

Raadsvoorstel

agendapunt **12**

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Raadsstuknummer:	2012/11152	Datum:	24 april 2012
Programma	: Ruimtelijke ordening, Volkshuisvesting en Milieu	Blad	: 1 van 5
Cluster	: Ruimte		
Portefeuillehouder:	dhr. F. Cremer		
Informatie bij	: W.A. Pijnappel		
E-mail/tel.nr.	: wa.pijnappel@ijsselstein.nl / 1766		

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Oranje Nassaukades - Zomerdijk

Samenvatting

Het bestemmingsplan Oranje Nassaukades – Zomerdijk heeft gedurende een periode van 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan ziet toe op de bouw van in totaal 127 woningen. Tevens hebben in het kader van de coördinatieverordening gemeente IJsselstein 2010 omgevingsaanvragen voor de bouw van 49 grondgebonden woningen en 34 appartementen en een ontheffingsverzoek hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Er zijn tegen deze ontwerpen twee zienswijzen ingediend: door de heer De Ruiters, Pandora 22, door AaJe Beheer B.V., Zomerdijk 11, beiden te IJsselstein. Deze zienswijzen zijn in de 'Bijlage A. Beoordeling zienswijzen' opgenomen, beoordeeld en van commentaar voorzien. Voorgesteld wordt om de heer De Ruiters, mede namens 17 anderen, in zijn zienswijze ontvankelijk en deels ongegrond en deels gegrond te verklaren en AaJe Beheer b.v. in haar zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren. Ondanks deze niet-ontvankelijkheid zullen wij bij de realisatie van dit bestemmingsplan rekening houden met de gevel van het pand Zomerdijk 11 en wij zullen het verzoek om de bestemming van het pand aan te passen mee nemen bij de actualisering van het bestemmingsplan Noord-Oost. Verder wordt voorgesteld het bestemmingsplan Oranje Nassaukades – Zomerdijk met in achtneming van 'Bijlage A, beoordeling zienswijzen' vast te stellen en daarin ook een ambtshalve wijziging ten aanzien van het aantal woningen mee te nemen (gewijzigde vaststelling). Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld hebben wij een ontheffing hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder verleend.

Direct na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad kunnen wij op grond van de coördinatiebepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ook de omgevingsvergunningen verlenen.

Inleiding

Op 3 juli 2008 is het Masterplan Oranje Nassaukades door uw gemeenteraad vastgesteld. Hieraan voorafgaand heeft inspraak plaatsgevonden op het ontwerp Masterplan.

Op basis van het Masterplan is in samenwerking met Provides en AM voor het gebied Oranje Nassaukades – Zomerdijk een bestemmingsplan opgesteld dat in de inspraak is gebracht. Na het verwerken van de uitkomsten van de inspraak en het doorvoeren van enkele kleinere wijzigingen is vervolgens het bestemmingsplan met de aanvragen voor omgevingsvergunningen vanaf 2 februari 2012 tot en met 14 maart 2012 in ontwerp ter inzage gelegd. De aanvragen zien op de bouw van 49 grondgebonden woningen en 34 appartementen. Daarnaast is ook een ontheffingsverzoek hogere grenswaarde (Wet geluidhinder) op grond van de Coördinatieverordening gemeente IJsselstein 2010 ter inzage gelegd.

Zienswijzen

Gedurende de periode van inzagelegging zijn zienswijzen ingediend door:

1. AaJe Beheer B.V., Zomerdijk 11 te IJsselstein.
2. de heer D.H.P. de Ruiter, Pandora 22 te IJsselstein, mede namens 17 anderen.

Beoordeling zienswijzen

Voor de beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar 'Bijlage A, beoordeling zienswijzen', waar wij nader ingaan op de zienswijzen. Samenvattend menen wij dat de zienswijze van Aaje Beheer B.V. buiten de daarvoor gestelde termijn is ingediend daarmee niet-ontvankelijk is. Ondanks deze niet-ontvankelijkheid zullen wij bij de realisatie van dit bestemmingsplan rekening houden met de gevel van het pand Zomerdijk 11 en wij zullen het verzoek om de bestemming van het pand Zomerdijk aan te passen mee nemen bij de actualisering van het bestemmingsplan Noord-Oost.

De zienswijze van de heer De Ruiter achten wij wel ontvankelijk en op het door hem aangevoerde punt van de hoogtebepaling en de verwoording van de Utrechtseweg in plaats van de Zomerdijk gegrond. Voor het overige achten wij deze zienswijze ongegrond.

Ambtshalve wijziging

In de verdere uitwerking van de bouwplannen van Provides is naar voren gekomen dat er binnen hetzelfde bouwvolume een woning meer gerealiseerd kan worden. Om deze reden menen wij dat het aantal woningen in langs de Zomerdijk (gebied G) bepaald moet worden op 59 (was 58). Dit is op de plankaart en in de toelichting verwerkt.

Conclusie

Wij vragen u met de beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve wijziging in te stemmen en het bestemmingsplan vast te stellen onder niet-ontvankelijk verklaring resp. ongegrondverklaring van de zienswijzen. Daarnaast stellen wij voor de onderdelen waarvan wij menen dat de heer De Ruiter gegrond verklaard dient te worden in zijn zienswijze en de ambtshalve wijziging in de vaststelling mee te nemen (gewijzigde vaststelling). Dit betekent, dat er binnen het bestemmingsplan in totaal 127 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Wat willen we bereiken?

