

Raadsvoorstel

agendapunt **12**

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

▣ **Raadsstuknummer** : 2013/07603
Programma :
Cluster : Ruimte
Portefeuillehouder : dhr. F. Cremer
Informatie bij : W.A. Pijnappel
E-mail/tel.nr. : wa.pijnappel@ijsselstein.nl / 1766

Datum : 8 mei 2013
Blad : 1 van 6

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan IJsselstein Noordoost

Samenvatting

Het bestemmingsplan IJsselstein Noordoost heeft gedurende een periode van 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn tegen deze ontwerpen 12 zienswijzen ingediend. De nadruk van de zienswijzen ligt bij het sportpark IJsseloevers (wijzigingsbevoegdheid voor de aanleg van een parkeerplaats en wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een sporthal). Verder zijn er zienswijzen ingediend o.a. bij Cape Kennedy (groenstructuur), de Noord IJsseldijk (geen bouwvlak voor een bestaande woning opgenomen), Poortdijk 11 en 13 (omgeving Uitspanning) en Pandora (opnemen mogelijkheid voor fysiotherapeutisch centrum).

De zienswijzen zijn in de 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noordoost' opgenomen, beoordeeld en van commentaar voorzien. Voor de zienswijzen die betrekking hebben op het sportpark IJsseloevers stellen wij voor de jeu-de-boulesbaan in te richten voor parkeren. Verdere parkeervoorzieningen worden onderwerp van nader onderzoek, afstemming met de verenigingen en parkeerregulering. Er wordt een koppeling aangebracht met de bouw en gebruik van de sporthal. Hiermee kan de wijzigingsbevoegdheid voor het parkeerterrein achter de Noord IJsseldijk vervallen. Daarnaast zijn er in 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noordoost' ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Wij stellen voor om het bestemmingsplan IJsselstein Noordoost vast te stellen onder gedeeltelijke gegrondverklaring en gedeeltelijk ongegrondverklaring van de ingediende zienswijzen en inclusief de voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld hebben wij een ontheffing hogere grenswaarde verleend voor de locaties Omroepplein en Cape Kennedy.

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

Inleiding

- In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen is een bestemmingsplan opgesteld voor het gehele noordoostelijk gebied van de bebouwde kom van IJsselstein: het bestemmingsplan IJsselstein Noordoost. In beginsel wordt hierin de bestaande toestand weergegeven. Er zijn echter ook enkele nieuwe ontwikkelingen meegenomen zoals de bouw van appartementen bij Cape Kennedy en Omroepplein in verband met de wijkvernieuwing en volgend uit de Structuurvisie IJsselveld Oost, het opnemen van wijzigingsbevoegdheden voor winkelcentrum De Clinckhoeff, een parkeerterrein en een sporthal op sportpark IJsseloevers. Na de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan heeft het bestemmingsplan vanaf 31 januari t/m 13 maart 2013 in ontwerp ter inzage gelegen.

- Gelijktijdig heeft een ontwerpontheffing hogere grenswaarde (Wet geluidhinder) ter inzage gelegen. Deze ontheffing is nodig in verband met de bouw van appartementen bij het Omroepplein en Cape Kennedy. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend en wij hebben besloten de ontheffing te verlenen.

Zienswijzen

Voor de integrale beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noordoost'. Samenvattend gaat het hierbij om zienswijzen ingediend door:

1. Diverse bewoners nabij het sportpark IJsseloevers. De zienswijzen betreffen voornamelijk:
 - a. de wijzigingsbevoegdheid voor een sporthal en
 - b. een wijzigingsbevoegdheid voor een parkeerplaats achter de woningen aan de Noord IJsseldijk.

Gelet op de zienswijzen stellen wij voor het parkeren te situeren op de plek van de jeu-de-boulesbaan. Daarmee kan voor het extra sportveld voldoende parkeerruimte gevonden worden en kan de wijzigingsbevoegdheid voor het parkeerterrein achter de woningen Noord IJsseldijk vervallen. Afhankelijk van nader onderzoek naar de bouw en het gebruik van de sporthal, te maken afspraken met de sportverenigingen en verkeershandhavers om de parkeerdruk te verminderen en eventuele andere mogelijke maatregelen (parkeerregulering) kan bezien worden of extra parkeerruimte nodig is. Dit wordt gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid voor de sporthal en eventueel aan een inrichtingsplan dat als basis dient voor het toepassen van een separate procedure.

Wij merken op dat er ook een wijzigingsbevoegdheid voor een parkeerplaats is opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan Landelijk Gebied ter plekke van het IJVO-terrein. Gelet op het bovenstaande kan deze eveneens vervallen. Wij stellen voor dit alvast mee te delen aan de indieners van de zienswijzen, maar formeel kan dit pas besloten worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het Landelijk gebied. (gegrond met betrekking tot wijzigingsbevoegdheid 3, aanpassing van de plankaart t.p.v. de jeu-de-boulesbaan en ongegrond en aanpassing van de regels met betrekking tot wijzigingsbevoegdheid 2).

