

Raadsvoorstel gemeente IJsselstein

Agendapunt:	Vaststellen bestemmingsplan Randdijk
Zaaknummer:	140878
Programma:	ruimte en wonen
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	P.J. Bekker
Onderdeel van:	ruimte en projecten
Informatie bij:	M.S.M. van Kats

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Randdijk

Samenvatting

De raad stelt het bestemmingsplan Randdijk vast voor de bouw van een appartementengebouw met 145 appartementen en parkeergarage aan de Randdijk 21.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Randdijk NL.IMRO.0353.BPRANDDIJK21A-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding voor dit voorstel

Aan de oostzijde van IJsselstein ligt de woonwijk IJsselveld-Oost. Het oostelijke deel van deze woonwijk, gelegen tussen de trambaan, de Randdijk en de N210, betreft een grotendeels groen ingericht gebied. In het plangebied bevindt zich een woonhuis en de restanten van een boerenbedrijf, opslag en volkstuinten. Het geheel oogt rommelig. Het voornemen is om hier 145 appartementen te realiseren met een halfverdiepte parkeergarage.

Nota van Uitgangspunten en participatie

Op 3 februari 2022 is door uw raad de nota van uitgangspunten vastgesteld voor deze locatie. Deze nota van uitgangspunten schetst de kaders om dit gebied te ontwikkelen naar een levendige woonbuurt in een groene setting. Het voornemen is het gebied te ontwikkelen met een gedifferentieerd woonprogramma van sociale huur tot vrije sector koopwoningen passende bij de ambities van de woonvisie van de gemeente IJsselstein. Doel is te komen tot een aantrekkelijke woonbuurt waarbij rekening gehouden wordt met de bestaande ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten.

Op 6 september 2023 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Hieruit is gekomen dat omwonenden de verdeling liever anders zien en het hoogteaccent aan de kant van de A2 hoger (9 lagen) mag komen te liggen dan aan de Randdijk.

Het noordelijk deel van de Randdijk, het groengebied, wordt door de gemeente zelf opgepakt, conform de uitgangspunten van de vastgestelde nota.

Het nu voorliggende bestemmingsplan is een uitwerking van deze nota van uitgangspunten en de participatie. Het ontwerp bestemmingsplan heeft er inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Hierbinnen zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt nog onder de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) afgerond.

Relevante eerdere besluiten/besluitgeschiedenis

3 februari 2023 – Nota van uitgangspunten vastgesteld.

Wettelijk kader of beleidskader

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Alternatieven

Het is mogelijk om het bestemmingsplan, mits ruimtelijk gemotiveerd, niet of gewijzigd vast te stellen. Wij zien hier echter geen redenen toe. De ruimtelijke procedure is op een juiste wijze doorlopen. Tevens is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting waarin de ruimtelijke motivering is opgenomen.

Argumenten

Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Voorliggend bestemmingsplan is zowel intern als extern beoordeeld. Onder andere op de diverse omgevingsaspecten door betrokkenheid van de Omgevingsdienst regio Utrecht. Voor wat betreft geluid is een hogere grenswaarden besluit genomen. 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.

De benodigde planologische procedure is juist doorlopen

Voorliggend bestemmingsplan heeft de benodigde procedure doorlopen en is in ontwerp ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft er toe geleid dat er geen zienswijzen zijn ingediend. Rijkswaterstaat heeft wel enkele aandachtspunten meegegeven, welke zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Tevens is er een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke hebben geleid tot een beter plan, zie staat van wijzigingen in de toelichting.

Er ligt een anterieure overeenkomst, waardoor er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

Op basis van artikel 6.12 Wro dient de economische uitvoerbaarheid voor voorliggende ontwikkeling gewaarborgd te zijn. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten, waardoor de kosten anderszins verzekerd zijn. Om deze reden stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttelingen en / of risico's

Inrichtingsplan

Er wordt op dit moment nog gewerkt aan een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan. Om het bestemmingsplan geen vertraging te laten oplopen is ervoor gekozen in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat moet worden voldaan aan een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan. Ook het parkeren op maaiveld is middels een verwijzing naar het inrichtingsplan als binnenplanse afwijking opgenomen.

Wonen

In de anterieure overeenkomst is met de ontwikkelaar overeengekomen dat het woningbouwprogramma bestaat uit minimaal 30% sociale huur, maximaal 40% middensegment (huur en/of koop) en maximaal 30% marktsegment (koop en/of huur). Het huidige plan heeft 145 woningen. Hiervan zijn 39 units sociale huur, 59 appartementen midden-koop en 47 dure koopappartementen, wat neerkomt op 27%, 41% en 32%.

Het huidige plan is een verdere uitwerking van model 2 wat als bouwplan bij de anterieure overeenkomst was gevoegd. Op basis van dit model is in een succesvol participatietraject overeenstemming bereikt met omwonenden. In deze opzet liggen appartementen van een bepaalde grootte en prijsklasse op alle verdiepingen op dezelfde plek. Hierdoor komt de genoemde verdeling tot stand. De percentages voor sociale, middeldure en dure appartementen is gedurende het proces hetzelfde gebleven en wordt passend geacht voor deze wijk, waar verhoudingsgewijs al veel sociale woningen aanwezig zijn. Door het iets grotere aantal aan middeldure woningen blijft er wel 68% van de woningen in het betaalbare segment. Hierdoor ontstaat een goede mix binnen de omgeving.

Tegelijkertijd blijft het met deze mix voor de ontwikkelaar een haalbare ontwikkeling. De stijgende bouwkosten, de verhoudingsgewijs hoge saneringskosten die nodig zullen zijn om het terrein gereed te maken voor de bouw en het realiseren van een dove gevel over de gehele hoogte van het gebouw aan de A2 zorgen voor extra financiële druk. De gemeente kan zich vinden in deze onderbouwing mede gezien de Woonvisie als een doelstelling heeft 'een passend kwalitatief woningbouwprogramma' te realiseren en de ontwikkeling zal zorgen voor een belangrijke kwaliteitsverbetering op deze plek.

Amsterdamse bouwbrief

Het Bouwbesluit stelt voor woningen een individuele fietsenberging van 5 m² verplicht. In de Amsterdamse Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inbandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd.

De keuze om uitsluitend de sociale huurwoningen te betrekken bij de regeling van de Amsterdamse bouwbrief heeft onder meer te maken met het toekomstige eigendom en beheer van deze fietsenberging. Elk vak waar drie fietsen kunnen staan (eis vanuit de regeling), behoort in eigendom bij een vast appartement. Dit eigendom is onlosmakelijk met elkaar verbonden via nog op te stellen splitsingsakte en splitsingstekening. Eigenaar kan deze bergingsplaats niet separaat verkopen van het appartement. Ook het beheer en onderhoud van deze berging is op deze wijze geborgd bij een en dezelfde partij. Zij hebben straks een beheer en instandhoudingsverplichting van deze fietsenberging. Wanneer we de bouwbrief voor alle appartementen laten gelden neemt de fietsenberging een onevenredige grootte in op het maaiveld, wat ten koste gaat van groen. De overige appartementen hebben een separate berging in de parkeerkelder.

In de regels van het bestemmingsplan is de Amsterdamse bouwbrief als binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen.

Uitvoering

Kosten

De ontwikkelaar draagt zorg voor het opstellen van het bestemmingsplan. De kosten voor de benodigde ambtelijke capaciteit worden middels de anterieure overeenkomst verhaald.

Planning

Na vaststelling zal het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage liggen en is het mogelijk om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Na de vaststelling wordt het ontwerp definitief gemaakt en de omgevingsvergunning aangevraagd. De verwachting is dat eind 2024/begin 2025 de woningen in de verkoop gaan. Wanneer minimaal 70% van de woningen is verkocht zal worden gestart met de werkzaamheden, waarbij een globale planning is dat Q4 2025/Q1 2026 zal worden gestart met de bouw (e.e.a. onder voorbehoud van procedureverloop enz.)

Duurzaamheid

Er zal worden voldaan aan de geldende eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). Het is duidelijk dat met de beoogde ontwikkeling meerdere maatregelen worden getroffen met betrekking tot duurzaamheid, zoals goede isolatie, duurzaam materiaalgebruik, zonnepanelen op het dak en de ontwikkeling wordt gasloos uitgevoerd.

Participatie

Er is een plan van aanpak voor de participatie opgesteld en uitgevoerd. Hiermee is voldoende geparticipeerd op het bestemmingsplan. Dit blijkt ook uit het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling zal op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd worden.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bestemmingsplan Randdijk (regels, toelichting, verbeelding en onderzoeken)

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2024, zaaknummer 140878

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan Randdijk NL.IMRO.0353.BPRANDDIJK21A-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 3 oktober 2024

de griffier,

A.J.O. van Kooij MMC

de voorzitter,

mr. P.J.M. van Domburg

