

Raadsvoorstel

agendapunt 9

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer : 739503
Programma : Woon- en leefomgeving
Commissie : Ruimte
Portefeuillehouder: dhr. P.J. Bekker
Informatie bij : Gerard van der Lit / E. Eilander
E-mail/tel.nr. : ga.vd.lit@ijsselstein.nl / E.Eilander@odru.nl
Evaluatiedatum :

Datum: 17 december 2019

Blad: 1 van 5

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Poortdijk 101 IJsselstein'

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het perceel Poortdijk 101 te IJsselstein. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om 59 appartementen in vier bouwlagen te bouwen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 mei 2019 tot en met 12 juni 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens die ter inzagelegging zijn vijf zienswijzen, namens veertien omwonenden, ontvangen. Een aantal van deze zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen hebben tot een nadere aanvulling van de toelichting en de regels geleid. Het voorstel is dan ook om in te stemmen met de nota van zienswijzen, inclusief de ambtshalve wijzigingen en het bestemmingsplan "Herontwikkeling Poortdijk 101 IJsselstein" gewijzigd vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, aangezien de gemeente eigenaar is van de grond en de kosten van de bestemmingsplanprocedure bekostigd worden uit de voorgenomen verkoop van de grond.

Inleiding

Met het opheffen van de Jan van der Wijngaard-School is de Poortdijk 101 vrijgekomen voor herontwikkeling. Deze locatie is eigendom van de gemeente. U heeft met het vaststellen van de Kadernota 2017 aan het college de opdracht meegegeven om op deze locatie woningen te ontwikkelen; kleine betaalbare woonunits voor jongeren, senioren (eenpersoons huishoudens) en mensen met een beperking.

In dat kader heeft het college op 28 maart 2017 de ontwikkelstrategie herontwikkeling Poortdijk vastgesteld. De combinatie Keystone Vastgoed / BPD Ontwikkeling is vervolgens geselecteerd als marktpartij en beoogde koper.

Op 5 oktober 2017 heeft u als raad ingestemd met het voorstel een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen voor het project Poortdijk.

Bij het vaststellen van het raadsvoorstel heeft u ook het amendement aangenomen om aan het dictum de volgende punten toe te voegen:

- De resultaten van de planontwikkeling inclusief de voorbereiding van de realisatie (fase 1) aan de raad voor te leggen voordat tot daadwerkelijke uitvoering wordt overgegaan, met als doel de raad in de gelegenheid te stellen te toetsen of de planontwikkeling in overeenstemming is met de eerdere opdrachtverlening door de raad.
- Aan het College van B&W opdracht te geven partijen als Provides, Reinaerde en Lister, actief te betrekken bij de fase van de planontwikkeling;
- Dat het College van B&W de raad in de gelegenheid stelt een finale toetsing uit te voeren voordat de daadwerkelijke grondoverdracht plaatsvindt.

In de periode tussen het beschikbaar stellen van het krediet en het moment waar we nu staan hebben we u tussentijds geïnformeerd over de voortgang van het project. De ontwikkelaar heeft in de

commissie ruimte de concept plannen gepresenteerd en we hebben u met regelmaat bijgepraat over het verloop van de gesprekken met Provides, Reinaerde en Lister. Met deze partijen zijn uiteraard gesprekken gevoerd waarbij gebleken is dat met Lister een goede invulling van beoogde zorgwoningen voor de doelgroep mogelijk is.

Keystone Vastgoed en BPD Ontwikkeling hebben het voornemen om op de locatie een woongebouw met maximaal 59 wooneenheden, verdeeld over vier bouwlagen, te realiseren. Het planologisch-juridisch kader hiervoor is vastgelegd in een concept-bestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 22 november 2018 gedurende vier weken voor inspraak ter inzage gelegen en is voorgelegd aan de vooroverlegpartners van de gemeente. De reacties zijn beantwoord in een notitie van inspraak- en vooroverlegreacties en het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast.

Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is een parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd om de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling te bepalen. Uit dit onderzoek volgt dat er aanleiding is om af te wijken van de parkeernormen uit het Parkeerbeleidsplan IJsselstein 2007.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 mei 2019 tot en met 12 juni 2019 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in die periode vijf zienswijzen ontvangen van in totaal veertien omwonenden. De zienswijzen, de beantwoording hiervan en enkele ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen (bijlage 2).

In de commissievergadering van dinsdag 14 januari, waar voorliggend voorstel op de agenda staat, zullen Keystone Vastgoed en BPD Ontwikkeling het voorgenomen plan aan u presenteren. U wordt daarbij in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen, zodat u met het vaststellen van het bestemmingsplan ook volledig op de hoogte bent van het plan en het proces. Nadat het bestemmingsplan door u is vastgesteld, zal het college de verdere uitvoering vormgeven, waaronder het sluiten van de benodigde overeenkomsten, etc.

De realisatie van de nieuwbouw kan dan zo snel mogelijk plaatsvinden.

Wat willen we bereiken?

Met het besluit wordt beoogd een nieuw juridisch-planologisch regiem vast te stellen om de bouw van 59 appartementen in vier bouwlagen mogelijk te maken.

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

Doorloop bestemmingsplanprocedure is nodig voor dit plan

Het geldende bestemmingsplan voorziet in een maatschappelijke bestemming. Het realiseren van 59 wooneenheden in vier bouwlagen past niet binnen deze bestemming. Het realiseren van de 59 wooneenheden past binnen het gemeentelijk woonbeleid en voorziet in een behoefte. Om medewerking te kunnen verlenen aan dit plan is het dan noodzakelijk de bestemming aan te passen door de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. De aangewezen procedure is een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Parkeerbehoefte

Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is een parkeer- en verkeersonderzoek uitgevoerd om de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling te bepalen. Uit dit onderzoek volgt dat er aanleiding is om af te wijken van de parkeernormen uit het Parkeerbeleidsplan IJsselstein 2007. Zo is, kort samengevat, de ontwikkellocatie zeer gunstig gelegen nabij het centrum van IJsselstein en zijn er goede fiets- en openbaar vervoerontsluitingen in de directe omgeving. Verder heeft IJsselstein het beleidsvoornemen te streven naar minder auto-afhankelijke vormen van mobiliteit. Deze ontwikkeling fungeert als pilotproject om te experimenteren met dit beleidsvoornemen. Zo wordt in dit project gewerkt met twee deelauto's. Hierdoor ligt het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de bewoners lager dan op basis van het vigerend parkeerbeleidsplan nodig

zouden zijn. Verder zijn er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar voor de bezoekers en de twee deelauto's.

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

De benodigde planologische procedure is doorlopen waarbij het ontwerpbestemmingsplan van 7 mei 2019 tot en met 12 juni 2019 ter inzage heeft gelegen. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ontvangen van in totaal 14 omwonenden. De belangrijkste reacties zien op de parkeerdruk in de omgeving van de Poortdijk 101, meer verkeer, overlast en schade tijdens en na de bouw, waardevermindering van eigen woningen, communicatie, schaduw, uitzicht, privacy en de inrichting van openbare ruimte.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat er in de wijk voldoende parkeerplaatsen zijn, ook nadat de appartementen zijn gerealiseerd. De parkeerdrukmeting wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

In de regels wordt verder een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de instandhouding van een groenstrook ten oosten van het nieuwe appartementencomplex. Deze voorwaardelijke verplichting is ook verwerkt in de toelichting. De ingekomen zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn ook vier aanpassingen in de toelichting verwerkt. Het betreft hier een tweetal aangepaste situatietekeningen, een uitgebreidere omschrijving van de voorbereidingsfase en ontwerpfasen van de planologische procedure en een paragraaf over de PAS met een stikstofberekening naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van mei 2019. Ten aanzien van de PAS is opgenomen dat de woningen niet op het gasnet worden aangesloten. Verder is berekend dat de toename van het aantal verkeersbewegingen van 88 naar 159 verkeersbewegingen geen toename van de stikstofdepositie op de tien dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden binnen 25 kilometer van het plangebied oplevert (0,00 mol N/ha/jaar). Hierdoor zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Met deze aanpassingen voldoet het definitieve bestemmingsplan aan een goede ruimtelijke ordening en wordt deze gereed geacht voor vaststelling.

Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is eigenaar van de grond en de opstallen. De voorgenomen ontwikkeling wordt verder gerealiseerd vanuit een private exploitatie. De gemeente is in dat kader voornemens de grond een op een te verkopen aan Keystone/BPD Ontwikkeling. Om de economische uitvoerbaarheid te verzekeren worden de kosten (waaronder planschade, bestemmingsplanprocedure, sloop en bouwrijp maken) in de verkoopprijs verdisconteerd. De koopovereenkomst zal na de vaststelling van het bestemmingsplan worden getekend. 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 gemeente is eigenaar van het perceel. De gemeente draagt de ambtelijke kosten voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. Deze gemeentelijke kosten worden gedekt door de

verkoop van het perceel aan de projectontwikkelaar. De economische uitvoerbaarheid wordt derhalve voldoende geacht.

Wat gaan we daarvoor doen?

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal hiervan kennis worden gegeven via publicatie in de Staatscourant, de Zenderstreeknieuws en de gemeentelijke website. Daarnaast worden de indieners van een zienswijze per brief geïnformeerd.

Duurzaamheid

Het bouwplan voorziet op diverse manieren in een duurzaam ruimtegebruik. Dit begint al bij de bouw door gebruik te maken van duurzaam en circulair materiaalgebruik. Daarnaast zal het gebouw worden ontworpen met een EPC van 0,4 of lager en een GPR gebouw score van gemiddeld 8. Daarnaast worden de appartementen niet meer aangesloten op het gasnet. Het dak wordt voorzien van een groene invulling en zonnepanelen. Verder worden energiebesparende middelen ingezet als driedubbelglas, douchewarmtewisselaar, balansventilatie en laagtemperatuur vloerverwarming. Daarnaast zal hemelwater van het gebouw worden opgevangen en gebufferd in regentonnen, grindkoffers en een krattensysteem om op een later moment te kunnen worden toegepast in het aanwezige groen. Rondom het gebouw wordt het terrein ingericht met groen en halfverharding om hemelwater eenvoudig te kunnen infiltreren.

Tot slot wordt een deelautosysteem ingesteld voor de bewoners. Hiermee wordt het autogebruik teruggedrongen.

Communicatie en participatie van het voortraject

Op 28 juni 2018 en 18 september 2018 zijn door de initiatiefnemer informatieavonden georganiseerd. Daarnaast hebben de 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.

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 in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Poortdijk 101 IJsselstein' vast te stellen;
 2. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Poortdijk 101 IJsselstein' met IMRO-nr. NL.IMRO.0353.Poortdijk101-ON01 gewijzigd vast te stellen;
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Overzicht bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Poortdijk 101 IJsselstein"
2. Nota van zienswijzen

Raadsbesluit

blad : 5 van 5

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2019, zaaknummer 739503

Overwegende:

Dat het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Poortdijk 101 IJsselstein' conform artikel 3.1.1 Bro is aangeboden aan de vooroverlegpartners van de gemeente IJsselstein.

Dat gedurende deze termijn vier vooroverlegreacties zijn ontvangen;

Dat het voorontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Poortdijk 101 IJsselstein' met IMRO-nr. NL.IMRO.0353.Poortdijk101-VO01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 22 november 2018 gedurende vier weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn 23 inspraakreacties zijn ontvangen;

Dat enkele inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan;

Dat het ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Poortdijk 101 IJsselstein' met IMRO-nr. NL.IMRO.0353.Poortdijk101-ON01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 2 mei 2019 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn vijf zienswijzen zijn ontvangen;

Dat het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve en 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. 14 januari 2020;

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

BESLUIT:

1. De nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Poortdijk 101 IJsselstein' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Poortdijk 101 IJsselstein' met IMRO-nr. NL.IMRO.0353.Poortdijk101-ON01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 30 januari 2020.

de griffier,

A.J.O. van Kooij

de voorzitter,

mr. P.J.M. van Domburg

