

ECLI:NL:RVS:2021:1268

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	16-06-2021
Datum publicatie	16-06-2021
Zaaknummer	202005090/1/R4
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	

Bij besluit van 2 juli 2020 heeft de raad van de gemeente IJsselstein het bestemmingsplan "[locatie 1] en [locatie 2]" vastgesteld. Het plan voorziet in een woonbestemming op het voormalige agrarische bedrijfsperceel [locatie 1], waardoor de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning kan worden bewoond. In ruil voor de sloop van minimaal 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing op dat perceel voorziet het plan daarnaast in een zogenoemde ruimte-voor-ruimte-woning (hierna: de compensatiewoning) op het perceel [locatie 2]. Het plan is vastgesteld naar aanleiding van een verzoek van het bedrijf van [partij A]. [partij B] is de toekomstige gebruiker van de compensatiewoning. [appellant sub 1] woont aan de [locatie 3], direct naast het perceel voor de compensatiewoning. [appellant sub 2] woont aan de [locatie 4], op ongeveer 180 m afstand van dat perceel. Zij kunnen zich niet met de locatie voor de compensatiewoning verenigen.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl

Uitspraak

202005090/1/R4.

Datum uitspraak: 16 juni 2021

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] (hierna tezamen in enkelvoud: [appellant sub 1]), beiden wonend te IJsselstein,
2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] (hierna tezamen in enkelvoud: [appellant sub 2]), beiden wonend te IJsselstein,

en

de raad van de gemeente IJsselstein,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 2 juli 2020 heeft de raad het bestemmingsplan "[locatie 1] en [locatie 2]" vastgesteld. Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] beroep ingesteld. [partij A] heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven en nadere stukken ingediend.

[appellant sub 2] heeft nadere stukken ingediend.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 10 mei 2021, waar [appellant sub 1], [appellant sub 2] en de raad, vertegenwoordigd door mr. J.J. Vogel en ing. Y. Smeets, zijn verschenen. Verder zijn [partij A] en [partij B] daar gehoord.

Overwegingen

1. Het plan voorziet in een woonbestemming op het voormalige agrarische bedrijfsperceel [locatie 1], waardoor de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning kan worden bewoond. In ruil voor de sloop van minimaal 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing op dat perceel voorziet het plan daarnaast in een zogenoemde ruimte-voor-ruimte-woning (hierna: de compensatiewoning) op het perceel [locatie 2]. Het plan is vastgesteld naar aanleiding van een verzoek van het bedrijf van [partij A]. [partij B] is de toekomstige gebruiker van de compensatiewoning.

[appellant sub 1] woont aan de [locatie 3], direct naast het perceel voor de compensatiewoning.

[appellant sub 2] woont aan de [locatie 4], op ongeveer 180 m afstand van dat perceel. Zij kunnen zich niet met de locatie voor de compensatiewoning verenigen.

Ontvankelijkheid

2. De raad en [partij A] betogen dat [appellant sub 2], gelet op de afstand, geen belanghebbende is bij het plandeel voor de compensatiewoning.

2.1. In artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. In artikel 8:1 van de Awb is bepaald dat een belanghebbende tegen een besluit beroep kan instellen bij de bestuursrechter. Alleen wie een voldoende objectief en actueel, eigen en persoonlijk belang heeft dat rechtstreeks betrokken is bij het bestreden besluit, is belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb.

2.2. Wie rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van een activiteit die het besluit - zoals een bestemmingsplan of een vergunning - toestaat, is in beginsel belanghebbende bij dat besluit. Het criterium 'gevolgen van enige betekenis' van de activiteit dient als correctie op dit uitgangspunt. Zonder gevolgen van enige betekenis heeft betrokkene geen persoonlijk belang bij het besluit. Hij onderscheidt zich dan onvoldoende van anderen. Om te bepalen of er gevolgen van enige betekenis voor de woon-, leef- of bedrijfssituatie van betrokkene zijn, wordt acht geslagen op de factoren afstand tot, zicht op, planologische uitstraling van en milieugevolgen (onder andere geur, geluid, licht, trilling, emissie, risico) van de activiteit die het besluit toestaat, waarbij die factoren zo nodig in onderlinge samenhang worden gezien. Ook aard, intensiteit en frequentie van de feitelijke gevolgen kunnen van belang zijn.

