

Raadsvoorstel

agendapunt

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer : 61875
Programma : Woon en leefomgeving
Cluster : Ruimte
Portefeuillehouder: dhr. H.C.V. Veldhuijsen
Informatie bij : N.E.C. Versteegh
E-mail/tel.nr. : n.versteegh@ijsselstein.nl/1664

Datum : 10 juni 2014
Blad : 1 van 6

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Kloosterplantsoen

Samenvatting

Voor de herontwikkeling van het Kloosterplantsoen is een separaat bestemmingsplan opgesteld. Aanvankelijk was de ontwikkeling meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan Binnenstad en omgeving. De bestemmingsplan procedure heeft gecoördineerd plaatsgevonden samen met de ontwerp beschikking omgevingsvergunning voor het realiseren van 60 appartementen en 27 eengezinswoningen aan het Kloosterplantsoen. Tijdens de procedure zijn twee zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ontvangen. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan Kloosterplantsoen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Kloosterplantsoen gewijzigd vast te stellen. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kan de omgevingsvergunning worden verleend. Beide besluiten worden als één besluit gepubliceerd.

Inleiding

Voor de herontwikkeling van het Kloosterplantsoen is een bestemmingsplan opgesteld. Aanvankelijk was de ontwikkeling meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan Binnenstad en omgeving. De planning van het bestemmingsplan Binnenstad en omgeving liep sneller dan de planning van de bouwplanontwikkeling door Provides. Met Provides is vervolgens de afspraak gemaakt om voor het Kloosterplantsoen een afzonderlijk ontwerp bestemmingsplan op te stellen en deze vervolgens te coördineren met de omgevingsvergunning. De tussenliggende periode, tussen het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan, is gebruikt om het bouwplan van het Kloosterplantsoen te optimaliseren.

Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad en omgeving, waarvan het Kloosterplantsoen op dat moment deel uitmaakte, heeft met ingang van 30 augustus 2012 tot en met 10 oktober 2012 ter inzage gelegen. Er zijn binnen de gestelde termijn van zes weken twee inspraakreacties en één overlegreactie m.b.t. het Kloosterplantsoen binnengekomen. De reacties zijn, voorzien van een beantwoording, opgenomen in hoofdstuk 5.2 "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" van het ontwerp bestemmingsplan Kloosterplantsoen. De lange tussenliggende periode tussen de inspraak (voorontwerp bestemmingsplan) en het ontwerp bestemmingsplan Kloosterplantsoen is het gevolg van de eerder genoemde periode die Provides nodig heeft gehad voor de ontwikkeling van het bouwplan.

Ontwerp bestemmingsplan en coördinatie met omgevingsvergunning

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 6 maart tot en met 16 april 2014 ter inzage gelegen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening gemeente IJsselstein 2011 heeft een gecoördineerde voorbereiding plaatsgevonden van:

- Het ontwerp bestemmingsplan Kloosterplantsoen;
- Ontwerp besluit omgevingsvergunning voor het realiseren van 60 appartementen en 27 eengezinswoningen aan het Kloosterplantsoen.

De genoemde stukken hebben met de daarbij behorende bijlagen ter inzage gelegen.

Er zijn twee zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- advies voor een alternatieve locatie voor de parkeerplaats i.v.m. het moeilijk verkrijgen van een ontheffing van de Flora en Faunawet;
- treffen van de juiste maatregelen om komst van rugstreeppad in het plangebied te voorkomen;
- in acht nemen van de mitigerende maatregelen in verband met verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- verlies van beeldbepalende bomen;
- gaan auto's in het park rijden, zicht op 'blik in het park'
- geen ontheffing van de Flora en Faunawet voor het rooien van bomen waar roeken zijn genesteld.

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen Kloosterplantsoen. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De ontvangen zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met het handhaven van de bomen met de roekennesten en de direct aangrenzende bomen zal het maximale aantal parkeerplaatsen worden aangepast van 80 naar circa 70 plaatsen. Dit heeft tot gevolg dat er circa 10 parkeerplaatsen minder kunnen worden gerealiseerd voor de Binnenstad. Het aantal parkeerplaatsen wordt aangepast naar circa 70 plaatsen. Daarnaast is door de invoering van het betaald parkeren in de schil de noodzaak van 80 parkeerplaatsen minder aanwezig.

Het aantal parkeerplaatsen wordt aangepast op de verbeelding van het bestemmingsplan en in de toelichting van het bestemmingsplan.

