

## Raadsvoorstel

agendapunt 17

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

F

Raadsstuknummer : 2012/14073  
Programma : Woon en leefomgeving  
Cluster : Ruimte  
Portefeuillehouder: dhr. R. de Vries  
Informatie bij : N.E.C. Versteegh  
E-mail/tel.nr. : n.versteegh@ijsselstein.nl / 1664

Datum : 29 mei 2012  
Blad : 1 van 5

### Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Koningshof - Schuttersgracht

---

### Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan Koningshof – Schuttersgracht heeft vanaf 23 februari 2012 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 13 zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze is buiten de termijn ontvangen. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad. Voorgesteld wordt de zienswijzen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12 en 13 ontvankelijk en ongegrond te verklaren. Zienswijze 7 ontvankelijk en gegrond te verklaren ten aanzien van het ontbreken van een beschrijving van de mogelijkheid van wonen, detailhandel en horeca aan de Schuttersgracht in de toelichting, en voor het overige ongegrond te verklaren. Zienswijze 11 in tegenstelling tot de conclusie in de nota van zienswijzen ontvankelijk en gegrond te verklaren. Zienswijze 14 niet-ontvankelijk te verklaren. Verder wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

---

### Inleiding

#### *Voorontwerp bestemmingsplan*

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Koningshof – Schuttersgracht' heeft op grond van de Verordening Burgerparticipatie voor 6 weken ter inzage gelegen. Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan, ten behoeve van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan verschillende instanties waar onder het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en de provincie Utrecht. De ontvangen inspraak- en overlegreacties hebben geleid tot een aanpassing van de verbeelding (plankaart), bestemmingsplanregels en de toelichting.

#### *Ontwerp bestemmingsplan*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 23 februari 2012 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 13 zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Daarnaast is 1 zienswijze buiten de termijn ingediend. De zienswijzen hebben globaal betrekking op de volgende onderwerpen:

- Verzoek tot het afsluiten van de bestaande steeg bij de woningen van de Schuttersgracht;
- Geen parkeeralternatief voor de huidige bewoners van de binnenstad;
- Afname van privacy;
- Vermindering van bezonning op bestaande buitenruimte;
- Waardevermindering van de woningen door het bestemmingsplan;
- Verplanten van bomen in plangebied in plaats van kappen;
- Belemmering van uitzicht door de plannen;
- Overlast door het toestaan van horeca;
- Economische bedrijfsschade;
- Verhoging verkeersdruk en parkeerdruk in de binnenstad;
- Tijdelijke verkeerssituatie tijdens de realisatie van het project;

- Draaicirkels van vrachtwagens in het plangebied en behoud van draaicirkels bij bestaande garages;
- Opnemen van een ondergrondse parkeervoorziening in het plan ten behoeve van het bezoekend verkeer van de binnenstad;
- Relatie van de planontwikkeling met de gemeentelijke Woonvisie;
- Uitsluiten van de combinatie wonen, horeca en detailhandel aan de Schuttersgracht;
- Vrees voor de komst van grootschalige avondhoreca en horecabedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking;
- Onduidelijkheid over de verkeerssituatie van de Havenstraat;
- Aandacht voor de mogelijke aanwezigheid van muurresten bij de haven

De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de 'Nota zienswijzen'. De 'Nota zienswijzen' is opgenomen in het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### *Vastgesteld bestemmingsplan*

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad. Met voorliggend voorstel wordt u gevraagd het bestemmingsplan Koningshof – Schuttersgracht gewijzigd vast te stellen.

---

### **Wat willen we bereiken?**

Het bestemmingsplan Koningshof – Schuttersgracht maakt de herontwikkeling op deze locatie met winkels, woningen en een inpandig parkeerdek mogelijk. Het project Koningshof – Schuttersgracht is een deelproject van het project *Verbeterde Binnenstad*.

---

### **Waarom willen we dit?**

#### **1. Argumenten**

Het gebied Koningshof - Schuttersgracht maakt onderdeel uit van het project *Verbeterde binnenstad*. Met dit project wil de gemeente het beschermde stadsgezicht versterken en de mindere delen van de binnenstad vervangen c.q. verbeteren. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Koningshof – Schuttersgracht wordt de herontwikkeling van de locatie planologisch juridisch mogelijk gemaakt.

