

Raadsvoorstel

agendapunt ||

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer: 1061188
Programma: Ruimtelijke ordening
Commissie: Ruimte
Portefeuillehouder: P.J. Bekker
Informatie bij: J. Cornelissen
E-mail/tel.nr.: j.cornelissen@ijsselstein.nl 1647
Evaluatiedatum:

Datum: 2 november 2021
Blad: 1 van 7

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Hoge Dijk IJsselstein" met identificatienummer NL.IMRO.0353.HoekHogeDijk-VA01

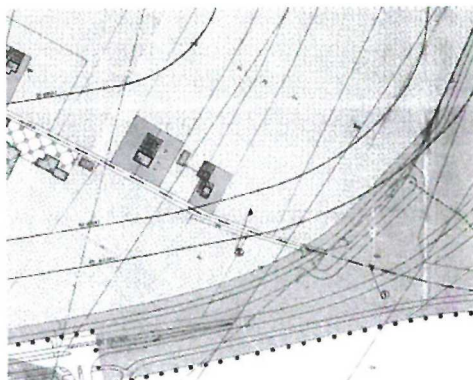
Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het perceel Hoge Dijk 19 te IJsselstein. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om op het perceel 4 woningen te realiseren, te weten 2 vrijstaande en 2 twee-onder-een-kap woningen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 20 augustus t/m woensdag 30 september 2020 ter inzage gelegen. Dit heeft geleid tot één reactie van een vooroverlegpartner voor een 'redactionele' aanpassing en één inspraakreactie van een bewoner uit de omgeving. In de nota van inspraak is de inspraakreactie inhoudelijk beantwoord. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 14 mei 2021 tot en met vrijdag 25 juni 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn van een reactie voorzien in de nota van zienswijzen. De zienswijzen leiden tot enkele ondergeschikte aanpassingen maar niet tot verdere heroverweging van het plan. Het voorstel is dan ook om het bestemmingsplan 'Hoge Dijk IJsselstein' met identificatienummer NL.IMRO.0353.HoekHogeDijk-VA01 vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, aangezien met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten.

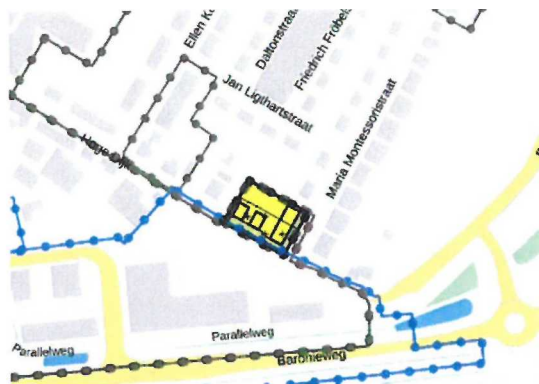
Inleiding

Op de hoek van de Hoge Dijk en de Maria Montessoristraat ligt een braakliggend perceel (kadastraal bekend als H699). De initiatiefnemer is voornemens deze gronden te ontwikkelen ten behoeve van de bouw van 4 woningen die passen binnen de aanwezige stedenbouwkundige structuur langs de Hoge Dijk. De beoogde nieuwbouw bestaat uit vier grondgebonden woningen, waarvan twee vrijstaande woningen aan de Hoge Dijk en twee twee-onder-één-kapwoningen op de hoek van de Hoge Dijk en de Maria Montessoristraat.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Panoven, daterend uit 1983. Dit bestemmingsplan is achterhaald en komt niet overeen met de huidige situatie. Rondom het plangebied zijn reeds de bestemmingsplannen 'Zuid-Oost' (vastgesteld op 2-7-2009) en 'Panoven-Baronieweg' (vastgesteld op 4-5-2016) vastgesteld. Het plangebied is bij deze herzieningen niet meegenomen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om ter plaatse vier grondgebonden woningen te realiseren.



Huidige bestemmingsplan Panoven (1983)



Bestemmingsplan Hoge Dijk – Maria Montessori

In 2020 hebben wij ingestemd met het vrijgeven van het voorontwerp bestemmingsplan ten behoeve van vooroverleg en inspraak. Dit voorontwerp heeft 6 weken ter inspraak gelegen en de reacties zijn beantwoord in een nota van inspraak- en vooroverlegreacties. Het ontwerpbestemmingsplan is door ons in april 2021 vrijgegeven ten behoeve van inspraak en heeft 6 weken ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn beantwoord in bijgevoegde nota van zienswijzen. Nu de wettelijke procedure doorlopen is en het bestemmingsplan gereed is voor vaststelling. Voorgelegd wordt het bestemmingsplan Hoge Dijk IJsselstein vast te stellen.

Wat willen we bereiken?

Met het besluit wordt beoogd een nieuw juridisch-planologisch regiem vast te stellen om ter plaatse vier grondgebonden woningen te realiseren, te weten twee vrijstaande woningen aan de Hoge Dijk en twee twee-onder-een-kapwoningen op de hoek van de Hoge Dijk en de Maria Montessoristraat.

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

Voor het plan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk

Het huidige bestemmingsplan (1983) voorziet ter plaatse van de geplande nieuwe woningen in een agrarische bestemming en zodoende niet in een woonfunctie. Dit geldend bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om woningbouw te realiseren op de beoogde locatie. Een bestemmingsplanprocedure is daarom benodigd. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk door de bestemming 'Agrarisch productiegebied' te wijzigen naar 'Wonen' en 'Tuin' op het betreffende perceel, almede door het toevoegen van 3 bouwvlakken ter plaatse van de te realiseren woningen.