Vaststellen bestemmingsplan

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

Vervolgprocedure

Omdat de omgevingsvergunning gecoördineerd is voorbereid met het ontwerp bestemmingsplan kan direct na de vaststelling van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning worden verleend. Er hoeft niet gewacht te worden totdat het bestemmingsplan in werking is getreden. Er ontstaat één bundel aan besluiten, waartegen één beroepsgang mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, die binnen 6 maanden uitspraak doet.

Wat willen we bereiken?

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk om de realisatie van het Kloosterplantsoen, inclusief de woningbouw, uit te voeren.

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Kloosterplantsoen kan een onderdeel van het project Verbeterde Binnenstad worden uitgevoerd.

2. Alternatieven

Om de uitvoering van het project Kloosterplantsoen mogelijk te maken is het vaststellen van het bestemmingsplan Kloosterplantsoen een voorwaarde.

3. Kanttekeningen

Niet van toepassing

Wat gaat het kosten?

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen ten laste van de grondexploitatie Binnenstad. Voor het bestemmingsplan is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De daaruit volgende schade is opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst en wordt gedekt uit de grondexploitatie. Gelet op het feit dat er een grondexploitatie en een samenwerkingsovereenkomst aanwezig is kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

Wat gaan we daarvoor doen?

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Daarna wordt het vaststellingsbesluit en het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen als één besluit, het coördinatiebesluit, gepubliceerd en vangt de beroepstermijn bij de Raad van State aan.

Communicatie voortraject

Het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad en omgeving, waarvan het Kloosterplantsoen op dat moment deel uitmaakte, heeft met ingang van 30 augustus 2012 tot en met 10 oktober 2012 ter inzage gelegen. De publicatie van het ontwerp bestemmingsplan heeft plaatsgevonden via het Zenderstreeknieuws, de Staatscourant en langs elektronische weg. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen hebben voorafgaand aan de behandeling in de cluster Ruimte d.d. 24 juni 2014 de concept Nota van zienswijzen ontvangen. Daarnaast zijn de indieners van de zienswijzen door de griffie uitgenodigd hun zienswijze in de cluster Ruimte toe te lichten.

Communicatie besluit

Het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning (coördinatiebesluit) wordt gepubliceerd in het Zenderstreeknieuws, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Daarnaast wordt het bestemmingsplan digitaal ontsloten via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tegen het coördinatiebesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voorstel

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren voor zover deze hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan;
 2. Het bestemmingsplan 'Kloosterplantsoen' gewijzigd vast te stellen;
 3. 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:

- Bestemmingsplan Kloosterplantsoen
- Verbeelding van het bestemmingsplan
- Nota van zienswijzen

Alle bijlagen zijn met het raadsvoorstel verzonden

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 juni 2014, zaaknummer 61875

Overwegende dat:

het Kloosterplantsoen aanvankelijk onderdeel was van het voorontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving';

dat het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van de inspraak op grond van de Verordening Burgerparticipatie ter inzage heeft gelegen en ten behoeve van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is toegezonden aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de provincie Utrecht;

dat gedurende de termijn geen twee inspraakreacties zijn ingediend gericht tegen het Kloosterplantsoen;

dat er één vooroverlegreactie is ontvangen gericht tegen het Kloosterplantsoen;

dat de inspraakreacties en overlegreactie aanleiding hebben gegeven het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen;

dat voor het Kloosterplantsoen een ontwerp bestemmingsplan is opgesteld;

dat het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 6 maart 2014 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 de gemeentelijke website;

dat er twee zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan;

dat de wijzigingen betrekking hebben op de volgende punten:

- verbeelding: maximaal aantal parkeerplaatsen wordt gewijzigd van 80 naar 70 parkeerplaatsen;
- aan de toelichting wordt toegevoegd:

1. paragraaf Parkeren: het aantal maximale parkeerplaatsen in het Kloosterplantsoen wordt gewijzigd van 80 naar 70 parkeerplaatsen

2. paragraaf Afvloeiend hemelwater: "Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) te worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp indien hemelwater vanaf deze oppervlakken (in)direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater".

3. Paragraaf Oppervlakte water: "Bij primaire watergangen is een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang, van toepassing. Binnen deze zone is de Keur van het waterschap van toepassing".

dat er grondexploitatie Binnenstad is en er een samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer is gesloten en derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk is;

gelet op het advies van het raadscluster Ruimte d.d. 24 juni 2014;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren voor zover deze hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan 'Kloosterplantsoen' 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 10 juli 2014

de griffier,

J.A.M. Kleene

de voorzitter,

drs. F.C. van den Brink