2. Een bewoner over het verplaatsen van het JOP. Gelet ook de reacties van andere omwonenden stellen wij voor het JOP uit het bestemmingsplan te verwijderen. (gegrond)
3. Een bewoner die vraagt om de groenstructuur bij de Randdijk niet aan te tasten in verband met de bebouwing bij Cape Kennedy. Hier wordt alles aan gedaan om de aantasting zo min mogelijk te laten zijn, maar door het grotere volume is wel meer bebouwingsoppervlak nodig. (ongegrond).
4. Dezelfde bewoner vraagt om de Randdijk als historische route in de toelichting op te nemen. (gegrond).
5. Een bewoner verzoekt om bij zijn woning aan de Noord IJsseldijk een bouwvlak op te nemen. (gegrond).
6. Het fysiotherapeutisch centrum Poelwaert verzoekt om in Pandora de mogelijkheid op te nemen tot het verplaatsen van het centrum. Provides kan als eigenaar hiermee instemmen en de bewonerscommissie staat hier positief tegenover. In planologisch opzicht, zoals bijv. verkeersaantrekkende werking en parkeren, zijn er naar ons oordeel geen belemmeringen. (gegrond).
7. Een eigenaar aan de Noord IJsseldijk verzoekt om zijn carport op een iets andere plaats te situeren en deze te vergroten. Wij menen dat de gewenste vergroting en iets andere situering mogelijk is, maar dat dit onderdeel is van verdere afweging, zoals dat bij andere bewoners aan de Noord IJsseldijk ook het geval is. Deze andere bewoners dienen qua situering ook dezelfde mogelijkheden te krijgen. (gegrond).
8. De eigenaren van Poortdijk 11 en 13 hebben verzocht om de woonbestemming van de percelen te verwijderen en hier een kantoorbestemming met bijbehorend parkeren neer te leggen. Wij komen tot de conclusie dat:
 - a. voor het pand Poortdijk 13 de woonbestemming aangepast kan worden naar Dienstverlening en overigens de woonbestemming gehandhaafd dient te blijven mede gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan.

- b. Poortdijk 11, een woning met voormalige timmerwerkplaats nog gebruikt wordt voor bewoning met bijgebouw en de woonbestemming daar dus op zijn plaats is.
- Het is ons bekend, dat de eigenaren met de bewoners in de omgeving gesproken hebben over hun voornemens voor een parkeergelegenheid. De omwonenden vrezen echter een autoaantrekkende werking als gevolg van de kantoorbestemming en de aanleg van een parkeerterrein. Nu dit nog niet in de buurt uitbediscussieerd is, menen wij dat er niet op voorhand aan de gewenste aanpassing meegewerkt kan worden. Wanneer een en ander uitgekristalliseerd is, kan eventueel een heroverweging van het standpunt plaatsvinden en kan daarvoor een procedure doorlopen worden. (ongegrond en het perceel Poortdijk 13 aan passen naar een bestemming voor Dienstverlening).
9. De provincie Utrecht heeft geen opmerkingen ten aanzien van het plan.
10. Het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden heeft nadrukkelijk te kennen gegeven dat zij geen zienswijze indient, maar heeft wel een aantal opmerkingen geplaatst, waardoor het leggen van een dam voor het verleggen van een fietsroute bij de Omloop West (naar de Nedereindseplas) niet mogelijk is. Op de bestemmingsplankaart wordt de dam vervangen door een bestemming Water, waar overheen via een aanduiding een brug mogelijk is. Omdat er tijdens de inspraak enkele reacties naar voren zijn gekomen over de situering van het fietspad, zullen wij de definitieve situering afstemmen met de direct omwonenden.

Wij vragen u met de beantwoording in te stemmen.

Ambtshalve wijziging

Met het opstellen van het bestemmingsplan hebben wij moeten constateren dat er enkele onjuistheden in het plan geslopen zijn. Dit betreffen onder andere het niet intekenen op de verbeelding (plankaart) van bouwvlakken op plaatsen met bestaande bebouwing, o.a. ter plaatse van het sportpark IJsseloevers, het gebouw van Provides, en een aantal woningen. Ook zijn wij gestuit op minder ingrijpende zaken, zoals het onterecht niet opnemen van carports in een aantal voortuinen (IJsselveld West) en het verzuimen van het opnemen van dakopbouwen (Hazenveld). In de voorschriften zijn eveneens (juridische) verbeteringen doorgevoerd, die de essentie echter niet aantasten. Ook ten aanzien van archeologie zijn enkele wijzigingen doorgevoerd, zodat de bepalingen nu overeenkomen met het gemeentelijk beleid. Wij stellen voor met deze ambtshalve wijzigingen in te stemmen.

Conclusie

Met de beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen stellen wij voor om het bestemmingsplan IJsselstein Noordoost gewijzigd vast te stellen onder gedeeltelijke ongegrond verklaring en gedeeltelijke gegrond verklaring van de zienswijzen zoals 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noordoost' wordt voorgesteld.