Het bestemmingsplan is passend binnen gemeentelijk en provinciaal beleid

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van woningen binnen de bebouwde kom. Dit is in lijn met zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid voor toevoeging van woningen.

Het definitieve bestemmingsplan is gereed

De benodigde planologische procedure is doorlopen waarbij het voorontwerpbestemmingsplan van 20 augustus tot en met woensdag 30 september 2020 ter inspraak heeft gelegen. Dit heeft geleid tot 1 reactie van een vooroverlegpartner voor een 'redactionele' aanpassing en één inspraakreactie van een bewoner uit de omgeving. In de betreffende Nota is de Inspraakreactie inhoudelijk beantwoord.

Deze reactie had onder andere betrekking op het bouwvlak, de bouwhoogte, het bouwvolume, welstand, parkeren, gasloos bouwen, geluidshinder, externe veiligheid, geurhinder, ecologie, archeologie, bodem, water, kabels en leidingen (transformatorhuisje), en de hoogte van het perceel. De beantwoording heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Het bouwvlak zal meer richting de Hoge Dijk worden gepositioneerd waardoor wordt voldaan aan redelijke eisen welstandsnota. Er is een aangepaste verbeelding worden gemaakt waarin dit is meegenomen;
- Het bouwvlak is verkleind waardoor deze minder dicht tegen perceelgrens nummer 17 aanliggen en waardoor bebouwingsmogelijkheid minder zal zijn. Er is een aangepaste verbeelding worden gemaakt waarin dit is meegenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan van 14 mei 2021 tot en met vrijdag 25 juni 2021 ter inzage heeft gelegen. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ontvangen. Dit heeft geleid tot 2 reacties. Reclamant 1 stelt dat het plangebied is gelegen in de boringsvrije zone van Nieuwegein en dat in het ontwerpbestemmingsplan geen aandacht is besteed aan deze boringsvrije zone. De reactie van reclamant 2 had onder andere betrekking op het bouwvlak, de bouwhoogte, het bouwvolume, welstand, parkeren, gasloos bouwen, geluidshinder, externe veiligheid, geurhinder, ecologie, archeologie, bodem, water, kabels en leidingen (transformatorhuisje), en de hoogte van het perceel. 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. De toelichting en planregels zijn aangepast, zodat duidelijk wordt dat bij activiteiten in de boringsvrije zone regels uit de provinciale omgevingsverordening van toepassing zijn. Daarnaast zal de toelichting worden aangepast op de door de gemeente geconstateerde verkeerde vermelding van milieucategorie 3.2 en middenspanningsruimte. De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het bestemmingsplan voldoet in kader van de goede ruimtelijke ordening

Zowel het voorontwerp als ontwerp bestemmingsplan is door ons beoordeeld. Daarbij is tevens de ODRU ingeschakeld voor beoordeling van de omgevingsaspecten. Op basis van deze beoordeling achten wij de voorliggende ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar en voorzien van een voldoende motivatie voor vaststelling.

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 volgt publicatie in de Staatscourant, de Zenderstreeksnieuws en de gemeentelijke website kennis gegeven van de vaststelling van het bestemmingsplan. Tevens worden de indieners van een zienswijze per brief geïnformeerd.

Duurzaamheid

Voor het perceel wordt gewerkt aan een concreet woningbouwplan. De initiatiefnemer zal in ieder geval aan de eisen uit het Bouwbesluit moeten 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. Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zal deze aanvraag ook beoordeeld worden op de verplichte onderdelen voor wat betreft duurzaamheid en energie.

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. De ingekomen reacties uit beide trajecten zijn samengevat en van beantwoording voorzien en bij het bestemmingsplan gevoegd. De ingekomen reacties en zienswijzen leiden niet tot een ander standpunt inzake voorliggend bestemmingsplan.

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 bestemmingsplan "Hoge Dijk IJsselstein" vast te stellen;
 2. Het bestemmingsplan "Hoge Dijk IJsselstein" met identificatienummer NL.IMRO.0353.HoekHogeDijk-VA01 vast te stellen;
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Overzicht bijlagen:

1. Het bestemmingsplan 'Hoge Dijk IJsselstein' met identificatienummer
NL.IMRO.0353.HoekHogeDijk-VA01
2. Nota van zienswijzen, behorend bij bestemmingsplan Hoge Dijk IJsselstein

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 november 2021, zaaknummer 1061188

BESLUIT:

Dat het bestemmingsplan "Hoge Dijk IJsselstein" met identificatienummer NL.IMRO.0353.HoekHogeDijk-VO0 conform artikel 3.1.1 Bro is aangeboden aan de vooroverlegpartners van de gemeente IJsselstein.

Dat gedurende deze termijn twee vooroverlegreacties zijn ontvangen;

Dat het voorontwerp bestemmingsplan "Hoge Dijk IJsselstein" met identificatienummer NL.IMRO.0353.HoekHogeDijk-VO0 vanaf 20 augustus 2020 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 "Hoge Dijk IJsselstein" met identificatienummer NL.IMRO.0353.HoekHogeDijk-On01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 14 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn twee 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. 30 November 2021

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

BESLUIT:

1. De nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Hoge Dijk IJsselstein" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Hoge Dijk IJsselstein" met identificatienummer NL.IMRO.0353.HoekHogeDijk-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 16 december 2021

Raadsvoorstel

Blad: 7 van 7

de griffier,

A.J.O. van Kooij

de voorzitter,

mr. P.J.M. van Domburg