2.3. [appellant sub 2] is, ondanks de afstand tot de locatie van de compensatiewoning, belanghebbende bij het besluit voor zover dat deze woning mogelijk maakt. [appellant sub 2] heeft vanaf zijn perceel gedurende in ieder geval een deel van het jaar zicht op de locatie. Er is geen tussengelegen bebouwing. Het perceel van [appellant sub 2] grenst, afgezien van de niet bebouwde tussengelegen gronden, in die zin aan de gronden voor de compensatiewoning. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, bijvoorbeeld onder 3.2 van de uitspraak van 15 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1671, wordt belanghebbendheid in beginsel aangenomen bij bewoners en eigenaren, en ook bij anderszins zakelijk of persoonlijke gerechtigden, van een perceel dat grenst aan het perceel waarover het betrokken besluit gaat of dat gelijk te stellen is met een aangrenzend perceel. Bij dergelijke percelen wordt ervan uitgegaan dat feitelijke gevolgen, indien die zich voordoen, in beginsel van enige betekenis zijn. In de situatie van [appellant sub 2] wordt hieraan voldaan.

2.4. De betogen van de raad en [partij A] falen. Het beroep van [appellant sub 2] is ontvankelijk.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is

met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke kwaliteit

4. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat het plan niet leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Door de compensatiewoning worden de zichtlijnen van het open weidegebied doorbroken en de afstand tussen de compensatiewoning en de woning van [appellant sub 1] zal zodanig zijn dat geen sprake is van geclusterde bebouwing. Dit is volgens hen in strijd met het provinciale en gemeentelijke beleid.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald door de sloop van ruim 1.200 m² bedrijfsbebouwing op het perceel [locatie 1], waardoor de verstening in het buitengebied sterk wordt verminderd, terwijl de waarden van het agrarische cultuurlandschap met halfopen lintbebouwing worden behouden doordat de compensatiewoning wordt geclusterd met de bebouwing aan de [locatie 3]. Er blijft voldoende open ruimte in het bebouwingslint behouden. Verder borgt een erfinrichtingsplan dat de compensatiewoning zorgvuldig wordt ingepast, aldus de raad.

4.2. Het provinciale beleid voorziet erin dat bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging de bouw van één nieuwe woning is toegestaan wanneer meer dan 1.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt en de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Indien het niet haalbaar is de nieuwe woning te bouwen op het perceel waar wordt gesloopt, kan ook op een andere locatie tot compensatie worden gekomen. Het gemeentelijke beleid sluit daarbij aan.

4.3. Voor zover [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat de sloop van de bedrijfsbebouwing aan de [locatie 1] niet relevant is voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van de verderop voorziene compensatiewoning, overweegt de Afdeling dat het realiseren van de compensatiewoning via een voorwaardelijke verplichting in artikel 4.2.5 van de planregels is gekoppeld aan de sloop van de bedrijfsbebouwing. Hierin is bepaald dat de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het perceel naast [locatie 3] pas kan worden verleend indien vaststaat dat minimaal 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel [locatie 1] is gesloopt. Hiermee wordt in dit gebied in ruimtelijk opzicht winst behaald. [partij A] heeft ter zitting onomstreden gesteld dat alle bedrijfsbebouwing op het perceel [locatie 1] al is gesloopt. Door de nieuwe woonbestemming op dat perceel kan de bedrijfsbebouwing niet meer worden teruggebouwd. De Afdeling ziet geen reden waarom de sloop van de bedrijfsbebouwing niet mag worden betrokken bij de beoordeling van de gevolgen van de compensatiewoning voor de ruimtelijke kwaliteit. De slooplocatie en de locatie voor de compensatiewoning liggen immers in ruimtelijk opzicht in elkaars nabijheid in het buitengebied van de gemeente.

De afstand tussen het bouwvlak voor de compensatiewoning en de woning van [appellant sub 1] aan de [locatie 3] bedraagt ongeveer 40 m. Naar het oordeel van de Afdeling is deze afstand niet zodanig groot dat niet meer kan worden gesproken van geclusterde bebouwing. De raad heeft dit terecht niet in strijd geacht met het gemeentelijke beleid. Verder is in artikel 4.4.2 van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die inhoudt dat het gebruik van de voor "Wonen" aangewezen gronden uitsluitend is toegestaan indien binnen anderhalf jaar na de ingebruikname van het gebouw waarvoor als eerste een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend, het in bijlage 2 bij de regels opgenomen erfinrichtingsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Volgens dat erfinrichtingsplan zijn de beplantingen zo gesitueerd dat er vanaf de Achtersloot zichtlijnen zijn naar het open gebied ten westen daarvan. Dat hieraan door de compensatiewoning afbreuk wordt gedaan, hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] niet aannemelijk gemaakt. Daarbij acht de Afdeling de voorwaardelijke verplichting voldoende duidelijk en handhaafbaar.

