

Raadsvoorstel gemeente IJsselstein

Agendapunt 5

Agendapunt:	Vaststelling	bestemmingsplan Hitteschild 2-4
Zaaknummer:	48065	
Programma:	Ruimte en wonen	
Commissie:	Ruimte	
Portefeuillehouder:	E. Tas	
Onderdeel van:		
Informatie bij:	Y. Smeets	

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Hitteschild 2-4

Samenvatting

We zijn van plan om woningen te bouwen op de voormalige schoollocatie aan de Hitteschild 2-4. Hiertoe heeft u op 3 oktober 2019 ingestemd met deze herontwikkeling en kaders meegegeven. Vervolgens is er gewerkt aan een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft de vereiste procedure doorlopen en is gereed voor vaststelling.

Voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hitteschild 2 en 4' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Hitteschild 2-4' met kenmerk: NL.IMRO.0353.Hitteschild2en4-Va01 ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding voor dit voorstel

We zijn van plan om woningen te bouwen op de voormalige schoollocatie aan de Hitteschild 2-4. Hiertoe heeft u op 3 oktober 2019 ingestemd met deze herontwikkeling en kaders meegegeven. Op basis hiervan is via aanbesteding een ontwikkelaar geselecteerd en is een plan ontwikkeld voor de realisatie van 28 wooneenheden in drie bouwlagen. Om dit mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Op dit moment geldt de maatschappelijke bestemming en is woningbouw realisatie niet mogelijk. Op 8 maart 2022 (voorontwerp ter inzage) en 1 november 2022 (ontwerp ter inzage) hebben wij u schriftelijk geïnformeerd over de procedure voor dit bestemmingsplan. In vervolg hierop leggen wij dit bestemmingsplan ter vaststelling aan u voor.

Relevante eerdere besluiten/besluitgeschiedenis

3 oktober 2019: Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet en afwijken visie inzake appartementen.
8 maart 2022: Raadsinformatiebrief voorontwerpbestemmingsplan ter inzage
1 november 2022: Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan ter inzage

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 vast stellen dan dient hiertoe eerst de benodigde ruimtelijke motivering opgesteld te worden.

Argumenten

Vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk

Het geldend bestemmingsplan 'Noordoost' voorziet niet in woningbouw aangezien de maatschappelijke bestemming geldt. Om voorliggend plan mogelijk te maken is vaststelling van een nieuw bestemmingsplan vereist.

Het definitieve bestemmingsplan is gereed en voldoet in kader van de goede ruimtelijke ordening
Voorliggend bestemmingsplan is zowel intern als extern beoordeeld. Onder andere op de diverse omgevingsaspecten door betrokkenheid van de Omgevingsdienst regio Utrecht. Tevens is dit plan binnen de ambtelijke organisatie voorgelegd en afgestemd. De motivering als opgenomen in voorliggend bestemmingsplan achten wij dan ook voldoende voor vaststelling. Inhoudelijk verwijzen wij naar deze toelichting, hier benoemen we enkele gangbare aspecten:

- Verkeer en parkeren: De verkeersgeneratie zal ten opzichte van de schoolfunctie afnemen en bestaande infrastructuur biedt voldoende capaciteit zodat dit niet tot problemen leidt. Bij ontwerp van het plan is voorzien in 40 parkeerplaatsen waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm. Overigens is in de regels van het bestemmingsplan geborgd dat hieraan voldaan dient te worden.
- Stikstofdepositie: Gezien de recente uitspraak in dit kader is er een actuele berekening opgesteld voor zowel de bouw- als de gebruiksfase waaruit blijkt dat er geen sprake is van een significante depositie op nabij gelegen Natura 2000 gebieden.
- Geluidsbelasting door wegverkeer: Er is geen sprake van overschrijding van de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder op de gevel van de woningen. Er wordt o dit punt dan ook voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

De benodigde planologische procedure is doorlopen

Voorliggend bestemmingsplan heeft de benodigde procedure doorlopen en is in voorontwerp en ontwerp ter inzage gelegd. Tevens is het bestemmingsplan in kader van vooroverleg toegestuurd aan de verschillende vooroverlegpartners. De ingediende reacties en zienswijzen zijn verwerkt in de nota van beantwoording welke onderdeel vormt van de toelichting. Ten aanzien van het voorontwerp zijn drie inspraakreacties ingediend waaronder één namens 65 omwonenden. Daarnaast is van een viertal vooroverlegpartners een reactie ontvangen. Zowel de inspraakreacties als vooroverlegreacties zijn van beantwoording voorzien en aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Ten aanzien van het ontwerp zijn 77 zienswijzen ingediend waarvan 72 gelijke zienswijzen. Ook deze zijn in een nota van beantwoording voorzien welke toegevoegd is aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor de volledige inhoudelijke beantwoording van zowel inspraakreacties als de zienswijzen verwijzen wij naar de toelichting van het bestemmingsplan. In hoofdzaak zijn deze gericht op het volgende:

- Omwonenden zijn tegen de plannen voor woningen in deze vorm. Ze vinden grondgebonden woningen beter passen en hebben hiertoe een alternatief plan ingediend. Ze zijn het dan ook niet eens met de uitgangspunten voor deze ontwikkeling en het gekozen woonsegment (middenhuur).
- Omwonenden zijn het niet eens met de motivering van het plan en trekken deze in twijfel ten aanzien van diverse aspecten waaronder de gehanteerde parkeernormen, de verkeerssituatie, de groeninrichting en de ruimtelijke inpassing. Op basis hiervan wordt verwacht dat het bouwplan leidt tot een aantasting van het goed woon- en leefklimaat in omliggende wijk.
- Omwonenden vinden dat de wijze van participatie op onjuiste wijze is verlopen en voelen zich onvoldoende betrokken.

