

Raadsvoorstel

agendapunt 8

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer: 871297
Programma: Wonen en ruimte
Commissie: Ruimte
Portefeuillehouder: P.J. Bekker
Informatie bij: J.J.F. Plate / K. Lelivelt
E-mail/tel.nr.: f.plate@odru.nl / k.lelivelt@ijsselstein.nl

Datum: 15 september 2020
Blad: 1 van 5

Evaluatiedatum:

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Hitteschild 6 in IJsselstein'

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om op het perceel Hitteschild 6 een appartementengebouw voor circa 30 zorgwoningen te bouwen in deels twee en deels drie bouwlagen. De zorgwoningen op Hitteschild 6 zullen worden gebruikt door BOKA/Tussenvoorziening voor de opvang van mensen die plotseling dakloos zijn geraakt en praktische hulp en begeleiding nodig hebben. Deze opvang vindt nu ook al plaats op de locatie in een voormalig schoolgebouw. Eigenaar Provides wil de mogelijkheid openhouden om het nieuwe appartementengebouw op termijn in te zetten voor 'gewoon' woningzoekenden wanneer BOKA/Tussenvoorziening geen huurder meer is. Dat kan binnen de voorgestelde bestemming 'Gemengd'. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 9 juli tot en met 19 augustus jl. ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorstel is om het bestemmingsplan 'Hitteschild 6 in IJsselstein' vast te stellen met een ambtshalve wijziging van de plantoelichting. Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, aangezien het kostenverhaal is geregeld in een anterieure overeenkomst met Provides.

Inleiding

Woningcorporatie Provides wil op het perceel Hitteschild 6 een appartementengebouw voor circa 30 (zorg)woningen realiseren. Ter plaatse staat een voormalig schoolgebouw. Stichting De Tussenvoorziening (BOKA) gebruikt dit al sinds 1992. De Stichting biedt hier een tijdelijk onderdak voor mensen die plotseling dakloos zijn geraakt en praktische hulp en begeleiding nodig hebben. Omdat het voormalig schoolgebouw inmiddels verouderd is en in een technisch slechte staat verkeert, wordt dit gebouw gesloopt.

Naast Hitteschild 6 ligt het terrein Hitteschild 2-4, waarop eveneens een voormalig schoolgebouw staat. Hitteschild 2-4 is eigendom van de gemeente. Provides en de gemeente hebben vorig jaar voor de beide locaties een gezamenlijke verkenning uitgevoerd. Hieruit bleek dat beide locaties zich lenen voor de nieuwbouw van appartementen. Beide ontwikkelingen zijn in oktober 2019 besproken met uw raad.

Omdat Hitteschild 2-4 eigendom is van de gemeente en Hitteschild 6 eigendom van Provides wordt voor beide ontwikkelingslocaties een eigen planologisch traject gevolgd. Op dit moment wordt voor Hitteschild 2-4 een inkoopstrategie onderzocht om een ontwikkelaar te selecteren op basis van het beste visiedocument voor de verdere ontwikkeling en realisatie van woningen voor senioren en/of starters.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft alleen Hitteschild 6. Een nieuw bestemmingsplan is nodig omdat het initiatief qua bouwvolume en qua bestemming niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Noordoost' past.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 19 maart tot en met 29 april 2020 ter inzage gelegen en is voorgelegd aan de vooroverlegpartners van de gemeente. Er zijn in deze periode drie inspraakreacties ingediend (afkomstig van in totaal vijf adressen in de naaste omgeving). De reacties zijn beantwoord in een Verslag inspraak- en vooroverleg.

Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is de in het voorontwerp opgenomen bestemming 'Wonen' veranderd in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming passen maatschappelijke voorzieningen, zorgwoningen en reguliere woningen. De zorgwoningen op Hitteschild 6 zullen worden gebruikt door BOKA/Tussenvoorziening. Hierbij is qua doelstelling sprake van een maatschappelijke voorziening. Provides wil de mogelijkheid openhouden om de woningen op termijn in te zetten voor 'gewoon' woningzoekenden wanneer BOKA/Tussenvoorziening geen huurder meer is. De huurperiode van BOKA bedraagt 7 jaar met de mogelijkheid daarna een nieuwe huurperiode aan te gaan. Een gemengde bestemming zorgt ervoor dat het gebouw na eventueel vertrek van Stichting De Tussenvoorziening ook voor een reguliere woonfunctie (of een combinatie van wonen en zorg) gebruikt mag worden zonder dat daarvoor eerst een planologische procedure moet worden doorlopen, met het bijbehorende risico van tijdelijke leegstand. Daarom is gekozen voor een gemengde bestemming. Verder stond in de plantoelichting van het voorontwerp bestemmingsplan vermeld dat het gebouw op termijn voor 'reguliere' sociale huurwoningen kan worden benut na eventueel vertrek van BOKA; vanaf het ontwerp bestemmingsplan wordt niet meer benoemd om welk woonsegment het bij regulier wonen zou moeten gaan. De reden daarvan is dat regulier wonen voorlopig niet aan de orde is. Zoals gezegd bedraagt de huurperiode van BOKA 7 jaar met de mogelijkheid daarna een nieuwe huurperiode aan te gaan. We vinden het niet opportuun nu al voor de toekomst te bepalen welk woonsegment wenselijk is, mocht BOKA op enig moment vertrekken. Dit zal alsdan in prestatieafspraken met Provides moeten worden vastgelegd.

