

Raadsvoorstel

- Onderwerp** Gewijzigde vaststelling TAM-omgevingsplan 'IJzendoorn, Keizerstraat 24 (hoofdstuk 22b omgevingsplan Neder-Betuwe)'
- Ingediend door** College van burgemeester en wethouders (portefeuillehouder Van Wolfswinkel)
- Samenvatting** Het voornemen bestaat om 5 woningen te realiseren op het perceel Keizerstraat 24 te IJzendoorn. Hiervoor dient een deel van de aanwezige bijgebouwen gesloopt te worden. De nieuwe woningen zullen als aan-een-gebouwde en twee-onder-een-kap woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende omgevingsplan. Voor de ontwikkeling is derhalve een TAM-omgevingsplan opgesteld waarbij het relevante beleid is beschouwd en de relevante milieuaspecten zijn onderzocht. Het plan getuigt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn een tweetal zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. Het TAM-omgevingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.
- Voorgesteld besluit** U wordt voorgesteld:
1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen n.a.v. het ontwerp TAM-Omgevingsplan 'IJzendoorn, Keizerstraat 24', zoals verwoord in de Zienswijzennota Ontwerp TAM-omgevingsplan 'IJzendoorn, Keizerstraat 24'.
 2. Het TAM-omgevingsplan 'IJzendoorn, Keizerstraat 24 (hoofdstuk 22b omgevingsplan Neder-Betuwe)' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.tamYZkeizerstr24-vst1, gewijzigd vast te stellen conform het gestelde in de zienswijzennota.
 3. Het 'Beeldkwaliteitskader Keizerstraat 24 IJzendoorn' (bijlage 3 bij de motivering) vast te stellen, als aanvulling op het bestaande welstandsbeleid zoals vastgelegd in de Welstandsnota 2011.

Inleiding

Het voornemen bestaat om 5 woningen te realiseren op het perceel Keizerstraat 24 te IJzendoorn. Hiervoor dient een deel van de aanwezige bijgebouwen gesloopt te worden. De nieuwe woningen zullen als aan-een-gebouwde en twee-onder-een-kap woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende omgevingsplan. Voor dit initiatief is derhalve een wijziging van het omgevingsplan voorbereid. Met deze wijziging wordt hoofdstuk 22b aan het omgevingsplan Neder-Betuwe toegevoegd. Het ontwerpplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de wettelijke termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Realisering van een vijftal woningen aan de Keizerstraat 24 te IJzendoorn.

Argumenten

1.1 *De zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien in een zienswijzennota*

Gedurende de inzagetermijn (zes weken) van het ontwerp omgevingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de zienswijzennota Ontwerp TAM-omgevingsplan 'IJzendoorn, Keizerstraat 24' en geven aanleiding tot een aanpassing in het omgevingsplan. Inhoudelijk wordt hierbij verwezen naar de zienswijzennota (bijlage bij het raadsvoorstel).

2.1 *Het vaststellen van een TAM-omgevingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad*

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.4 van de Omgevingswet is de gemeenteraad bevoegd een omgevingsplan vast te stellen. Op grond van deze bepaling stelt de gemeenteraad voor het hele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast, gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het voorliggende TAM-omgevingsplan betreft een partiële herziening van het Omgevingsplan Neder-Betuwe.

2.2 *Het plan getuigt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

In artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet staat dat de regels in een omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de motivering van het TAM-omgevingsplan is onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling getuigt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is onderzoek gedaan naar diverse relevante omgevingsplanaspecten. Hieruit volgt dat het plan op de diverse omgevingsaspecten (zoals archeologie, bodem, water, ecologie, luchtkwaliteit, stikstof, verkeer, parkeren, gezondheid, duurzaamheid etc.) uitvoerbaar is. Hiervoor wordt inhoudelijk verwezen naar de motivering bij het plan.

2.3 *Het omgevingsplan voldoet aan het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.*

In het TAM-omgevingsplan is gemotiveerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Er is geen specifiek provinciaal belang gemoeid met deze ontwikkeling.

Het plan voor de bouw van woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en is in lijn met de Omgevingsvisie. Voor wat betreft het gemeentelijk beleid inzake geur wordt verwezen naar het gestelde onder 'kanttekeningen'.

Met het waterschap heeft vooroverleg plaatsgevonden en de door het waterschap gemaakte opmerkingen zijn op een goede manier in het plan verwerkt.

