

Raadsvoorstel

agendapunt //

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer: 968004
Programma: Ruimtelijke Ordening
Commissie: Ruimte
Portefeuillehouder: P.J. Bekker
Informatie bij: H.K.I. Schefferlie
E-mail/tel.nr.: h.schefferlie@ijsselstein.nl 1650
Evaluatiedatum:

Datum: 4 mei 2021
Blad: 1 van 6

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122' te IJsselstein

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het perceel Achtersloot 122 te IJsselstein. Dit nieuwe bestemmingsplan wijzigt de bestemming van een voormalig agrarische bouwvlak naar een bestemming "Wonen" waarbinnen twee woningen zijn toegestaan. Ook wordt met een aanduiding een paardenbak toegestaan binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschap en cultuur". Een inrichtingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. De ontwikkeling betekent een ruimtelijk kwaliteitsverbetering en is passend binnen gemeentelijk en provinciaal beleid. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 19 maart tot en met 29 april 2020 ter visie gelegen. In totaal zijn er 15 zienswijzen ingediend waarvan 14 van bewoners uit de directe omgeving. Een aantal van deze zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen hebben tot een nadere aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding geleid.

Het voorstel is dan ook om in te stemmen met de Nota van zienswijzen, inclusief de ambtshalve wijzigingen en het bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122' gewijzigd vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, aangezien er sprake is van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Inleiding

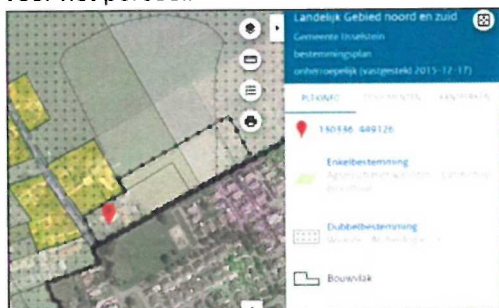
Verzoek en achtergrond

De initiatiefnemers hebben reeds in december 2013 ten aanzien van het perceel aan de Achtersloot 122 te IJsselstein verzocht om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming ten behoeve van twee woningen; de bestaande woning en de te verbouwen huisstal tot een duurzame woning. Het perceel ligt op de grens van het stedelijk gebied en de bebouwde kom van IJsselstein. In de directe omgeving zijn veel woonbestemmingen gelegen. In april 2014 is er door het college principemedewerking verleend, mits er aangetoond zou worden dat er sprake is van een forse versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het proces om uiteindelijk te komen tot het bestemmingsplan dat nu voorligt heeft meerdere jaren in beslag genomen. Vooral in het voortraject is veel tijd gaan zitten, vooral van zijde van initiatiefnemer, om te komen tot een passend plan voor betreffende locatie op de grens van stad en land. Vooral de afstemming met de provincie en de ervenconsulent heeft veel tijd gevraagd. Een belangrijk onderdeel van dit bestemmingsplan vormt het inrichtingsplan voor het plangebied.

Verloop bestemmingsplantraject

Op basis van een voorontwerp bestemmingsplan is er wettelijk vooroverleg met de overlegpartners gevoerd (in 2018). Daarna zijn er nog de nodige aanpassingen gedaan, mede ook naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie, waardoor het ontwerp bestemmingsplan pas in 2020 gereed was

voor opstart van de wettelijke procedure. Er is toen gemotiveerd door het college om, zoals wel te doen gebruikelijk, geen vooroverlegplan vrij te geven voor inspraak. Immers de initiatiefnemers hebben aangegeven reeds in het voortraject de omwonenden te hebben meegenomen in de plannen voor het perceel.