De betogen over de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit falen.

Uitzicht

5. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat de compensatiewoning en de toegestane bijgebouwen leiden tot een aantasting van hun vrije uitzicht en van het weidse uitzicht in het algemeen.

5.1. De Afdeling overweegt dat in zijn algemeenheid geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Wel moet de raad het belang bij behoud van het uitzicht vanuit omliggende woningen betrekken bij zijn belangenafweging.

Vanuit de woning van [appellant sub 2] is de locatie voor de compensatiewoning beperkt te zien. Wel heeft het plan invloed op het vrije uitzicht vanuit de woning van [appellant sub 1]. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat dit niet leidt tot een onaanvaardbare situatie. Daarvoor is van belang dat de compensatiewoning aan de zijkant van de woning van [appellant sub 1], op een afstand van ongeveer 40 m, wordt opgericht en het directe zicht op de compensatiewoning en de mogelijke bijgebouwen vanuit de woning van [appellant sub 1] wordt beperkt door de bomenrij die volgens het erfinrichtingsplan tussen beide percelen moet worden gerealiseerd. Voor zover [appellant sub 1] en [appellant sub 2] wijzen op de gevolgen voor het algemene uitzicht over het gebied, verwijst de Afdeling naar haar overwegingen onder 4.3 over de ruimtelijke kwaliteit.

De betogen over het uitzicht falen.

Alternatieven

6. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat de raad onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar alternatieve locaties voor de compensatiewoning. Volgens hen kan de compensatiewoning ofwel naast de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel [locatie 1] worden gerealiseerd, ofwel op een van de door hen aangegeven, andere locaties in de omgeving. Deze alternatieve locaties zijn volgens hen uit een oogpunt van stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing geschikter dan de locatie naast [locatie 3].

6.1. De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen.

De raad heeft toegelicht dat de realisatie van de compensatiewoning op het perceel [locatie 1] onwenselijk is omdat daar weinig ruimte is voor een woning door de geurcontour van de naastgelegen veehouderij aan de [locatie 5]. Weliswaar is er enige plek aan de voorzijde van dat perceel, maar dan zou de compensatiewoning, doordat er erg weinig ruimte is, op zeer korte afstand van en haaks op de voormalige agrarische bedrijfswoning komen te staan. Volgens de raad kan daarmee ook niet aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingseisen worden voldaan. De raad beroept zich daarbij op een stedenbouwkundig advies van 22 maart 2019. De Afdeling acht deze motivering juist. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben geen tegenadvies overgelegd. Dat elders in het buitengebied op korte afstand, haaks naast elkaar liggende, woningen aanwezig zijn, betekent niet dat de raad een woning op het perceel [locatie 1] als cluster met de voormalige bedrijfswoning mogelijk had moeten maken. Daarmee kan immers niet worden voldaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingseisen. Dit zou er bovendien toe leiden dat de mogelijkheid om de voormalige bedrijfswoning [locatie 1] te slopen en op dat perceel een nieuwe woning te bouwen op een iets grotere afstand van de veehouderij aan de [locatie 5] zou vervallen. De raad heeft verder toegelicht dat [partij A] diverse locaties heeft voorgesteld voor de compensatiewoning, waarvan het perceel naast [locatie 3] volgens de raad het meest geschikt is. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben, naast het perceel [locatie 1], vijf alternatieve locaties voorgesteld, maar die zijn volgens de raad niet geschikter dan de voorziene locatie. Een deel van die alternatieve locaties bevindt zich namelijk in de geurcontour van een veehouderij en bij een ander deel wordt niet in sterkere mate voldaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingseisen, zoals geclusterde bebouwing en het zoveel mogelijk in stand laten van zichtlijnen, aldus de raad. De Afdeling acht ook deze motivering juist. De raad heeft daarom in redelijkheid niet voor een van de aangedragen alternatieve locaties hoeven kiezen.

De betogen over de alternatieve locaties falen.

Geurbelasting, archeologisch onderzoek en bodemonderzoek

7. [appellant sub 1] betoogt dat in de compensatiewoning geen goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd door de nabijgelegen veehouderij aan de [locatie 6]. Ook is na de verschuiving van het bouwvlak in het vastgestelde plan ten onrechte geen nieuw archeologisch onderzoek en

bodemonderzoek uitgevoerd.

