

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer : 816095
Programma : Woon- en leefomgeving
Commissie : Ruimte
Portefeuillehouder: dhr. P.J. Bekker
Informatie bij : S.Y. Tijdink-Melgers
E-mail/tel.nr. : s.tijdink@odru.nl
Evaluatiedatum :

Datum: 14 april 2020
Blad: 1 van 5

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Achtersloot 61'

Samenvatting

Voorliggend plan voorziet in een planologische regeling voor het perceel Achtersloot 61 in IJsselstein. Het bestemmingsplan maakt de herbouw van het door brand verwoeste achterhuis van de monumentale woonboerderij mogelijk en voorziet tevens in de toevoeging van een tweede woning in dit achterhuis. Wij hebben u in november 2019 op de hoogte gesteld van ons besluit om het voorontwerp bestemmingsplan vrij te geven voor de inspraakprocedure en het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro te starten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 februari 2020 tot en met 25 maart 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens die ter inzage legging zijn geen zienswijzen ontvangen. Er zijn ook geen ambtshalve wijzigingen aangebracht zodat wij voorstellen om het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven. Met initiatiefnemer is op 22 januari 2020 een exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal vastgelegd en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Na de brand in 2010 is het voorhuis van de monumentale woonboerderij aan de Achtersloot 61 weer volledig in oude stijl hersteld maar vanwege de destijds beperkte beschikbare middelen is het achterhuis niet herbouwd. Wel is rekening gehouden met het opbouwen van het resterende deel, zo is de achtergevel in hout uitgevoerd en zijn de oorspronkelijke stenen muren van het achterhuis in stand gehouden. (zie bijlage 2, foto's).

Het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord en Zuid' staat binnen het bouwvlak ter plaatse van de woonboerderij slechts 1 woning toe met een maximale inhoudsmaat van 800 m³. Het toevoegen van een tweede woning is dan ook strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Achtersloot 61' is opgesteld om het toevoegen van een extra woning in dit achterhuis mogelijk te maken. Het toevoegen van de extra woning in het achterhuis is nodig voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 28 november 2019 tot en met woensdag 8 januari 2020 voor inspraak ter inzage gelegen en is voorgelegd aan de vooroverlegpartners van de gemeente. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. De vooroverlegreacties zijn beantwoord in een notitie van inspraak- en vooroverlegreacties en paragraaf 4.3 (Water) van het bestemmingsplan is tekstueel op een klein onderdeel aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 februari 2020 tot en met 25 maart 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 een woning in het achterhuis mogelijk te maken.

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

1.1 Toevoeging woning nodig voor herstel monument

Op het perceel aan de Achtersloot 61 te IJsselstein is een monumentale boerderij aanwezig. In 2010 is een deel van deze boerderij afgebrand. Het voorhuis is na de brand volledig in de oude stijl herbouwd. De herbouw van het achterhuis is destijds niet uitgevoerd. Initiatiefnemer is nu voornemens het achterhuis alsnog te herbouwen en een afzonderlijke wooneenheid ter plaatse van het achterhuis te realiseren. Het toevoegen van de extra woning in het achterhuis is nodig voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.

1.2 Geen strijd met gemeentelijke beleid

Op 28 mei 2019 is de Visie landelijk gebied vastgesteld.

Daarin is opgenomen dat woningsplitsing in karakteristieke panden (hoofdgebouw) kan worden toegestaan, mits daarmee een karakteristiek pand kan worden behouden. Het hoofdgebouw (de boerderij) is een gemeentelijk monument waarbij de monumentale waarde door de herbouw van het achterhuis wordt versterkt. Het splitsen van de woonboerderij is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

1.3 Geen strijd met provinciaal beleid

Herbouw van het achterhuis en het toevoegen van een woning binnen de bestaande contouren van het monument past binnen het provinciale beleid mits er geen tweede inrit gerealiseerd wordt. Er wordt geen tweede inrit gerealiseerd zodat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid. De provincie heeft dit in haar vooroverlegreactie bevestigd. Het plan geeft de provincie geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciale belang.

1.4 Doorlopen bestemmingsplanprocedure is nodig voor dit plan

Het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord en Zuid" staat binnen het bouwvlak ter plaatse van de woonboerderij slechts 1 woning toe met een maximale inhoudsmaat van 800 m³. Een partiële herziening van dit bestemmingsplan is de aangewezen procedure om de toevoeging van de tweede woning mogelijk te maken.

1.5 Bestemmingsplan gereed en voldoet

Het bestemmingsplan is beoordeeld in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Geen zienswijzen ontvangen

De benodigde planologische procedure is doorlopen waarbij het ontwerpbestemmingsplan van 13 februari tot en met 25 maart 2020 ter inzage heeft gelegen. Tijdens de ter inzagelegging van het

ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

1.7 Geen Ambtshalve aanpassingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

1.8 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. Voor opstart van de wettelijke procedure (ontwerp bestemmingsplan ter inzage) dient de economische uitvoerbaarheid geborgd te zijn. Met initiatiefnemer is op 22 januari 2020 een exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal vastgelegd en 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 voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. Zie verder economische uitvoerbaarheid.

Wat gaan we daarvoor doen?

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

Duurzaamheid

In dit stadium is het bouwplan nog niet uitgewerkt. In de anterieure overeenkomst is de verplichting opgenomen om duurzaam te bouwen.

Communicatie en participatie van het voortraject

De publicaties van het (voor-)ontwerp bestemmingsplan hebben in het Zenderstreeksnieuws, de Staatscourant en op de gemeentelijke website gestaan. De stukken hebben zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen.

Communicatie besluit en eventueel vervolg participatietraject

Het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Zenderstreeksnieuws en de Staatscourant. Daarnaast wordt het bestemmingsplan digitaal ontsloten via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, of die aantoonbaar niet eerder een zienswijze hebben kunnen indienen, kunnen beroep instellen tegen dit raadsbesluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Achtersloot 61' met IMRO-nr.: NL.IMRO.0353.Asloot61-ON01 ongewijzigd vast te stellen;
 2. 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. Ontwerpbestemmingsplan 'Achersloot 61'
2. Foto's woonboerderij voor de brand en bestaande situatie

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2020, zaaknummer: 816095

Overwegende:

Dat het bestemmingsplan 'Achersloot IJsselstein' conform artikel 3.1.1 Bro is aangeboden aan de vooroverlegpartners van de gemeente IJsselstein.

Dat gedurende deze termijn vijf vooroverlegreacties zijn ontvangen;

Dat het voorontwerp bestemmingsplan 'Achersloot 61 IJsselstein' met IMRO-nr. NL.IMRO.0353.Asloot61-VO01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 28 november 2019 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn geen inspraakreacties zijn ontvangen;

Dat één vooroverlegreactie heeft geleid tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan;

Dat het ontwerp bestemmingsplan 'Achersloot 61 IJsselstein' met IMRO-nr. NL.IMRO.0353.Asloot61-ON01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 13 februari 2020 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ontvangen;

Dat het ontwerpbestemmingsplan niet 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. 12 mei 2020;

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

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Achersloot 61' met IMRO-nr. NL.IMRO.0353.Asloot61-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 28 mei 2020

de griffier,

A.J.O. van Kooij

de voorzitter,

mr. P.J.M. van Domburg