Huidige bestemmingsplan Landelijk Gebied



Herziening bestemmingsplan Achtersloot 122

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 19 maart tot en met 29 april 2020 ter visie gelegen. In totaal zijn er 15 zienswijzen ingediend waarvan 14 van bewoners uit de directe omgeving. Hiervan waren 13 zienswijzen (nagenoeg) identiek. Hieruit is wel duidelijk geworden dat het vooroverleg met de omwonenden zoals geschetst door de initiatiefnemers niet aan de verwachtingen van de omwonenden heeft voldaan. Uiteindelijk is op basis van deze zienswijzen het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast waarbij tegemoet is gekomen aan een aantal van deze zienswijzen. Ook zijn een aantal indieners in 2020 individueel bij de initiatiefnemers op bezoek geweest om zich te laten informeren over de plannen. Verder is er in februari 2021 nog een gesprek geweest tussen de gemeente en een vertegenwoordiging van de indieners van zienswijzen. Doel was het geven van een toelichting op de zienswijzen en vanuit de gemeente het beantwoorden van vragen over het bestemmingsplan.

Wat willen we bereiken?

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch-juridisch regime mogelijk gemaakt om te komen tot een nieuwe ruimtelijk aanvaardbare situatie ter plaatse van de Achtersloot 122. Het betekent vanuit het algemeen belang een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een passende herbestemming voor een perceel op de grens van stad en land.

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

Voor het plan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk

Het geldende bestemmingsplan betreft een agrarische bestemming met een bouwvlak. Vanwege de gewenste woningtoevoeging in de voormalige huisstal en het handhaven van meer bebouwing ten behoeve van noodzakelijke machines voor onderhoud van het weiland en het hobbymatig houden van paarden, is een wijzigingsplan niet mogelijk en vraagt de ontwikkeling om een herziening van het bestemmingsplan voor de Achtersloot 122 waarover uw raad nu een besluit moet nemen. Als gevolg van de herziening blijft het erfensemble zoveel mogelijk in stand en vind er ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats door een erfinrichtingsplan. Het achterliggende agrarische gebied behoudt de bestemming "Agrarisch met waarden Landschap en cultuur" zonder bebouwingsmogelijkheden. Wel wordt er een paardenbak mogelijk gemaakt voor recreatief gebruik bij de woonbestemming.

Het bestemmingsplan plan voldoet aan de kaders van een goede ruimtelijke ordening en is passend binnen gemeentelijk en provinciaal beleid

Betreffende perceel ligt letterlijk op de grens van het landelijk en stedelijk gebied van IJsselstein. De kwaliteitsverbetering is een belangrijk kader waaraan de ontwikkeling moet voldoen. De lange doorlooptijd vanaf het principebesluit door de gemeente tot aan de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan geeft aan dat hier vooral aan de voorkant veel aandacht aan is besteed. Er is intensief overleg geweest met o.a. gemeente, ervendeskundige van Mooisticht en de provincie. Er is hier door de gemeente geoordeeld dat er hier sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling die past binnen zowel gemeentelijk als ook het provinciaal beleid. De herbestemming van betreffende perceel borgt door een aanzienlijke verkleining van het bestemmings- en bouwvlak juist het behoud van deze openheid. De gemeente heeft een integrale afweging gemaakt en geconcludeerd dat hier op alle aspecten sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Visualisatie inrichtingsplan Achtersloot 122

Via een gewijzigde vaststelling wordt tegemoet gekomen aan zorgen van indieners van de zienswijzen

De herbestemming naar een woonbestemming wordt door de indieners van de zienswijzen als positief ervaren. Op basis van de lijn uit de ingediende zienswijzen blijkt dat de grootste zorg is het behoud van een open uitzicht op het landelijk gebied.



Een groot deel van de indieners is woonachtig aan de Guntersteijn en hebben vanuit daar uitzicht op het perceel Achtersloot 122 en (een deel van) het achterliggende weiland. Weliswaar betekent het inrichtingsplan ter plaatse van de blauwe pijl dat hier een groene invulling komt, maar het resterende deel blijft vrij van opgaande beplanting of bebouwing. Naar aanleiding van de beoordeling van de zienswijzen is wel geoordeeld dat het aanpassen van een aantal regels in het bestemmingsplan leidt tot extra borging en tegemoet komt aan de zorgen. Denk hierbij aan regels ten aanzien van het gebruik van de paardenbak en dat er geen afwijkingsmogelijkheid geboden wordt om hier lichtmasten te plaatsen.