Het concepturaadsvoorstel tot het nemen van de beslissingen treft u bijgevoegd aan.

2. Alternatieven

Geen alternatieven. Nu het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage heeft gelegen zal er een beslissing genomen moeten worden op de zienswijzen en het vaststellen van het bestemmingsplan.

3. Kanttekeningen

nvt

Wat willen we bereiken?

Met het vaststellen van het bestemmingsplan IJsselstein Noordoost wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om alle bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar, te actualiseren. In het bestemmingsplan wordt meer flexibiliteit en eenheid in regelgeving neergelegd, waardoor in toekomstige situaties minder snel afwijkende procedures nodig zijn.

Wat gaat het kosten?

De actualisering is opgenomen in de begroting. Het vaststellen van de hogere grenswaarde heeft geen financiële consequenties. De vaststelling van het bestemmingsplan sec heeft geen financiële consequenties. Planschaderisico's voor de ontwikkelmogelijkheden voor het Omroepplein en Cape Kennedy worden niet verwacht gelet een gehouden planschaderisicoanalyse. Voor deze locaties is een exploitatieovereenkomst gesloten, waardoor een exploitatieplan niet aan de orde is. Voor De Clinckhoeff zijn basisafspraken gemaakt; deze worden uitgewerkt in een exploitatieovereenkomst voordat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt zal worden.

Wat gaan we daarvoor doen?

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld kunnen de omgevingsvergunningen verleend worden voor Cape Kennedy en Omroepplein. Tevens geeft het de basis voor vernieuwing van De Clinckhoeff en aanpassing van het sportpark IJsseloevers. Overigens kunnen burgers en bedrijven gebruik maken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Communicatie voortraject

Voor het voorontwerpbestemmingsplan is inspraak gehouden, waaronder drie inspraakavonden. Hiervan wordt verslag gedaan in het ontwerpbestemmingsplan. Van de inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking hogere grenswaarde heeft publicatie plaatsgevonden in het Zenderstreeknieuws, de Staatscourant, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking hebben ter inzage gelegen alsmede bijbehorende onderzoeken (betreffen vooral Omroepplein en Cape Kennedy). Over het sportpark IJsseloevers zijn separaat ook nog enkele informatieavonden gehouden.

Degenen die een zienswijze ingediend hebben zullen schriftelijk op de hoogte gesteld worden van uw voorstel aan de gemeenteraad middels bijgevoegde conceptbrief. Zij kunnen door de griffier uitgenodigd worden om een toelichting te geven bij het cluster Ruimte.

Communicatie besluit

De indieners van de zienswijzen worden van uw beslissing op de hoogte gesteld.

De besluiten tot het vaststellen van het bestemmingsplan en de ontheffing hogere grenswaarde worden gepubliceerd in het Zenderstreeknieuws en de Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tegen de te nemen besluiten staat gedurende 6 weken beroep open bij de Raad van State.

Indien er geen beroep wordt ingesteld, worden de ontheffing en het bestemmingsplan onherroepelijk. Indien er wel beroep wordt ingesteld zal een 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 en/of de voorlopige voorziening is in principe beperkt tot belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben. Daarmee is de kans dat een (gerechtvaardigd) beroep wordt ingesteld tegen de hogere grenswaarde, nauwelijks aanwezig.

Voorstel

1. De zienswijzen van de indieners genoemd in hoofdstuk 2 van de 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noordoost', deels gegrond en voor het overige ongegrond verklaren;
 2. In stemmen met de aanpassingen die voortvloeien uit de beoordeling van de zienswijzen en met de ambtshalve wijzigingen als genoemd in hoofdstuk 6 van de 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noordoost';
 3. In te stemmen met de aanpassing van artikel 28.4 (wijzigingsbevoegdheid) tot de realisatie van maximaal 33 woningen overeenkomstig de brief van burgemeester en wethouders van 3 mei 2013;
 4. Het bestemmingsplan IJsselstein Noordoost overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel met bijlagen vast te stellen.
 5. 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:

1. Het vast te stellen bestemmingsplan IJsselstein Noordoost met bijlagen. Een fysiek exemplaar ligt voor u ter inzage in de leeskamer bij de griffie.
2. 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noordoost'. Deze is toegezonden aan de indieners van zienswijzen.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 mei 2013, nummer 2013/07603

¶

BESLUIT:

1. De zienswijzen van de indieners genoemd in hoofdstuk 2 van de 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noordoost', deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. In te stemmen met de aanpassingen die voortvloeien uit de beoordeling van de zienswijzen en met de ambtshalve wijzigingen als genoemd in hoofdstuk 6 van de 'Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noordoost';
3. In te stemmen met de aanpassing van artikel 28.4 (wijzigingsbevoegdheid) tot de realisatie van maximaal 33 woningen overeenkomstig de brief van burgemeester en wethouders van 3 mei 2013;
4. Het bestemmingsplan IJsselstein Noordoost overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel met bijlagen vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 30 mei 2013.

de griffier,

J.A.M. Kleene

de voorzitter,

drs. P.C. van den Brink