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Oranje Nassaukades – Zomerdijk wordt de bouw van 127 eengezinswoningen en appartementen en daarmee een daadwerkelijke stedelijke vernieuwing mogelijk. Hieraan is de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing, waaronder de gemeentewerf aan vooraf gegaan. Thans ligt het gebied braak. Met de nieuwe woningen ontstaat een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Daarnaast wordt voorzien in de woningbehoefte.

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

Met de totstandkoming van het bestemmingsplan Oranje Nassaukades – Zomerdijk, als onderdeel van het totale Masterplan Oranje Nassaukades, komt er een nieuwe binnenstedelijke woonlocatie tot stand. Daarmee wordt het bestaande industrieterrein IJsseloevers, dat zich als een enclave tussen de woonbebouwing van de binnenstad en Oranjekwartier bevond, voor een groot deel opgeheven. De nieuwe locatie is aantrekkelijk gelegen langs de Hollandse IJssel en voorziet in de woningbehoefte.

2. Alternatieven

Om te kunnen bouwen is de vaststelling van het bestemmingsplan Oranje Nassaukades – Zomerdijk voorwaarde.

3. Kanttekeningen

nvt

Wat gaat het kosten?

Wij verwijzen naar de eerder vastgestelde exploitatieopzet voor het gebied. Daarmee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. Omdat er overeenkomsten met AM en Provides afgesloten zijn, is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

Wat gaan we daarvoor doen?

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld zal het gebied bouwrijp gemaakt worden. Ook kunnen de omgevingsvergunningen verleend worden en kan er gebouwd gaan worden.

Communicatie voortraject

Er is gecommuniceerd aan de hand van een communicatieplan waaronder via een nieuwsbrief. Bij het vaststellen van het Masterplan Oranje Nassaukades is een uitgebreid traject van inspraak en informatieavonden gevolgd. Ook voor het voorontwerpbestemmingsplan is inspraak gehouden, waaronder een inspraakavond. Van de inzage legging van de ontwerpbestemmingsplannen en ontwerpbeschikkingen heeft publicatie plaatsgevonden in het Zenderstreeknieuws, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Alle stukken en alle onderzoeken hebben ter inzage gelegen.

Degenen die een zienswijze ingediend hebben tegen de te nemen besluiten kunnen (door de griffier) uitgenodigd worden om een toelichting te geven bij het cluster Ruimte van 10 mei 2012.

Communicatie besluit

De indieners van de zienswijzen worden van de beslissing door de gemeenteraad op de hoogte gesteld.

De besluiten tot het vaststellen van het bestemmingsplan, het verlenen van de bouwvergunning en de ontheffing hogere grenswaarde worden in één bundel gepubliceerd in het Zenderstreeknieuws, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Tegen alle te nemen besluiten staat beroep gedurende 6 weken open bij de Raad van State. De inzagelegging van de besluiten zal in gecombineerde advertentie opgenomen worden.

Indien er geen beroep wordt ingesteld worden de ontheffing, het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk. Indien er wel beroep wordt ingesteld zal het beroep binnen 6 maanden behandeld worden door de afd. Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het mogelijk om voorlopige voorziening aan te vragen. Het beroep of de voorlopige voorziening is beperkt tot belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben.

Met het onherroepelijk worden van de besluiten kan het terrein bouwrijp gemaakt worden en bebouwd worden.

Voorstel

1. de zienswijze van de heer De Rooter, Pandora 22 te IJsselstein, mede namens 17 anderen, gegrond verklaren ten aanzien van de bouwhoogte op de plankaart en ten aanzien van de

- toelichting ('Zomerdijk', in plaats van 'Utrechtseweg') en voor het overige ongegrond verklaren;
2. AaJe Beheer B.V., Zomerdijk 11 te IJsselstein in haar zienswijze niet-ontvankelijk verklaren;
 3. het aantal woningen in het gebied langs de Zomerdijk bepalen op 59;
 4. het bestemmingsplan Oranje Nassaukades – Zomerdijk overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel met 'Bijlage A, beoordeling zienswijzen' vast stellen met inbegrip van de aanpassingen onder 1 en 3;
 5. Geen exploitatieplan vast stellen.
-

Hoogachtend,

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

J. van Delden

drs. P.C. van den Brink

Overzicht bijlagen:

Het vast te stellen bestemmingsplan Oranje Nassaukades - Zomerdijk met bijlagen.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente IJsselstein;

☐ Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 april 2012, nummer 2012/11152;

BESLUIT:

1. de zienswijze van de heer De Ruiters, Pandora 22 te IJsselstein, mede namens 17 anderen, gegrond te verklaren ten aanzien van de bouwhoogte op de plankaart en ten aanzien van de toelichting ('Zomerdijk', in plaats van 'Utrechtseweg') en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. AaJe Beheer B.V., Zomerdijk 11 te IJsselstein in haar zienswijze niet-ontvankelijk verklaren;
3. het aantal woningen in het gebied langs de Zomerdijk te bepalen op 59;
4. het bestemmingsplan Oranje Nassaukades – Zomerdijk overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel met 'Bijlage A, beoordeling zienswijzen' vast te stellen met inbegrip van de aanpassingen onder 1 en 3;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

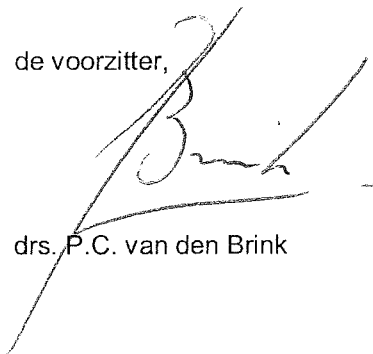
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op donderdag 24 mei 2012.

de griffier,



J.A.M. Kleene

de voorzitter,



drs. P.C. van den Brink