Tot slot nog de opmerking dat in de Nederlandse ruimtelijke ordening er geen permanente borging is van een recht op vrij uitzicht. Bovendien is in deze situatie sprake van een afstand van ruim 80- 90 meter tussen de woningen van indieners en het Plangebied.

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

Geen

Wat gaat het kosten?

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het plankosten (begeleiden van de procedure) en afwentelen van planschade een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.

Wat gaan we daarvoor doen?

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal hiervan kennis worden gegeven via publicatie in de Staatscourant, de Zenderstreeknieuws en de gemeentelijke website. Daarnaast worden de indieners van een zienswijze per brief geïnformeerd.

Duurzaamheid

De nieuw in te richting woning, in de huisstal, wordt duurzaam gerenoveerd. Zo wordt de woning volledig geïsoleerd door het vernieuwen van het dak, de vloer, de gevel en de raamkozijnen. Daarnaast worden veertig zonnepanelen gerealiseerd. Zo wordt de nieuwe woning een nul-op-de-meter woning. Het plan voldoet daarnaast aan de kader van experimenteerruimte voor duurzame energie van de provincie Utrecht.

Communicatie en participatie van het voortraject

Omdat initiatiefnemers hebben aangegeven de omgeving al vooraf te hebben meegenomen is er afgeweken van de inspraakverordening. Er is daarom geen voorontwerpplan ter visie gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 19 maart tot en met 29 april 2020 ter visie gelegen en dit is kenbaar gemaakt via het Zenderstreeknieuws, de Staatscourant en de stukken hebben zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen. Het vooroverleg is reeds in 2018 geweest. Parallel zal eveneens het Hogere waarden besluit voor geluid genomen worden. Dit is een bevoegdheid die gemandateerd is aan de Odru.

Communicatie besluit en eventueel vervolg participatietraject

Vanwege de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal dit, alvorens het te mogen publiceren, eerst aan de provincie Utrecht worden voorgelegd. Pas nadat zij het plan vrijgeven in de zin dat er geen sprake is van strijd met het provinciaal belang kan het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan worden gepubliceerd in het Zenderstreeknieuws en de Staatscourant. Daarnaast wordt de vaststelling kenbaar gemaakt 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 in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 mei 2021, zaaknummer 968004

Overwegende:

- Dat het voorontwerp bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122' conform artikel 3.1.1 Bro is aangeboden aan de vooroverlegpartners van de gemeente IJsselstein;
- Dat gedurende deze termijn 5 vooroverleg reacties zijn ontvangen waarvan 2 hebben geleid tot aanpassingen;
- Dat het ontwerp bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122' (NL.IMRO.0353.Achtersloot122-On01) op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 19 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- Dat er 15 zienswijzen zijn ontvangen welke allen ontvankelijk zijn;
- Dat het ontwerp bestemmingsplan op basis van zowel deze zienswijzen als ook ambtshalve op enkele punten is aangepast;
- Dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- Gelet op het advies van de raadscommissie Ruimte d.d. 26 mei 2021;
- Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. De nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Achtersloot 122, IJsselstein' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122' (NL.IMRO.0353.Achtersloot122-Va01) 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 17 juni 2021

de griffier,

A.J.O. van Kooij

M.L.M. Timmermans
Plv raadsgriffier

de voorzitter,

mr. P.J.M. van Domburg

Voorstel

1. De nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122' te IJsselstein vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122' (NL.IMRO.0353.Achtersloot122-Va01) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Overzicht bijlagen:

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Achtersloot 122', IJsselstein
2. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen