



gemeente
Neder-Betuwe

Raadsvoorstel

RAAD/13/01569

Raadsvergadering d.d. :	19 december 2013	Inlichtingen bij :	Griffie
Agendapunt :	22	Telefoonnr. :	0488 - 449894
Portefeuillehouder :	J.W. Keuken	E-mailadres :	griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan IJzendoorn-West

Voorgesteld besluit:

- 1 Digitale versie van bestemmingsplan IJzendoorn-West vaststellen met enkele wijzigingen t.o.v. ontwerpplan
- 2 Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
- 3 Vaststellen van het beeldkwaliteitsplan IJzendoorn-West
- 4 Hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren.

Samenvatting voorstel:

Naar aanleiding van zienswijzen en een ambtshalve aanpassing dient het plan gewijzigd te worden vastgesteld.

Aanleiding:

IJzendoorn West is in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen als potentiële woningbouwlocatie, waarbij de voorkeur uit gaat naar een mix van woningtypen in een landelijke omgeving. Op basis van deze visie is gewerkt aan de ontwikkeling van het gebied. Sinds 2009 is de grond in eigendom van Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB). SWB heeft, onder regie van de gemeente, deelgenomen aan een projectgroep waarin een stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitsplan tot stand zijn gekomen. Deze plannen hebben ten grondslag gelegen aan onderhavig bestemmingsplan, welke de ontwikkeling van IJzendoorn West planologisch-juridisch mogelijk maakt.

Wettelijke beleidskaders:

Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beoogd effect:

Een regeling welke de realisatie van IJzendoorn West planologisch-juridisch mogelijk maakt.

Mogelijke oplossingen:

Vaststelling bestemmingsplan alsmede beeldkwaliteitplan.

De afwegingen en het feitelijke voorstel:

Nadere toelichting op het bestemmingsplan

In de structuurvisie Kern van 2003 bestond IJzendoorn West uit een eerste fase van 45 woningen en een tweede fase van 25 woningen. In de huidige structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020 wordt alleen gesproken over de eerste fase van circa 45 woningen. Onderhavig plan maakt de ontwikkeling mogelijk van deze eerste fase. In de toekomst kan een nieuw plan voor de tweede fase ontwikkeld worden, in aansluiting op de eerste



fase. Vooral nog is door de aanwezigheid van de spuitzone, het niet kunnen verwerven van de grond in de tweede fase en de afname van de bevolkingsgroei in IJzendoorn en de gemeente in haar geheel, geen anticipatie op een tweede fase voorzien. Leidend element voor de stedenbouwkundige opzet van IJzendoorn-West is dat aangesloten wordt op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de kern IJzendoorn en dat een duurzame afronding van de kern als geheel tot stand komt.

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van 45 woningen in verschillende typologieën en prijsklassen (33 rijwoningen waarvan 8 nulredenwoningen, 10 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-één-kap woningen, 18 van de 45 woningen zijn huurwoningen). Het plan past binnen de in de Woonvisie kwantitatieve en kwalitatieve gestelde kaders.



3-d Impressie stedenbouwkundig ontwerp

De beoogde woonkavels sluiten aan op de bestaande oost-west structuur van de huidige kern. Het plan is voorzien van een uitgebreide groenstructuur, met name aan de westzijde van het plangebied gelegen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de landschappelijke afronding van IJzendoorn West naar het buitengebied. Ook kan de groenstructuur worden gezien als een bufferzone tussen de bestaande boomgaarden en de nieuwe woonwijk. Tevens vormt het een groene verbinding tussen het bebouwingslint aan de noordzijde en de dijkzone aan de zuidzijde. Hiervoor wordt de dijk bereikbaar gemaakt voor wandelaars en fietsers vanuit de groenstructuur. In het kader van de waterhuishouding wordt in de groenstructuur retentiecapaciteit gerealiseerd voor hemelwater in de vorm van wadi's.

Ten slotte krijgt het groen een functie als verblijfsgebied voor de bewoners en krijgen ook speelvoorzieningen hier een plaats.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein voor de duurdere woningen en op parkeervakken verspreid in het plangebied, conform een in het bestemmingsplan vastgelegde parkeernorm, welke voldoet aan de gemeentelijke (CROW) norm.

Naast het bestemmingsplan is er voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld om een welstandskader te scheppen, waaraan de bouwplannen getoetst worden.



Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 20 juni 2013 tot en met 31 juli 2013 (digitaal en analoog) ter inzage gelegen.

Binnen deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. Voor de inhoudelijke behandeling van deze zienswijze wordt u verwezen naar de bijgevoegde "Zienswijzennota IJzendoorn West".

U wordt voorgesteld:

1. De ingekomen zienswijzen van:
 - Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens de heer en mevrouw Van de Scheur- Verwoert, Dorpsstraat 12, IJzendoorn
 - ARAG, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens de heer M. Quaedvlieg, Keizerstraat 13, IJzendoorn
 - De heer en mevrouw Hommersom, Dorpsstraat 18 IJzendoorn, de heer en mevrouw Paans, Dorpsstraat 16 IJzendoorn, de heer en mevrouw Van de Scheur, Dorpsstraat 12 IJzendoorn, de heer Elting, Dorpsstraat 6 IJzendoorn, de heer en mevrouw de Jong-Gulickx, Dorpsstraat 4 IJzendoorn

Ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

2. De ingekomen zienswijzen van:
 - Aspremont Advocaten, Koningin Beatrixplein 22, 4033 GX Lienden, namens Fruitbedrijf Rensen & Marijt, Keizerstraat 1, 4033 HH IJzendoorn
 - Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

Ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren, voor wat betreft:

- het laten vervallen van de evenementenregeling onder artikel 4.1.1 sub i, artikel 4.1.2 en artikel 10.1;
- de kernrandzone van de waterkering bestemmen als 'waterstaat-waterkering';
- de binnenbeschermingszone bestemmen als 'vrijwaringszone-dijk-1 met bijbehorende regels;
- de buitenbeschermingszone bestemmen als 'vrijwaringszone-dijk-2;
- in artikel 3.1.1 sub m een inhoud van tenminste 599,2 m3 opnemen ten behoeve van de bergingscapaciteit van de wadi's.

en voor het overige ongegrond te verklaren.

Hoorcommissie ruimtelijke plannen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het niet langer verplicht indieners van zienswijzen te horen. Op 2 juli 2009 is echter besloten deze gelegenheid wel te bieden. Hiertoe is de Hoorcommissie ruimtelijke plannen ingesteld. De hoorcommissie ruimtelijke plannen adviseert de gemeenteraad over wat te doen met ingediende zienswijzen. De zitting van de hoorcommissie heeft op 2 december 2013 plaatsgevonden.

Ambtshalve wijziging

De onderstaande aanvullingen/wijzigingen van de toelichting, regels en verbeelding ten opzichte van het ontwerp worden ambtshalve voorgesteld. De voorgestelde wijzigingen zijn het gevolg van het overleg tussen SWB, het Waterschap en betrokken bewoners inzake de sloot tussen de percelen Dorpsstraat 6 en 12.

Uitgangspunt is de sloot gelegen tussen de percelen Dorpsstraat 6 en 12 in stand te houden. Deze verliest de status als A-watgang. Het behoud van de bestaande sloot heeft een groot en aantoonbaar positief effect op de vernatting van het gebied. De sloot is overgedragen van WSRL naar SWB en aanliggende eigenaren tegen een



symbolisch bedrag. De daartoe benodigde grondoverdracht en afwaardering is een zaak tussen het Waterschap, de SWB en betreffende bewoners. Wanneer deze overdracht rond is, kan de sloot als water, zonder beschermingszone, opgenomen worden binnen het plangebied van bestemmingsplan IJzendoorn-West (bij vaststelling van het bestemmingsplan). De status van de sloot verandert dan naar "B status".

Digitale vaststelling

Een belangrijk aspect van de Wro is dat bestemmingsplannen digitaal gepubliceerd en vastgesteld moeten worden. Deze verplichting is ingegaan op 1 januari 2010. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ook digitaal ter inzage gelegen. Het ontwerpplan is digitaal raadpleegbaar via de link <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/NL.IMRO.1740.bpYZwest-ont1>. Van het voorliggende bestemmingsplan dient de digitale versie vastgesteld te worden. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat de verbeelding ook analoog moet worden vastgesteld. Bij strijdigheid tussen de digitale en analoge verbeelding, geeft de digitale versie de doorslag.

Exploitatieplan

In de Wro (artikel 6.12, eerste lid) is opgenomen dat voor bepaalde bouwmogelijkheden (in verband met het kostenverhaal van de gemeente) een exploitatieplan opgesteld dient te worden, wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen om welke bouwmogelijkheden het gaat. Dit project valt onder de opsomming van het Bro. Met de initiatiefnemer (SWB) is een planschadeafwentelingsovereenkomst en een exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee zijn de gemeentelijke gemaakte en nog te maken kosten anderszins verzekerd en kan van een exploitatieplan worden afgezien. Overigens konden niet alle gemaakte kosten worden verhaald, hetgeen leidde tot een bijdrage uit de reserve van €44.000. Deze bijdrage is in de jaarrekening van 2011 reeds verwerkt. Uw raad dient bij de vaststelling van dit bestemmingsplan expliciet te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Beeldkwaliteitplan

Naast het bestemmingsplan is er voor het plangebied een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan omvat de beeldkwaliteit, dat bindende voorwaarden geeft aan de inrichting van het openbaar gebied en voor de architectonische expressies van de panden. Dit onderdeel is een aanvulling op het bestemmingsplan. Via het beeldkwaliteitplan wordt een welstandskader gecreëerd, waaraan de bouwplannen getoetst kunnen worden. Het doel van het beeldkwaliteitplan is dat een samenhangende en logische buurt wordt gerealiseerd. Daarnaast is het van belang dat een gebiedseigen identiteit wordt verleend, zodat bewoners zich thuis voelen in hun buurt. Het plan gaat uit van eenheid in verscheidenheid, een openbare ruimte ontworpen als een dragende groenstructuur met grote samenhang in de materialisering, extra aandacht voor de overgang van het openbaar gebied naar privégronden (bijvoorbeeld door een minimale diepte van de voortuin van 4 m en een zachte overgang door de toepassing van een berm). Voor de bebouwing is specifiek aandacht voor het volume, dakvorm, oriëntatie, secundaire bebouwing en materiaalkeuze.

Het concept-beeldkwaliteit plan heeft in het kader van de inspraak ter visie gelegen en heeft de instemming van de welstandscommissie. Uit de inspraak zijn geen wijzigingen naar voren gekomen.

Na vaststelling van het beeldkwaliteitplan door uw raad, zal dit plan, met de daarin opgenomen welstandscriteria, onderdeel vormen van het gemeentelijk welstandsbeleid. Dit betekent dat dit plan door de welstandscommissie gehanteerd zal worden bij de beoordeling van de verschillende bouwplannen.



Acties van de gemeente:**Crisis- en Herstelwet (Chw)**

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan IJzendoorn West wordt de raad voorgesteld te besluiten hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren.

Dit betekent dat een belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit en dat na afloop van de termijn van 6 weken geen nieuwe beroepsgronden meer mogen worden aangevoerd. Daarnaast heeft dit tot gevolg dat de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan IJzendoorn West sneller uitspraak moet doen, namelijk binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn. Deze versnelde behandeling levert een gemiddelde tijdwinst op van een half jaar.

Planning

Na vaststelling zal het plan na de verplichte termijn van (minimaal) 2 weken ter inzage gelegd worden.

Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan vindt plaats in de RBC, Staatscourant, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

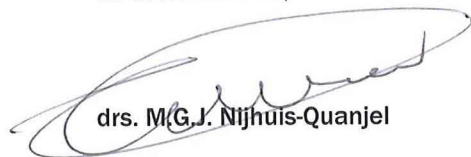
Indien geen beroep wordt ingesteld, zal het plan eind februari 2014 in werking treden en onherroepelijk zijn.