Alle reacties en zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en er is gekeken of er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het goed woon- en leefklimaat. Wij zijn van mening dat dit niet zo is. Wel is de motivatie van het bestemmingsplan op enkele punten aangevuld. Zo is er o.a. een bezonningsstudie uitgevoerd en een berekening naar de cumulatieve geluidsbelasting door warmtepompen.

Er zal door voorliggend bestemmingsplan sprake zijn van een ruimtelijk effect voor omwonenden en helder is dat deze impact door bewoners als ingrijpend wordt ervaren. Voorliggend bestemmingsplan achten wij echter ruimtelijk inpasbaar en het effect acceptabel en niet onevenredig binnen het stedelijk woongebied. Wij zien in de reacties van omwonenden dan ook geen redenen om voorliggend bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Economische uitvoerbaarheid en exploitatieplan

De economische uitvoerbaarheid voor voorliggende ontwikkeling dient gewaarborgd te zijn (i.k.v. art. 6.12 Wro). In voorliggende situatie is gemeente eigenaar van de gronden. Nadat de bestemmingsplanprocedure is doorlopen wordt de grond verkocht aan de ontwikkelaar. Met deze grondopbrengsten moet worden voorzien in de plankosten, de boekwaarde en de overige financiële aspecten behorende bij een dergelijk bestemmingsplan zoals eventuele planschade. Deze kosten worden zodoende niet middels anterieure overeenkomst verlegd naar ontwikkelaar. Vergelijkbare keuze is eerder ook gemaakt bij de herontwikkeling van de voormalige Jan van der Wijngaardschool aan de Poortdijk.

Belangrijkste financiële risico hierin vormt het aspect planschade. Hiertoe is eerder een planschade risicoanalyse uitgevoerd waaruit blijkt dat het verwachte bedrag dat voor vergoeding in aanmerking komt ruim onder het eerder geraamde bedrag van €15.000,00 ligt. Op basis hiervan wordt verwacht dat de grondopbrengsten hiertoe dekkend zullen zijn.

De economische uitvoerbaarheid is dan ook door middel van de grondopbrengsten anderszins verzekerd. Om deze reden stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen en / of risico's

- Na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep indienen bij afdeling Bestuursrecht Raad van State. Er kan een verzoek om planschade ingediend worden vanwege de impact van deze planologische wijziging op de waarde van onroerend goed. De eventuele kosten dienen voorzien te worden vanuit de grondopbrengsten. Pas als een dergelijk verzoek ingediend wordt zal het daadwerkelijke bedrag welke voor vergoeding in aanmerking komt bepaald en mogelijk via de rechter getoetst worden. Pas dan is zekerheid over de hoogte van dit bedrag.

Uitvoering

Kosten

De kosten voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan worden door ontwikkelaar voorzien. De kosten voor de benodigde ambtelijke inzet en eventuele planschade worden vanuit de grond opbrengsten voorzien. Zie ook het kopje economische uitvoerbaarheid.

Planning

Na vaststelling zal het besluit hiertoe voor een periode van zes weken ter inzage liggen en is het voor belanghebbenden mogelijk om beroep in te stellen bij de afdeling Bestuursrecht Raad van State. Inzake de ontwikkeling wordt verder gewerkt aan de voorbereiding van de in te dienen aanvraag omgevingsvergunning.

Duurzaamheid

Er zal worden voldaan aan de geldende eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De concrete maatregelen die hiervoor worden getroffen zijn nog niet volledig bekend; dit wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning. Wel is duidelijk dat met de beoogde ontwikkeling meerdere maatregelen getroffen met betrekking tot duurzaamheid, zoals goede isolatie, duurzaam materiaalgebruik, zonnepanelen op het dak en de ontwikkeling wordt aardgasloos uitgevoerd. Tevens worden de uitgangspunten van het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht al zoveel mogelijk bij de verdere uitwerking van het plan betrokken.

Participatie

Uit zowel de inspraakreacties als de zienswijzen blijkt dat er veel weerstand is bij omwonenden ten aanzien van het plan. Deze zijn ook van mening dat er onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden. In de toelichting van het bestemmingsplan is een overzicht van de wijze waarop de informatievoorziening heeft plaatsgevonden opgenomen. Het door omwonenden ingediende en gewenste plan is serieus beoordeeld maar wordt niet als passend alternatief gezien. Helder is dat deze mening niet wordt gedeeld en verwacht wordt dan ook dat er gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheden voor het indienen van beroep.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling zal op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd worden. Tevens zullen de indieners van de zienswijze hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Hitteschild 2-4' NL.IMRO.0353.Hitteschild2en4-Va01

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 maart 2023, zaaknummer 48065

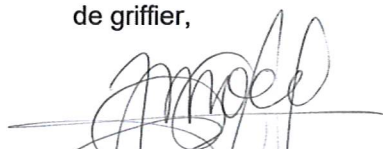
Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hitteschild 2 en 4' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Hitteschild 2-4' met kenmerk: NL.IMRO.0353.Hitteschild2en4-Va01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 11 mei 2023

de griffier,



A.J.O. van Kooij CMC

de voorzitter,



mr. P.J.M. van Domburg

Joris Moes
Plv. raadsgriffier