7.1. Ingevolge artikel 8:69a van de Awb vernietigt de bestuursrechter een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.

7.2. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) blijkt dat de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis heeft willen stellen dat er een verband is tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van de appellant.

7.3. [appellant sub 1] wenst gevrijwaard te blijven van nadelige gevolgen van de compensatiewoning voor zijn woon- en leefklimaat en woonomgeving. De normen inzake geurhinder, archeologie en bodemgesteldheid hebben betrekking op de compensatiewoning en strekken kennelijk niet tot bescherming van de belangen waarvoor [appellant sub 1] in deze procedure bescherming zoekt. Dat betekent dat deze beroepsgronden op grond van artikel 8:69a van de Awb niet kunnen leiden tot vernietiging van het plan. De Afdeling laat deze beroepsgronden dan ook buiten beschouwing.

Overige beroepsgronden

8. Over wat [appellant sub 2] heeft aangevoerd over bebouwing die volgens de plantoelichting vóór 1950 ter plaatse van het perceel naast [locatie 3] aanwezig was, heeft de raad toegelicht dat dit element ten onrechte in de plantoelichting is genoemd, maar geen doorslaggevende rol heeft gespeeld bij de beslissing om de bouw van de compensatiewoning hier mogelijk te maken. Dit laatste vindt bevestiging in de principebeslissing van het college van burgemeester en wethouders van 15 november 2016 waar daarover niets is vermeld. Wat betreft het door [appellant sub 2] gestelde risico dat [partij A] heeft genomen door het perceel [locatie 1] te verkopen en het perceel naast [locatie 3] aan te kopen, heeft de raad gesteld dat het ondernemersrisico bij de besluitvorming geen rol van betekenis heeft gespeeld. De Afdeling ziet geen aanleiding aan wat de raad over beide punten heeft gesteld, te twijfelen.

Deze betogen falen.

9. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben zich in hun beroepschriften voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijzen. In de zienswijzennota is de raad ingegaan op deze zienswijzen. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben in de beroepschriften of op de zitting geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van die zienswijzen op de overige in beroep genoemde punten onjuist zou zijn.

De betogen falen.

Conclusies

10. De beroepen zijn ongegrond. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. H.G. Sevenster, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S. Bechinka, griffier.

Het lid van de enkelvoudige kamer is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 16 juni 2021

371.

Raadsvoorstel

agendapunt

18

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer : 829767
Programma : Woon- en leefomgeving
Commissie : Ruimte
Portefeuillehouder: dhr. P.J. Bekker
Informatie bij : A. Vrij / E. Eilander
E-mail/tel.nr. : A.Vrij@odru.nl / E.Eilander@odru.nl
Evaluatiedatum :

Datum: 26 mei 2020
Blad: 1 van 5

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Achtersloot 180 en Achtersloot naast 93" met identificatienummer NL.IMRO.0353.Asloot180naast93-On01 te IJsselstein

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de percelen Achtersloot 180 en Achtersloot naast 93 te IJsselstein. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om op het perceel Achtersloot 180 alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en in ruil daarvoor op het perceel Achtersloot naast 93 één woning te bouwen. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Tevens wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Achtersloot 180 omgezet in een zelfstandige woning met een woonbestemming. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 augustus 2019 tot en met 2 oktober 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens die ter inzagelegging zijn vier zienswijzen ontvangen. 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 "Achtersloot 180 en Achtersloot naast 93" met identificatienummer NL.IMRO.0353.Asloot180naast93-On01 gewijzigd vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, aangezien met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten.

Inleiding

Op het perceel Achtersloot 180 was een agrarisch bedrijf (melkgeiten en vleesvarkens) gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd. In 2012 is een bestemmingsplan in procedure gebracht om op dit perceel alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling een nieuwe woning te mogen bouwen. Op 31 januari 2013 heeft u besloten dit bestemmingsplan niet vast te stellen, omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Achtersloot 182 door de nieuw toe te voegen woning zouden worden belemmerd.

Door initiatiefnemer is daarom een principeverzoek ingediend met het verzoek om de Ruimte-voor-Ruimtetwoning elders, namelijk ten zuiden van het perceel Achtersloot 93 te mogen bouwen. Wij hebben op 15 november 2016 besloten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek. Op 21 augustus 2018 hebben wij vervolgens ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan voor de Achtersloot 180 en Achtersloot naast 93.

Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader voor de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimtetwoning ten zuiden van het perceel Achtersloot 93 en voor de aanpassing van de agrarische bestemming op het perceel Achtersloot 180 in een woonbestemming voor de voormalige agrarische bedrijfswoning.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen en is voorgelegd aan de vooroverlegpartners van de gemeente. De reacties zijn beantwoord in een nota van inspraak- en vooroverlegreacties en het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 augustus 2019 tot en met 2 oktober 2019 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in bijgevoegde nota van zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Wat willen we bereiken?

Met het besluit wordt beoogd een nieuw juridisch-planologisch regiem vast te stellen om, met gebruikmaking van de ruimte-voor-ruimte-regeling, de bouw van één woning op het perceel naast Achtersloot 93 mogelijk te maken en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Achtersloot 180 te saneren en de aldaar aanwezige bedrijfswoning te bestemmen als reguliere woning.

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 bouwmogelijkheden te worden weggenomen. De eveneens aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning. Een bestemmingsplanprocedure is daarom benodigd. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk door het wijzigen van de bestemming "Agrarisch" naar "Wonen" op het perceel Achtersloot naast 93. De functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en het agrarisch bouwvlak ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing op het perceel Achtersloot 180 worden daarbij ook verwijderd van de verbeelding. Het perceel krijgt verder de bestemming "Wonen" met een bouwvlak ter plaatse van de bestaande woning.

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 5.11 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 21 augustus 2018 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 naast Achtersloot 93 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 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 22 augustus 2019 tot en met 2 oktober 2019 ter inzage heeft gelegen. Tijdens de terinzagelegging van

het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ontvangen. De belangrijkste reacties zien op het verruimen van de regels ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen, het bouwen op een leeg agrarisch perceel terwijl gebouwd zou moeten worden op het oorspronkelijke agrarische perceel, het uitzicht, het wegvallen van zichtlijnen en open doorzichten, het slechte woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning en de belemmering voor het agrarische bedrijf aan de Stuivenbergweg. 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 is richting de Achtersloot verschoven, waardoor voldaan wordt aan de geurnorm. Daarnaast is het bestemmingsplan aangepast, zodat ook buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. Op de verbeelding is daarbij ter plaatse van de geurcirkel een aanduiding aangegeven, waarvoor in de regels het gebruik voor bewoning is uitgesloten. In de toelichting is verder een aanvulling opgenomen ten aanzien van de vastgestelde visie landelijk gebied. De ingekomen zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee voldoende geacht.

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 Achtersloot naast 93 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 30 augustus 2018 tot en met 10 oktober 2018. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 augustus 2019 tot en met 2 oktober 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 "Achtersloot 180 en Achtersloot naast 93" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Achtersloot 180 en Achtersloot naast 93" met identificatienummer NL.IMRO.0353.Asloot180naast93-On01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogachtend,

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

E.D. Luchtenburg

mr. P.J.M. van Domburg

Overzicht bijlagen:

1. Ontwerp-bestemmingsplan "Achtersloot 180 en Achtersloot naast 93" met identificatienummer NL.IMRO.0353.Asloot180naast93-On01
2. Nota van zienswijzen

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 mei 2020, zaaknummer 829767,

Overwegende:

Dat het bestemmingsplan "Achersloot 180 en Achersloot naast 93" met identificatienummer NL.IMRO.0353.Asloot180naast93-On01 conform artikel 3.1.1 Bro is aangeboden aan de vooroverlegpartners van de gemeente IJsselstein.

Dat gedurende deze termijn drie vooroverlegreacties zijn ontvangen;

Dat het voorontwerp bestemmingsplan "Achersloot 180 en Achersloot naast 93" met identificatienummer NL.IMRO.0353.Asloot180naast93-VO01 vanaf 30 augustus 2018 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn twee inspraakreacties zijn ontvangen;

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

Dat het ontwerp bestemmingsplan "Achersloot 180 en Achersloot naast 93" met identificatienummer NL.IMRO.0353.Asloot180naast93-On01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 22 augustus 2019 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn vier zienswijzen zijn ontvangen;

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. 16 juni 2020;

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

BESLUIT:

1. De nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Achersloot 180 en Achersloot naast 93" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Achersloot 180 en Achersloot naast 93" met identificatienummer NL.IMRO.0353.Asloot180naast93-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 2 juli 2020

de griffier,

A.J.O. van Kooij

de voorzitter,

mr. P.J.M. van Domburg