#### **2. Alternatieven**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een publiekrechtelijke taak. In de samenwerkingsovereenkomst met Artica Vastgoedontwikkeling is vastgelegd dat de gemeente er voor zorgt dat ten behoeve van de ontwikkeling een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het niet laten vaststellen van het bestemmingsplan is geen alternatief.

#### **3. Kanttekeningen**

Niet van toepassing

---

### **Wat gaat het kosten?**

Met Artica Vastgoedontwikkeling is een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten aanzien van de ontwikkeling Koningshof – Schuttersgracht. Met het sluiten van deze overeenkomst is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

---

### **Wat gaan we daarvoor doen?**

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld en rechtskracht heeft gekregen kan worden gestart met de het verleggen van kabels en leidingen, sloop van de panden en bouwrijp maken.

---

**Communicatie voortraject**

Het voorontwerp bestemmingsplan is op grond van de Verordening Burgerparticipatie in de inspraak gebracht, waarbij ook een informatie/inspraakavond is gehouden. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, hebben voorafgaand aan de clustervergadering Ruimte van 14 juni 2012 de concept 'Nota zienswijzen' toegezonden gekregen.

---

**Communicatie besluit**

Degenen die een zienswijze hebben ingediend, worden van de beslissing van uw raad op de hoogte gesteld. Het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan wordt, binnen de wettelijke termijnen, gepubliceerd in het Zenderstreeknieuws, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Tegen dit besluit staat beroep open bij de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

---

**Voorstel**

1. De indiener van zienswijze 7 ontvankelijk en gegrond te verklaren ten aanzien van het ontbreken van een beschrijving van de mogelijkheid van wonen, detailhandel en horeca aan de Schuttersgracht in de toelichting, en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. De indiener van zienswijze 11 in tegenstelling tot de conclusie in de nota van zienswijzen ontvankelijk en gegrond te verklaren;
3. De indieners van zienswijze 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12 en 13 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
4. De indiener van zienswijze 14 in zijn zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;
5. Het bestemmingsplan Koningshof – Schuttersgracht gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen

---

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN IJSSELSTEIN,  
De secretaris, de burgemeester,

J. van Delden

drs. P.C. van den Brink

**Overzicht bijlagen:**

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Koningshof – Schuttersgracht

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente IJsselstein;

☞ Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 mei 2012, nummer 2012/14073

Overwegende,

Dat het voorontwerp bestemmingsplan Koningshof – Schuttersgracht is opgesteld;

Dat het voorontwerp bestemmingsplan Koningshof – Schuttersgracht in het kader van de inspraak op grond van de Verordening Burgerparticipatie ter inzage heeft gelegen en ten behoeve van het wettelijke vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is toegezonden aan verschillende maatschappelijke instanties waar onder het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de provincie Utrecht;

Dat inspraak- en overlegreacties aanleiding hebben gegeven het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen;

Dat het ontwerp bestemmingsplan Koningshof – Schuttersgracht op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 23 februari 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

Dat van de ter inzage legging mededeling is gedaan in de Staatscourant, het Zenderstreeknieuws en op de gemeentelijke website;

Dat van de gelegenheid tot het kenbaar maken van zienswijzen gebruik is gemaakt;

Dat de zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan;

Dat de wijzigingen betrekking hebben op de volgende punten:

- De archeologie paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de uit te voeren vervolgonderzoeken;
- De toelichting wordt aangevuld dat de winkels en horeca aan de Schuttersgracht (tegenover de Havenstraat) gecombineerd kan worden met wonen.

### **BESLUIT:**

Met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit:

- I. De indiener van zienswijze 7 ontvankelijk en gegrond te verklaren ten aanzien van het ontbreken van een beschrijving van de mogelijkheid van wonen, detailhandel en horeca aan de Schuttersgracht in de toelichting, en voor het overige ongegrond te verklaren;
- II. De indiener van zienswijze 11 in tegenstelling tot de conclusie in de nota van zienswijzen ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- III. De indieners van zienswijze 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12 en 13 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- IV. De indiener van zienswijze 14 in zijn zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren;
- V. Het bestemmingsplan Koningshof – Schuttersgracht gewijzigd vast te stellen;
- VI. Geen exploitatieplan vast te stellen

## **Raadsbesluit**

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 26 juni 2012.

de griffier,

J.A.M. Kleene

de voorzitter,

drs. P.C. van den Brink