Financiële consequenties:

Alle kosten zijn voor rekening van initiatiefnemer (zie tevens onder Exploitatieplan).

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris a.i.,

de burgemeester,



drs. M.G.J. Nijhuis-Quanjel



ir. C.W. Veerhoek

Achterliggende stukken ter inzage





Raadsbesluit

RAAD/13/01569

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

gehoord het advies van de hoorcommissie ruimtelijke plannen;

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

B E S L U I T :

1. De ingekomen zienswijzen van:

- Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens de heer en mevrouw Van de Scheur- Verwoert, Dorpsstraat 12, IJzendoorn
- ARAG, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens de heer M. Quaedvlieg, Keizerstraat 13, IJzendoorn
- De heer en mevrouw Hommersom, Dorpsstraat 18 IJzendoorn, de heer en mevrouw Paans, Dorpsstraat 16 IJzendoorn, de heer en mevrouw Van de Scheur, Dorpsstraat 12 IJzendoorn, de heer Elting, Dorpsstraat 6 IJzendoorn, de heer en mevrouw de Jong-Gulickx, Dorpsstraat 4 IJzendoorn
- Aspremont Advocaten, Koningin Beatrixplein 22, 4033 GX Lienden, namens Fruitbedrijf Rensen & Marijt, Keizerstraat 1, 4033 HH IJzendoorn

Ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

2. De ingekomen zienswijzen van:

- Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

Ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren, voor wat betreft:

- de kernrandzone van de waterkering bestemmen als 'waterstaat-waterkering';
- de binnenbeschermingszone bestemmen als 'vrijwaringszone-dijk-1 met bijbehorende regels;
- de buitenbeschermingszone bestemmen als 'vrijwaringszone-dijk-2;
- in artikel 3.1.1 sub m een inhoud van tenminste 599,2 m3 opnemen ten behoeve van de bergingscapaciteit van de wadi's.

en voor het overige ongegrond te verklaren.

3. De digitale versie van het bestemmingsplan IJzendoorn West gewijzigd vast te stellen en beschikbaar te stellen onder de naam NL.IMRO.1740.bpYZwest-vst1, met inachtneming van de wijzigingen zoals genoemd onder 1 en 2 van dit besluit;
4. De verbeelding van het bestemmingsplan IJzendoorn West tevens analoog vast te stellen;
5. Voor het onder 3 genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
6. Het beeldkwaliteitplan IJzendoorn West vast te stellen en onderdeel te doen zijn van de voor de gemeente Neder-Betuwe vastgestelde Welstandsnota;
7. Hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren.

8.

De nok- en goothoogten aan te passen overeenkomstig de memo d.d. 13 december 2013 inhoudende dat

- de nok- en goothoogte van bouwvlak (genummerd 1) wordt gewijzigd van 7 meter resp 11 meter in 6 meter resp 10 meter nok- en goothoogte
- de nok- en goothoogte van bouwvlak (genummerd 2) wordt gewijzigd van 7 meter en 11 meter in 6 meter en 10 meter nok- en goothoogte
- de nok- en goothoogte van bouwvlak (genummerd 4) wordt gewijzigd van 7 meter en 11 meter in 6 meter en 10 meter nok- en goothoogte
- de nok- en goothoogte van bouwvlak (genummerd 6) wordt gewijzigd van 7 meter en 11 meter in 6 meter en 10 meter nok- en goothoogte
- de nok- en goothoogte van bouwvlak (genummerd 7) wordt gewijzigd van 7 meter en 11 meter in 6 meter en 10 meter nok- en goothoogte
- de nok- en goothoogte van bouwvlak (genummerd 8) wordt gewijzigd van 7 meter en 11 meter in 6 meter en 10 meter nok- en goothoogte
- de nok- en goothoogte van bouwvlak (genummerd 9) wordt gewijzigd van 7 meter en 11 meter in 6 meter en 10 meter nok- en goothoogte

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 19 december 2013.

de griffier,

mr. J.C. Bouwman

de voorzitter,

ir. C.W. Veerhoek