2.4 *Participatietraject is doorlopen*

Door de initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. De resultaten hiervan zijn (vertrouwelijk) bijgevoegd bij de stukken.

3.1 *Het Beeldkwaliteitskader 'Keizerstraat 24 IJzendoorn' geeft specifieke beeldkwaliteitscriteria voor de nieuwe woningen/bouwwerken*

Het Beeldkwaliteitskader 'Keizerstraat 24 IJzendoorn' wordt vastgesteld als aanvulling op de bestaande welstandsnota 2011 van de gemeente Neder-Betuwe. De bestaande welstandsnota (en de daarbij behorende beeldkwaliteitsplannen) worden op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet, gezien als beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan 'IJzendoorn, Keizerstraat 24' zal na inwerkingtreding onderdeel uitmaken van het tijdelijk Omgevingsplan Neder-Betuwe (het zogenoemde Omgevingsplan van rechtswege). T.a.v. welstand zijn voor het tijdelijk deel van het omgevingsplan regels opgenomen in de bruidsschat. Artikel 22.29 lid 1 onder b van het omgevingsplan Neder-Betuwe regelt namelijk dat omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand en dus getoetst worden aan de welstandsnota (en daarbij behorende beeldkwaliteitsplannen).

Kanttekeningen

1.1 *Met dit omgevingsplan wordt voor de locatie een aangepaste geurnorm vastgelegd.*

Het omgevingsplan kent een aangepaste regeling voor wat betreft het aspect geur. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de gemeentelijke geurverordening onderdeel geworden van het omgevingsplan Neder-Betuwe. Er is in deze wijziging een geurnorm van resp. 5.3 ouE/m³ en 5.8 ouE/m³ (voor resp. het westelijk en oostelijk huizenblok) opgenomen, welke is afgestemd op de feitelijke geurbelasting. De oorspronkelijke geurverordening kende hier een norm van 2.0 ouE/m³.

De motieven waarom wij menen dat een hogere geurnorm op een deel van het perceel en voor dit specifieke plan aanvaardbaar is, is verwoord in de zienswijzennota onder punt 2 van de beantwoording van zienswijze nr. 2.

Mocht uw raad oordelen dat een aangepaste (hogere) geurnorm niet aanvaardbaar is, is woningbouw op deze locatie niet mogelijk.

Financiën

De kosten van het TAM-omgevingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Deze worden via een exploitatieovereenkomst in rekening gebracht. Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Communicatie

Voor de bouw van een vijftal woningen ter plaatse van Keizerstraat 24 te IJzendoorn heeft een ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft het TAM-omgevingsplan voor de genoemde locatie nu gewijzigd vastgesteld.

Vervolgstappen

Het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan zullen wij op de gebruikelijke wijze publiceren (in Het Gemeentenieuws, Het Gemeenteblad (www.officiële bekendmakingen.nl) en het DSO (Regels op de kaart). Belanghebbenden kunnen tegen uw vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,



Nicolien de Geus
Secretaris



Jan Kottelenberg
Burgemeester

Bijlagen

1. TAM-omgevingsplan 'IJzendoorn, Keizerstraat 24 (verbeelding, motivering-regels, bijlagen)
2. Zienswijzennota Ontwerp TAM-omgevingsplan 'IJzendoorn, Keizerstraat 24'
3. Zienswijzen (gedeeltelijk geanonimiseerd)
4. Niet-geanonimiseerde zienswijzen en resultaten omgevingsdialoog (beide vertrouwelijk)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Neder-Betuwe

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in artikel 2.4 en artikel 4.2, lid 1 van de Omgevingswet;

B E S L U I T:

1. in te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen n.a.v. het ontwerp TAM-Omgevingsplan 'IJzendoorn, Keizerstraat 24', zoals verwoord in de Zienswijzennota Ontwerp TAM-omgevingsplan 'IJzendoorn, Keizerstraat 24';
2. het TAM-omgevingsplan 'IJzendoorn, Keizerstraat 24 (hoofdstuk 22b omgevingsplan Neder-Betuwe)' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.tamYZkeizerstr24-vst1, gewijzigd vast te stellen conform het gestelde in de zienswijzennota;
3. het 'Beeldkwaliteitskader Keizerstraat 24 IJzendoorn' (bijlage 3 bij de motivering) vast te stellen, als aanvulling op het bestaande welstandsbeleid zoals vastgelegd in de Welstandsnota 2011.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 11 december 2025
de griffier, de voorzitter,



Erwin van der Neut



Jan Kottelenberg