

Raadsvoorstel gemeente IJsselstein

Agendapunt 9

Agendapunt:	Vaststelling bestemmingsplan Hogebeezendijk 82
Zaaknummer:	1318920
Programma:	Ruimtelijke ordening
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	P.J. Bekker
Onderdeel van:	
Informatie bij:	J. Cornelissen

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Hogebeezendijk 82" met identificatienummer NL.IMRO.0353.Hogebeezendk82-On01

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het perceel Hogebeezendijk 82 te IJsselstein. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om op het perceel één vrijstaande woning te realiseren. Het voorontwerpbestemmingsplan is in juli 2021 voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Dit heeft geleid tot één reactie van een vooroverlegpartner voor een 'redactionele' aanpassing. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 maart 2022 t/m 12 mei 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn van een reactie voorzien in de nota van zienswijzen. De zienswijzen leiden tot enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen maar niet tot heroverweging van het plan. Het voorstel is dan ook om het bestemmingsplan 'Hogebeezendijk 82' met identificatienummer NL.IMRO.0353.Hogebeezendk82-On01 vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, aangezien met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten.

Voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Hogebeezendijk 82" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Hogebeezendijk 82" met identificatienummer NL.IMRO.0353.Hogebeezendk82-On01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding voor dit voorstel

De initiatiefnemer heeft ten aanzien van het perceel aan de Hogebeezendijk 82 te IJsselstein verzocht om de huidige woningen te slopen en hier een vrijstaande woning te ontwikkelen. De huidige woning verkeert in slechte bouwkundige staat en voldoet niet meer aan de huidige eisen en wensen. Hiertoe is initiatiefnemer voornemens om de bestaande woning, inclusief loods te slopen en op het perceel een nieuwe woning te realiseren met souterrain en ondergrondse parkeergarage, allen in een eigentijdse bouwstijl.

Het perceel Hogebeezendijk 82 valt geheel binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Zenderpark 2012' en heeft de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak, waarbinnen een

woning gerealiseerd kan worden is strak rondom de huidige woning gelegd en heeft daarmee dezelfde afmetingen en oppervlakte als de huidige woning.

De nieuw te bouwen woning is ten opzichte van de huidige woning (en zodoende het bouwvlak) enigszins verschoven. Zo wordt de woning op een grotere afstand tot en enigszins gedraaid ten opzichte van de Hogebeezendijk gerealiseerd. Voorts hebben de geplande woning en de ondergrondse garage een groter oppervlak ten opzichte van de huidige woning. De nieuw te bouwen woning en garage zijn dan ook niet passend binnen het huidige bouwvlak. Geconcludeerd moet worden dat het initiatief dan ook niet mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan.

Om de nieuw te bouwen woning en ondergrondse garage ruimtelijk mogelijk te maken dient het bestemmingsplan aangepast te worden. Hiertoe is door initiatiefnemer een separaat bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan is door de gemeente IJsselstein in november 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 leggen wij uw raad het bestemmingsplan 'Hogebeezendijk 82' voor om deze vast te stellen.

Relevante eerdere besluiten/besluitgeschiedenis

- Collegebesluit zaak 1061263 : instemmen met terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Hogebeezendijk 82'
- Raadsinformatiebrief behorend bij bovengenoemd (zaak 1061263): Start wettelijke procedure ontwerpbestemmingsplan 'Hogebeezendijk 82 IJsselstein'

Wettelijk kader of beleidskader

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Dit volgt uit artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening.

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.

Argumenten

Voor het plan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk

Om de nieuw te bouwen woning en ondergrondse garage ruimtelijk mogelijk te maken dient het bestemmingsplan aangepast te worden. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan betreft dit met name het verschuiven en vergroten van het bouwvlak. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de beoogde woning te realiseren.

