

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

