

Raadsvoorstel gemeente IJsselstein

Agendapunt 10

Agendapunt:	Vaststelling bestemmingsplan Eiteren 16-18
Zaaknummer:	145353
Programma:	Ruimte en wonen
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	P.J. Bekker
Onderdeel van:	
Informatie bij:	S.C. Boer

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Eiteren 16-18

Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de beoogde transformatie van een bedrijfspand (voormalige graanmaaldery) gelegen op het perceel Eiteren 18 in IJsselstein naar drie woningen. De gewenste ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad IJsselstein'. Om de beoogde transformatie toe te kunnen staan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan heeft de vereiste procedure doorlopen en is gereed voor vaststelling.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Eiteren 16-18" met kenmerk: NL.IMRO.0353.Eiteren1618-Va01 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding voor dit voorstel

Bij de gemeente is een plan ingediend dat voorziet in de transformatie van een bedrijfspand (voormalige graanmaaldery) aan de rand van de Hollandse IJssel naar drie woningen. De gewenste ontwikkeling kan niet mogelijk gemaakt worden op basis van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad IJsselstein'.

Middels een principeverzoek is vervolgens aan het college gevraagd om af te mogen wijken van het bestemmingsplan. In een gemeentelijke reactie op het principeverzoek van 27 oktober 2022 is een positief principebesluit genomen. Het college heeft te kennen gegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de benodigde ruimtelijke procedure om het initiatief te kunnen verwezenlijken, mits dit milieutechnisch uitvoerbaar is. Dit bestemmingsplan heeft inmiddels de vereiste procedure hiervoor doorlopen en is gereed voor vaststelling.

Relevante eerdere besluiten/besluitgeschiedenis

- Principebesluit d.d. 27-10-2022 formeel vooroverleg Eiteren 18
- Collegebesluit d.d. 19-12-2023 akkoord met ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan 'Eiteren 16-18'

Wettelijk kader of beleidskader

Vaststelling van het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid op basis van art. 3.8 Wro.

Alternatieven

Het is mogelijk om het bestemmingsplan, mits ruimtelijk gemotiveerd, niet of gewijzigd vast te stellen. Wij zien ten aanzien van dit bestemmingsplan geen redenen hiertoe. De ruimtelijke procedure is op een juiste wijze doorlopen en in de stukken is voorzien in een ruimtelijke motivering ten aanzien van voorgestelde ontwikkeling. Mocht het de wens zijn over te gaan tot het niet dan wel gewijzigd vaststellen, dan dient hiertoe eerst de benodigde ruimtelijke motivering opgesteld te worden.

Argumenten

Vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk

De beoogde nieuwe situatie kan niet worden mogelijk gemaakt op basis van het huidige bestemmingsplan. De gewenste ontwikkeling is qua functiegebruik in strijd met de geldende bedrijfsbestemming. Verder dient, gezien de beoogde woonfunctie, de milieucategorie van het silogebouw alsmede het naastgelegen (reeds vergunde) pand aan de Eiteren 16 verlaagd te worden van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 1. Om de beoogde transformatie toe te kunnen staan, dient een passend juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan dient daartoe.

Het plan is passend binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid

Met de herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel vergroot. Voor ontwikkelingen binnen stedelijk gebied gelden geen aanvullende eisen vanuit de provincie. Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals verwoord in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. Met de ontwikkeling wordt tevens cultuurhistorisch erfgoed behouden en wordt er aangesloten op de woningbehoefte binnen de gemeente IJsselstein.

De bijbehorende onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing zijn getoetst en akkoord bevonden

Het bestemmingsplan is beoordeeld in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Ook heeft de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) het bestemmingsplan getoetst en hierop haar akkoord gegeven. Specifiek is hierbij aandacht besteed aan de tegenoverliggende meubelfabriek Schilte B.V.

“Het plangebied ligt binnen de richtafstand van een bedrijfsbestemming 3.1. Op dit moment zit daar meubelfabriek Schilte. Het geluid van de meubelfabriek is nader beoordeeld, waarbij ook is gekeken naar maximale planologische mogelijkheden. Aangetoond is dat het bedrijf niet wordt belemmerd en dat het woon- en leefklimaat bij de woningen aanvaardbaar is.”

Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Tijdens de planvorming is de commissie voor ruimtelijke kwaliteit meermaals meegenomen en om advies gevraagd. Hierop is het ontwerp ook meerdere keren aangepast en zijn hierbij verbeteringen doorgevoerd.

De commissie voor ruimtelijke kwaliteit heeft tijdens de vergadering van d.d. 29 juni 2022 voor het gewijzigde ontwerp van het bouwplan akkoord gegeven. Hiervoor is de volgende motivatie gegeven: “door de voorliggende ontwikkeling worden waardevolle elementen behouden en blijft de bebouwing als ensemble en als geheel herkenbaar.”

De benodigde planologische procedure is doorlopen

Voorliggend bestemmingsplan heeft de benodigde procedure doorlopen en is in ontwerp voor 6 weken ter inzage gelegd. Tevens is het bestemmingsplan in kader van vooroverleg toegestuurd aan de verschillende vooroverlegpartners. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Economische uitvoerbaarheid en exploitatieplan

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).

Kanttekeningen en / of risico's

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend. Echter, nu wij dit bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar achten zien wij hierin geen redenen om niet over te gaan tot vaststelling.

Uitvoering

Kosten

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

Planning

- Behandeling raadsvoorstel in commissie ruimte, 23 april 2024
- Vaststelling bestemmingsplan, besluit gemeenteraad, 23 mei 2024
- Termijn voor indienen beroep bij Raad van State 6 weken.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld, kan initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indienen om het gewenste bouwplan te kunnen realiseren.

Duurzaamheid

Het plan is getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten, zie hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens is een paragraaf duurzaamheid in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, waarin is beschreven op welke wijze invulling gegeven wordt aan duurzaamheid.

Participatie

Initiatiefnemer heeft direct aangrenzende omwonenden en andere gebruikers van de naastgelegen gronden geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Deze reageerden overwegend positief over de voorgestelde plannen.

Het ontwerpbestemmingsplan is tevens via de gebruikelijke kanalen gepubliceerd en voor 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze inzage termijn zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling zal op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd worden. Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage gelegd worden. Het plan zal tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst worden, zodat het plan ook digitaal raadpleegbaar is. De ter visie legging wordt bekendgemaakt in het lokale gemeenteblad (het Kontakt) en op overheid.nl.

Bijlagen

Bestemmingsplan 'Eiteren 16-18'

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2024, zaaknummer 145353

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Eiteren 16-18" met kenmerk: NL.IMRO.0353.Eiteren1618-Va01 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 23 mei 2024

de griffier,

A.J.O. van Kooij MMC

de voorzitter,

mr. P.J.M. van Domburg