Het definitieve bestemmingsplan is gereed

De benodigde planologische procedure is doorlopen waarbij het voorontwerpbestemmingsplan in juni 2021 is aangeboden aan de vooroverlegpartners. Dit heeft geleid tot een kleine tekstuele aanpassing in de toelichting. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 maart 2022 t/m 12 mei 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ontvangen. Dit heeft geleid tot 2 reacties. Reclamant 1 stelt dat het beleid van de HDSR verkeerd is vermeld en verzoekt om dit aan te passen. Reclamant 2 stelt dat er een

verkeerde versie van het 'Regionaal Crisisplan Utrecht' is genoemd in het bestemmingsplan, en verzoekt de actuele versie te vermelden. Daarnaast geeft reclamant 2 nog een tekstuele aanvulling voor de paragraaf externe veiligheid. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. De voorstellen van reclamant 1 en 2 voor aanpassing van de toelichting zijn verwerkt in het definitieve bestemmingsplan. De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan inhoudelijk te wijzigen..

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. Daarnaast is voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan een besluit hogere waarden opgesteld. Het ontwerpbesluit hogere waarden met bijbehorende stukken heeft van 31 maart 2022 t/m 12 mei 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

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).

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

Er met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten voor het kostenverhaal.

Planning

na vaststelling van het bestemmingsplan is er 6 weken de mogelijkheid om gebruik te maken van de beroepsmogelijkheid bij de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State al dan niet in combinatie met een voorlopige voorziening.

Duurzaamheid

Voor het perceel wordt gewerkt aan een concreet woningbouwplan. De initiatiefnemer zal 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.

Participatie

Op 17 juni 2020 heeft de initiatiefnemer met zijn adviseur(s) een bewonersavond georganiseerd voor direct omwonenden/belanghebbenden. Tijdens de bewonersavond is het plan van de nieuwe woning toegelicht. De bewoners kijken positief tegen de ontwikkeling van de nieuwe woning. Op 20 april 2021 hebben de direct omwonenden nogmaals aangegeven een positieve houding ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Communicatie

Er hebben publicaties van het (voor-)ontwerp bestemmingsplan in De Zenderstreek, de Staatscourant en op de gemeentelijke website gestaan. De stukken hebben zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen. De ingekomen reacties uit dit traject 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.

Evaluatie

-

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan 'Hogebiezendijk 82' met identificatienummer NL.IMRO.0353.Hogebiezendk82-ON01
2. Planregels bestemmingsplan 'Hogebiezendijk 82' met identificatienummer NL.IMRO.0353.Hogebiezendk82-ON01
3. Verbeelding/plankaart bestemmingsplan 'Hogebiezendijk 82' met identificatienummer NL.IMRO.0353.Hogebiezendk82-ON01
4. Nota van zienswijzen, behorend bij bestemmingsplan 'Hogebiezendijk 82'

De raad van de gemeente IJsselstein;

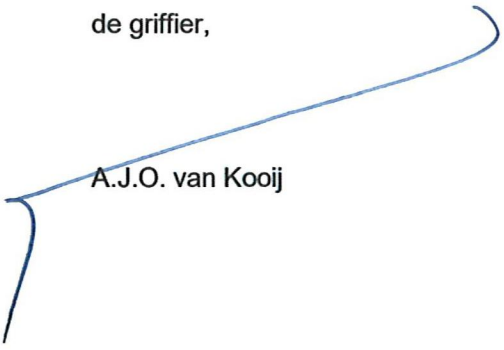
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27-6-2022, zaaknummer 1318920

BESLUIT:

1. De nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Hogebiezendijk 82" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Hogebiezendijk 82" met identificatienummer NL.IMRO.0353.Hogebiezendk82-On01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

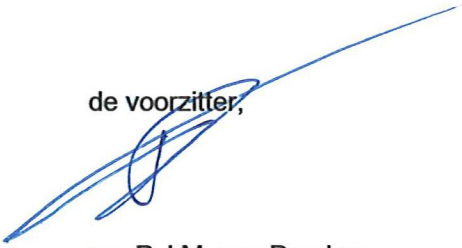
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 29 september 2022

de griffier,



A.J.O. van Kooij

de voorzitter,



mr. P.J.M. van Domburg

