

Raadsvoorstel

Opsteller

Kats, Marcia van

Vergadering van**Kenmerk**

Z/21/004618 / D/21/018818

Portefeuillehouder

Bob Duindam

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan IJsselvere 17/19

Inleiding

Aan de IJsselvere 17-19 in Oudewater staat een kantoorpand, waar op dit moment Avant accountants is gevestigd. De initiatiefnemer/eigenaar heeft echter het voornemen ter plaatse een appartementengebouw te realiseren. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 12 appartementen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt een appartementencomplex voor in de plaats gebouwd. Het volume wordt zo opgebouwd dat het oogt alsof er 4 panden met de ruggen tegen elkaar staan. Er wordt op deze manier een gebouw gecreëerd wat qua korrelgrootte passend is in de omgeving. Het complex vormt binnen echter wel één geheel. Zo wordt een bouwblok gecreëerd dat qua massa passend is in de omgeving.

Het perceel is gelegen binnen de beheersverordening 'Oudewater en landelijk gebied Hekendorp en Papekop', vastgesteld op 28 september 2017. De locatie valt binnen het besluitvlak 'Kern'. Binnen dit besluitvlak geldt de regeling zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Kern'.

De voorzijde van het bestaande pand aan de IJsselvere is bestemd voor Kantoordoeleinden met een maximum goothoogte van 3 meter. Het achtergelegen deel is deels bestemd voor Woon- en Kantoordoeleinden en deels voor Woondoeleinden. De gronden binnen Woon- en Kantoordoeleinden zijn bestemd voor wonen en kantoren. Binnen Woondoeleinden is enkel wonen toegestaan. De maximum goothoogte voor dit deel bedraagt 6 meter. Het pand achter op het terrein is tevens bestemd voor Woondoeleinden.

De inrit heeft de bestemming Tuinen, binnen deze bestemming zijn onder andere in- en uitritten toegestaan. Het overige deel van het terrein heeft de bestemming Erven. Deze gronden zijn bestemd voor erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

De ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat er deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Er is geen maximum bouwhoogte opgenomen, maar alleen een maximale goothoogte. De bouwhoogte is passend binnen de omgeving.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend ontwerp bestemmingsplan voorziet hierin.

Op 19 januari 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oudewater ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning IJsselvere 17/19. Het ontwerpbestemmingsplan IJsselvere 17/19 en de bijbehorende ontwerp-omgevingsvergunning zijn vervolgens gepubliceerd op 2 februari 2021 en hebben ter inzage gelegen van 3 februari tot en met 16 maart 2021. Binnen deze termijn heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen tegen zowel het ontwerp bestemmingsplan als de ontwerp omgevingsvergunning.

Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

De raad besluit

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 2. In te stemmen met de reactie nota zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan "IJsselvere 17/19", overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
 3. Het bestemmingsplan "IJsselvere 17/19" met IMRO codering NL.0589.BPijsselvere1719-ON01 ongewijzigd vast te stellen;
 4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan "IJsselvere 17/19" vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
-

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Beoogd effect

Het bestemmingsplan heeft tot doel een goede ruimtelijke ordening te waarborgen voor de ontwikkeling en realisatie van 12 appartementen.

Argumenten

1.1 Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend.

Deze zienswijzen zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn en zijn daarmee ontvankelijk.

1.2 De zienswijze zijn weerlegd in de reactienota

In de bijgaande reactienota zijn de zienswijzen en de beantwoording opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt hiermee ongewijzigd voorgelegd omdat er geen aanpassing in de regels en de verbeelding wordt voorgesteld. Wel wordt in de toelichting van het bestemmingsplan nog een bezonningsstudie toegevoegd. Daarnaast wordt er een aanpassing gedaan in de omgevingsvergunning. De balkons worden aangepast, e.e.a. conform reactienota.

2.1 Het bestemmingsplan legt het planologisch kader vast

Het bestemmingsplan bevat het planologisch kader op basis waarvan de omgevingsvergunning verleend kan worden. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen onderzocht en is vastgelegd wat ruimtelijk mogelijk is.

2.2 de Wro coördinatie regeling is van toepassing

Op deze aanvraag is de coördinatie regeling overeenkomstig artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening en artikel 2 en 4 van de Coördinatieverordening Oudewater 2010 van toepassing. Dit betekent dat de ontwerp vergunning en het ontwerpbestemmingsplan tezamen zijn voorbereid. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de omgevingsvergunning worden verleend.

Kanttekeningen

--

Financiën

In artikel 6.12 Wro is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast stelt voor aangewezen bouwplannen, mits de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Volgens artikel 6.2.1 onder a Bro is de bouw van een of meer woningen een aangewezen bouwplan. Met de ontwikkelaar is dan ook een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.

Uitvoering

Na de vaststelling wordt het plan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl, in de Staatscourant en in de IJsselbode, waarna het voor 6 weken ter inzage ligt en er beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

De coördinatieverordening Oudewater is van toepassing, waardoor tegen de omgevingsvergunning gelijktijdig met het bestemmingsplan beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de IJsselbode, op ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant

Samenhang met eerdere besluitvorming

--

Bijlagen

- Het raadsvoorstel - D/21/018818
 - Het raadsbesluit - D/21/018821
 - De reactie nota zienswijzen - D/21/018842
 - De verbeelding, regels en toelichting bestemmingsplan - D/21/004568
 - Concept definitieve omgevingsvergunning OLO4772853 - D/21/004590
 - Bezonningsstudie - D/21/018844
-