tevens dienen op het perceel, waar de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de bouw mogelijkheden te worden weggenomen. Een bestemmingsplanprocedure is daarom benodigd. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk door het wijzigen van de bestemming "Agrarisch" naar "Wonen" op het perceel Noord IJsseldijk 16A-B. De functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en het agrarisch bouwvlak ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing op het perceel Noord-IJsseldijk 26AA worden daarbij ook verwijderd van de verbeelding. Het perceel behoudt verder de bestemming "Agrarisch".

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 4.1 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 26 februari 2019 hebben wij dan ook zo besloten.

Besluit Hogere waarde Wet geluidhinder is verleend.

Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning tussen Noord IJsseldijk 16A en B hoger is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Een dergelijke overschrijding wordt tot op zekere hoogte acceptabel geacht mits er nagedacht wordt over mogelijke maatregelen ter beperking hiervan. Het treffen van maatregelen is onderzocht en is om financiële, landschappelijke en stedenbouwkundige redenen niet wenselijk. Afgifte van een hogere waarde wordt daarom mogelijk geacht.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft de ontwerpbeschikking hogere grenswaarde ter inzage gelegen. Over deze ontwerpbeschikking zijn eveneens geen zienswijzen ingediend. De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft inmiddels in mandaat het besluit Hogere waarde wet geluidhinder verleend.

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

De benodigde planologische procedure is doorlopen waarbij het ontwerpbestemmingsplan van 19 maart 2020 tot en met 29 april 2020 ter inzage heeft gelegen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

Economische uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal en het aspect planschade afgedekt. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen (artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening).

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?

De initiatiefnemer draagt de kosten voor deze ontwikkeling, zo ook de kosten voor het doorlopen van de planologische procedure. Dit is overeengekomen in een anterieure overeenkomst die tussen de initiatiefnemer en de gemeente is gesloten.

Wat gaan we daarvoor doen?

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal hiervan kennis worden gegeven via publicatie in de Staatscourant, de Zenderstreeksnieuws en de gemeentelijke website.

Duurzaamheid

Voor het perceel Noord IJsseldijk 16A-B is nog geen concreet woningbouwplan bekend. 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 7 maart 2019 tot en met 17 april 2019. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 maart 2020 tot en met 29 april 2020.

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. Belanghebbenden die aantoonbaar niet eerder een zienswijze hebben kunnen indienen, kunnen beroep instellen tegen dit raadsbesluit.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Noord IJsseldijk 16A-B en 26AA" met identificatienummer NL.IMRO.0353.2017Nijdiknaast16-ON01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Overzicht bijlagen:

1. Ontwerp-bestemmingsplan "Noord IJsseldijk 16A-B en 26AA" met identificatienummer NL.IMRO.0353.2017Nijdiknaast16-ON01"

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 mei 2020, zaaknummer 827924

Overwegende:

Dat het bestemmingsplan "Noord IJsseldijk 16A-B en 26AA" met identificatienummer NL.IMRO.0353.2017Nijdiknaast16-ON01 conform artikel 3.1.1 Bro is aangeboden aan de vooroverlegpartners van de gemeente IJsselstein.

Dat gedurende deze termijn vier vooroverlegreacties zijn ontvangen;

Dat één van de vooroverlegreacties heeft geleid tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan;

Dat het bestemmingsplan "Noord IJsseldijk 16A-B en 26AA" met identificatienummer NL.IMRO.0353.2017Nijdiknaast16-VO01 vanaf 7 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen voor inspraak;

Dat gedurende deze termijn geen inspraakreacties zijn ontvangen;

Dat het ontwerp bestemmingsplan "Noord IJsseldijk 16A-B en 26AA" met identificatienummer NL.IMRO.0353.2017Nijdiknaast16-ON01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 19 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ontvangen;

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

Gelet op het advies van de raadscommissie Ruimte d.d. 16 juni 2020;

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

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Noord IJsseldijk 16A-B en 26AA" met identificatienummer NL.IMRO.0353.2017Nijdiknaast16-ON01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 2 juli 2020

de griffier,

A.J.O. van Kooij

de voorzitter,

mr. P.J.M. van Domburg