Het ontwerp bestemmingsplan – waarin genoemde aanpassingen zijn verwerkt – heeft van 9 juli tot en met 19 augustus jl. ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wat willen we bereiken?

Met het besluit wordt beoogd om de nieuwbouw van een appartementengebouw voor circa 30 (zorg)woningen op het perceel Hitteschild 6 planologisch mogelijk te maken.

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

Een nieuw bestemmingsplanprocedure is nodig voor deze ontwikkeling

Het geldende bestemmingsplan voorziet in een maatschappelijke bestemming voor een gebouw met een maximum goothoogte van 4 meter. Het bouwplan heeft een groter bouwvolume. Het beoogde appartementengebouw heeft een u-vorm met een gezamenlijke binnentuin. Het westelijke deel van de nieuwe bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 7 meter, wat overeenkomt met twee bouwlagen. Dat sluit aan op de aangrenzende woningen die uit twee bouwlagen of twee bouwlagen met een kap bestaan. Het oostelijke bouwdeel krijgt een bouwhoogte van 10 meter, wat overeenkomt met drie bouwlagen. Dat is daar ruimtelijk aanvaardbaar, gelet op de royale afstanden tot omliggende bebouwing. De randen worden waar mogelijk voorzien van de bestemming 'Groen'. De bestaande bestemming 'Verkeer' wordt uitgebreid om ook in de toekomst voldoende parkeerplaatsen te kunnen waarborgen.

De huidige maatschappelijke bestemming wordt verruimd tot een gemengde bestemming, waardoor naast maatschappelijke voorzieningen ook reguliere woningen worden toegestaan.

Het plan voorziet in een behoefte

Het voorgenomen plan betreft de realisatie van een appartementengebouw ten behoeve van circa 30 zorgwoningen. Uit de woonvisie blijkt dat de bestaande tijdelijke opvang van de BOKA binnen de grenzen van het plangebied niet toereikend is. De vraag naar tijdelijke woonruimte in geval van crisis is significant groter dan het aanbod. Dit is reeds jaren het geval, met name daar waar kinderen betrokken zijn. Met het voorgenomen plan wordt er ingespeeld op deze behoefte door de capaciteit uit te breiden naar ca. 30 zorgwoningen. Tevens bestaat de mogelijkheid om de appartementen in de toekomst als reguliere woningen te gebruiken. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan seniorenwoningen. Ook een dergelijke invulling past binnen de ambities van de woonvisie.

Het definitieve bestemmingsplan is gereed en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is uitvoerig onderbouwd, o.a. op verkeer en parkeren. Het plangebied wordt vergelijkbaar met de huidige situatie ontsloten via de Basishof op de Ruimtevaartbaan. De Basishof aan de westzijde is, gelijk aan de huidige situatie, uitsluitend bestemd voor woningen die daar gelegen zijn. Ter hoogte van het plangebied blijft de bestaande 'knip' gehandhaafd. De Basishof aan de oostzijde geldt als ontsluitingsweg van het plangebied. Ten behoeve van het voorgenomen plan zal de bestaande asfaltweg met een breedte van 3,5 m vervangen worden door een toegangsweg van betonstraatstenen met een breedte van 5,5 m. Voor de zorgwoningen zijn volgens de parkeernormen 18 parkeerplaatsen nodig. Deze worden gerealiseerd op eigen terrein. Als het gebouw op termijn voor reguliere (huur-)woningen wordt benut, dient conform het parkeerbeleid te worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,2. De parkeerbehoefte bedraagt in dat geval 36 parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan speelt in op de mogelijkheid het aantal parkeerplaatsen uit te breiden binnen het plangebied. Hierin voorziet de bestemming 'Verkeer' aan de oostkant van het woongebouw.

