

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering:	9 april 2024
Portefeuillehouder:	Wubbo Tempel
Behandelend team:	Omgevingsloket
Zaaknummer:	1246999

Onderwerp

Bestemmingsplan IJsseldijk 237/239

Gevraagd raadsbesluit:

1. De nota van zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan IJsseldijk 237/239 vast te stellen en de ingekomen zienswijze door te voeren in het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan IJsseldijk 237/239 met plancodering NL.IMRO.0542.BPLLIJsseldk237239-va01 gewijzigd (digitaal) vast te stellen.
3. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan IJsseldijk 237/239.
4. Vastgesteld bestemmingsplan IJsseldijk 237/239 overeenkomstig artikel 3.8 van de Wro bekend te maken.

Aanleiding

Initiatiefneemster (eigenaresse van de huidige woningen IJsseldijk 237/239) (hierna: initiatiefneemster), heeft de gemeente verzocht om voor haar perceel het bestemmingsplan Langeland 2013 te wijzigen.

De initiatiefneemster wil de huidige twee woningen (twee-onder-één-kapwoning) laten slopen en verwijderen en daarvoor in de plaats één nieuwe vrijstaande woning laten realiseren. De huidige woningen zijn in de dijk zijn gebouwd en de funderingen van de woningen staan door schade "scheef". Het opknappen van de bestaande panden is economisch niet rendabel. Hiernaast wijst het Hoogheemraadschap het nadrukkelijk af om herbouw binnen het bestaande bouwvlak te doen en geven zij aan dat het de voorkeur heeft om bij sloop en herbouw het bestaande bouwvlak te verplaatsen. Het nu voorliggende bestemmingsplan IJsseldijk 237/239 voorziet in deze verplaatsing van het bouwvlak en de bijbehorende regels. In de toelichting van het plan is al een schetsontwerp opgenomen van de nieuw te bouwen woning.

Voorgeschiedenis

In de collegevergadering van 12 december 2023 is ingestemd met ontwerpbestemmingsplan IJsseldijk 237/239, de anterieure overeenkomst en de terinzagelegging.

Het ontwerpbestemmingsplan is vóór 31 december 2023 als ontwerp ter inzage gelegd waardoor de procedure onder de Wabo wordt doorlopen en niet onder de nieuwe Omgevingswet. Voor de goede orde: een initiatief zoals deze viel normaal gesproken binnen de algemene verklaring van geen bedenkingen die de raad in 2012 heeft afgegeven (bij een aanvraag omgevingsvergunning die wordt voorbereid met de uitgebreide procedure 3.4

Awb). Initiatiefneemster heeft expliciet verzocht om het bestemmingsplan te wijzigen in plaats van een omgevingsvergunningsprocedure.

Argumenten

1. Beheersen risico's

Volgens de initiatiefneemster en haar stedenbouwkundig adviseur kunnen de risico's die met de verschillende aspecten van dit bouwplan samenhangen het beste worden beheerst door de "koninklijke" weg van de bestemmingsplanwijziging te bewandelen. De risico's waarnaar verwezen wordt zijn onder andere de benodigde ontheffing natuurwetgeving, de relatie met het Hoogheemraadschap en een goede planning en kostenverhaal (de hoge bouwkosten en de schaarste van bouwmaterialen, momenteel, speelt hierin ook een rol). Initiatiefneemster wil wel zekerheid betreffende de realisatie van het bouwplan in de toekomst, vandaar de bestemmingsplanprocedure. Het voorliggende bestemmingsplan en bijbehorende anterieure overeenkomst voorzien in deze bestemmingsplanwijziging.

1.2 Borgen positie Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap wijst sloop en nieuwbouw binnen het bestaande bouwvlak nadrukkelijk af en geeft de voorkeur voor het verplaatsen van het bouwvlak. Het doorlopen van een procedure die hier niet in voorziet kan leiden tot vertraging vanuit deze wens van het Hoogheemraadschap. De positie van het Hoogheemraadschap is door volgen van de "koninklijke" weg het beste geborgd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze hierin.

2. Dekking kostenverhaal

De dekking van de gemeentelijke kosten is verzekerd door een anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is overeengekomen.

Gevolgde procedure / participatie

Voorbereiding

In het kader van overleg bij de voorbereiding van bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het concept ontwerpbestemmingsplan op 8 november 2023 naar verschillende overlegpartners verstuurd.

Van twee overlegpartners is een reactie binnengekomen, namelijk van de Dienst centraal milieubeheer Rijnmond (DCMR) en van Stichting Archeologie Krimpenerwaard (SAK).