De benodigde planologische procedure is doorlopen

Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve aanpassing

De plantoelichting is op één onderdeel ambtshalve aangepast. In de paragraaf Ecologie (4.7) zijn de recente resultaten van vleermuisonderzoek verwerkt. In dit onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. De bebouwing op de planlocatie heeft geen essentiële functie voor vleermuizen. De beoogde ingreep leidt daarom niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming. Het bestemmingsplan is op dit punt geactualiseerd ten opzichte van het ontwerp.

2. Alternatieven

Het is mogelijk om het bestemmingsplan, mits ruimtelijk gemotiveerd, niet vast te stellen. Wij zien ten aanzien van dit bestemmingsplan geen redenen om het niet vast te stellen.

3. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Wat gaat het kosten?

Provides draagt als eigenaar de kosten van deze ontwikkeling. Het verhaal van gemeentelijke kosten en eventuele planschadeclaims is geregeld in de anterieure overeenkomst met Provides.

Wat gaan we daarvoor doen?

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

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan gaat uitgebreid in op duurzaamheid, groen en andere milieuaspecten.

Zo is er een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd en is onderzoek gedaan naar vleermuizen. De bebouwing op de planlocatie heeft geen essentiële functie voor vleermuizen.

Bureau Tree-o-logic heeft onderzoek gedaan naar de bestaande bomen. Geconcludeerd wordt dat de meeste bomen behouden kunnen blijven. De te kappen bomen worden gecompenseerd binnen het project.

Qua duurzaamheid zal worden voldaan aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De ontwikkeling wordt aardgasloos uitgevoerd.

Communicatie en participatie van het voortraject

Zowel het voorontwerp bestemmingsplan als het ontwerp bestemmingsplan zijn gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen. In beide instanties gold een reactietermijn van 6 weken. Alle bewoners die een inspraakreactie hebben gegeven op het voorontwerp hebben het Verslag inspraak en vooroverleg ontvangen, met daarin de beantwoording van de inspraakreacties. Zij zijn ook vooraf schriftelijk geattendeerd op de terinzagelegging van het ontwerp en de mogelijkheid om een zienswijze daartegen in te dienen. De stukken hebben digitaal en analoog ter inzage gelegen. Daarnaast hebben Provides en gemeente de plannen informeel met buurtbewoners besproken.

Communicatie besluit en eventueel vervolg participatietraject

Na vaststelling door de raad zal er (opnieuw) publicatie plaatsvinden en start de beroepstermijn.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Hitteschild 6 in IJsselstein' met IMRO-nr. NL.IMRO.0353.Hitteschild6-Va01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Overzicht bijlagen:

1. Concept bestemmingsplan 'Hitteschild 6 in IJsselstein' inclusief bijlagen

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 september 2020, zaaknummer 871297

Overwegende:

Dat het voorontwerp bestemmingsplan 'Hitteschild 6 in IJsselstein' met IMRO-nr. NL.IMRO.0353.Hitteschild 6-Vo01 van 19 maart tot en met 29 april 2020 ter inzage heeft gelegen voor inspraak en tevens is voorgelegd aan de vooroverlegpartners van de gemeente conform artikel 3.1.1 Bro. Er zijn in deze periode drie inspraakreacties ingediend (afkomstig van in totaal vijf adressen in de naaste omgeving) en er zijn twee reacties ontvangen van de vooroverlegpartners. De reacties zijn beantwoord in een Verslag inspraak- en vooroverleg;

Dat enkele inspraakreacties hebben geleid tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan;

Dat het ontwerp bestemmingsplan 'Hitteschild 6 in IJsselstein' met IMRO-nr. NL.IMRO.0353.Hitteschild6-On01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 9 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ontvangen;

Dat de paragraaf Ecologie (4.7) van de plantoelichting ambtshalve is aangepast en dat de planvoorschriften en de plantoelichting niet zijn gewijzigd;

Dat hiermee sprake is van ongewijzigde vaststelling, aangezien de plantoelichting juridisch geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan;

Dat een exploitatieplan achterwege kan blijven aangezien de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is;

Gelet op het advies van de raadscommissie Ruimte d.d. 13 oktober 2020;

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

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Hitteschild 6 in IJsselstein' met IMRO-nr. nr. NL.IMRO.0353.Hitteschild6-Va01 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 5 november 2020.

de griffier,

A.J.O. van Kooij

de voorzitter,

mr. P.J.M. van Domburg