- De reactie van de DCMR komt neer op het volgende: Er moet een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd omdat één individu van de gewone dwergvleermuis in het projectgebied werdesignaleerd. Ook ontbreekt in het concept ontwerpbestemmingsplan een ecologisch werkprotocol. Verder werd vermeld dat er voldoende bodemonderzoek is uitgevoerd maar er bij een omgevingsvergunning wel een saneringsplan of BUS-melding moet worden ingediend bij het bevoegd gezag. De opmerkingen van de DCMR zijn verwerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan en hebben niet geleid tot grote inhoudelijke veranderingen.
- De reactie van de SAK kwam erop neer dat ze het oneens waren met de conclusie uit het bestemmingsplan dat archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk is. De omgevingsdienst Midden Holland (ODMH) heeft hierop gereageerd en concludeerde dat archeologisch onderzoek niet nodig is. Wel moest de paragraaf archeologie in het bestemmingsplan worden aangevuld. Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze aanvulling. Op 18 december 2023 is de SAK op de hoogte gesteld van de wijzigingen en is aan hen bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf

20 december zes weken voor een ieder ter inzage werd gelegd. Tijdens deze periode van terinzagelegging is geen zienswijze van de SAK ontvangen.

Op 14 november 2023 is een kennisgeving in het Kontakt gepubliceerd dat het college van burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Bro het bestemmingsplan IJsseldijk 237/239 voorbereidde. Op 17 november 2023 is deze kennisgeving op overheid.nl gepubliceerd.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan IJsseldijk 237/239 heeft vanaf 20 december 2023 ter inzage gelegen waarbij voor eenieder de mogelijkheid bestond om een zienswijze in te dienen. Van inwoners zijn geen zienswijzen ontvangen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is wel een zienswijze ontvangen van de DCMR. Kortgezegd kwam de zienswijze van de DCMR er op aan dat een ecologisch protocol ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan. De becommentariëring van de zienswijze is door ons college verwoord in de nota van zienswijzen. Deze nota maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. De opmerkingen van de DCMR zijn verwerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan en hebben niet geleid tot grote inhoudelijke veranderingen. De nota van zienswijzen is als bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

Financiële gevolgen

In artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om een exploitatieplan op te stellen. Daarmee kunnen de kosten die voortvloeien uit het bestemmingsplan worden verhaald op de belanghebbenden. Het vaststellen van een exploitatieplan is in dit geval niet nodig door de overeengekomen anterieure overeenkomst.

Middels de ondertekende anterieure overeenkomst is het wettelijke kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

Vervolg

Op grond van het systeem van de Wet ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan na vaststelling door de gemeenteraad op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Op deze manier zijn de plannen voor iedereen digitaal raadpleegbaar.

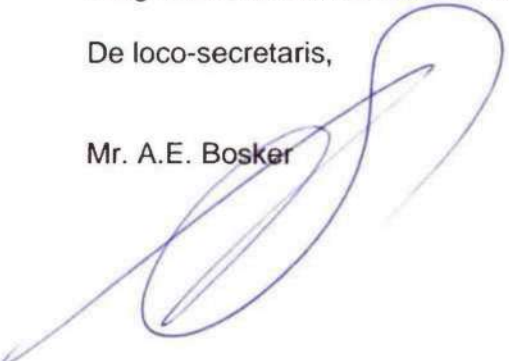
Bijlagen

1. Bestemmingsplan IJsseldijk 237-239
2. Nota van zienswijzen

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,

De loco-secretaris,

Mr. A.E. Bosker



De burgemeester,

J.J. Luteijn





Raadsbesluit

Onderwerp

Bestemmingsplan IJsseldijk 237/239

De raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel;

Besluit, na het lezen van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 april 2024, om:

1. De nota van zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan IJsseldijk 237/239 vast te stellen en de ingekomen zienswijze door te voeren in het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan IJsseldijk 237/239 met plancodering NL.IMRO.0542.BPLLIJsseldk237239-va01 gewijzigd (digitaal) vast te stellen.
3. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan IJsseldijk 237/239.
4. Vastgesteld bestemmingsplan IJsseldijk 237/239 overeenkomstig artikel 3.8 van de Wro bekend te maken.

Dit besluit ~~de~~ raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel in zijn openbare vergadering van 30 mei 2024.

voorzitter

J.J. Luteijn



griffier

mr. O. Vliegenthart

