gemeente Krimpenerwaard

Nr.: 19311271887/

RAADSVOORSTEL

Aanvullingen naar aanleiding van de commissievergadering van 3 september 2024

Raadsvergadering: **17 september 2024**

Onderwerp: **Verlenen (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen IJsseldijk Noord 123 te Ouderkerk aan den IJssel**

Datum: **2 juli 2024**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld om in het kader van de aanvragen omgevingsvergunning voor het realiseren van een woonzorgcomplex 'Wonen met Meer' op het voormalige agrarische bedrijfsperceel IJsseldijk Noord 123 te Ouderkerk aan den IJssel, een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om

1. de verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor het realiseren van het woonzorgcomplex op IJsseldijk Noord 123, te Ouderkerk aan den IJssel, bestaande uit:
   - het realiseren van 5 appartementen in het rijksmonument (agrarische bedrijfswoning);
   - het realiseren van 10 appartementen met ontmoetingsruimte in de te herstellen cultuurhistorische waardevolle schuur direct achter de agrarische bedrijfswoning;
   - het realiseren van 5 appartementen en 6 studio's met ontmoetingsruimte in de voormalige koeienstal aanwezig midden op het perceel;
   - nieuwbouw van 5 grondgebonden woningen achter de cultuurhistorische waardevolle schuur (bestaande opstal wordt gesloopt);
   - nieuwbouw van een kinderdagverblijf inclusief hobby/buurtschuur achter de voormalige koeienstal
   - het inrichten van de buitenruimte en het realiseren van 39 parkeerplaatsen.

.

Inleiding
De eigenaar is gestopt met het agrarische bedrijf op het perceel IJsseldijk Noord 123 te Ouderkerk aan den IJssel en vindt het belangrijk om zijn bedrijfsperceel om te zetten naar een woonconcept met een maatschappelijke functie, waarbij de karakteristieke verschijningsvorm van het perceel zoveel mogelijk in stand blijft. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat er twee aanvragen omgevingsvergunning zijn ingediend (29 november 2023 en 29 december 2023) voor de herontwikkeling van het (voormalige) agrarische bedrijfsperceel naar een levensloopgeschikt woonconcept met ondersteuning op maat. Een concept met levensloopgeschikte woningen waar ouderen en jongeren zelfstandig kunnen wonen, maar tegelijkertijd een woon-leefgemeenschap met dagbesteding en omzien naar elkaar.

De drie bestaande recreatiewoningen blijven gehandhaafd en zijn geschikt voor mensen met een beperking wat ook bijdraagt aan de maatschappelijke gedachte van het perceel. Lopende het proces om tot deze ontwikkeling te komen is vanuit de Waardse Kids kinderopvang (professionele organisatie met 20 kinderopvanglocaties in de Krimpenerwaard) het verzoek gekomen om een kinderdagverblijf in combinatie met een buitenschoolse opvang op de locatie te realiseren als onderdeel van het woonzorgconcept. Deze nieuwe functie gaat niet ten koste van het concept 'Wonen met Meer', maar is hierin een onderdeel. De aanwezigheid van kinderen kunnen een positieve bijdrage leveren aan een woonomgeving waar vooral senioren, jongeren en mogelijk zelfs beginnend dementerenden of hulpbehoevenden samen optrekken. Dit aspect is onderschreven vanuit het Team Sociaal Domein. Het kinderdagverblijf wordt gerealiseerd in een nieuw te bouwen opstal achter de voormalige koeienstal aanwezig midden op het perceel, in combinatie met een hobbyschuur.

De boerderijwoning betreft een van rijkswege beschermd monument. Eén van de ingediende aanvragen heeft betrekking op het realiseren van vijf appartementen in dit rijksmonument. Met deze herbestemming is het voortbestaan van het pand gegarandeerd.

Beoogd resultaat
Planologisch juridische besluiten op grond waarvan het gewenste woonzorgcomplex kan worden gerealiseerd op IJsseldijk Noord 123 te Ouderkerk aan den IJssel.

Argumenten
1.1 De gemeenteraad is het bestuursorgaan voor het verlenen van een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen.
Het college is het bevoegde gezag voor besluitvorming op aanvragen omgevingsvergunning. Ten aanzien van aanvragen die in strijd zijn met het bestemmingsplan dient uw raad op basis van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo), juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (verder: Bor), een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Zonder deze verklaring kan het college de omgevingsvergunningen niet verlenen.

1.2 Het verzoek is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Krimpenerwaard.
De her te ontwikkelen locatie ligt ingevolge de Omgevingsvisie Krimpenerwaard in het gebied ‘Krachtig buitengebied; duurzaam leven’. In dit gebied liggen kansen om fijn te wonen in bijzondere woonmilieus. Bij voorkeur komen nieuwe functies (waaronder wonen, recreatie en toerisme) in bestaande (cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) of in plaats van bestaande bebouwing. Daarnaast wil de gemeente ruimte geven aan eigen wooninitiatieven en staat zij open voor nieuwe, onderscheidende en creatieve woonvormen. Het gaat op het perceel IJsseldijk Noord 123 om een onderscheidend concept met een woonzorgvorm in combinatie met een kinderopvang.

Het vergroten van de verkeersveiligheid is ook een speerpunt in het gebied ‘krachtig buitengebied; duurzaam leven’’. Bij nieuwe ontwikkelingen moet zorg zijn voor verkeersveiligheid zowel tijdens de realisatie als na ingebruikname. De voorgestane ontwikkeling zal verkeersbewegingen genereren vooral door personenauto’s, waardoor het gebruik door met name het personenverkeer ter hoogte van de IJsseldijk Noord 123 zal gaan toenemen. De verkeersbewegingen vanuit het agrarische bedrijf met vooral vrachtverkeer en groot agrarisch materieel zijn komen te vervallen. Initiatiefnemer heeft een verkeers- en verkeersveiligheidsonderzoek uitgevoerd, Met betrekking tot de verkeersgeneratie voor de woonsituatie, rekening houdend met een twee uurs-spits, is de conclusie dat de toename van verkeer buiten de spits op de dijk verwaarloosbaar is. De verkeersgeneratie tijdens de bouw komt overeen met de voertuigbewegingen van de agrarische bedrijfsvoering.

De verkeersveiligheid is met de verbrede aansluiting van het perceel IJsseldijk Noord 123 op de IJsseldijk Noord, het aanbrengen van een snelheid remmende voorziening ter hoogte van IJsseldijk Noord (hierin is voorzien in het kader van het project Krachtige IJsseldijken Krimpenerwaard) en eventueel het verplaatsen van de bushalte in noordelijke richting (ongeveer 30 meter) in voldoende mate geborgd.

1.3 Uw raad heeft de Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 vastgesteld.
Het faciliteren en stimuleren van geclusterde woonzorgvormen voor ouderen en zorgbehoevenden is een belangrijk doel in de woonvisie. Hierbij wordt gedacht bijvoorbeeld in de vorm van een hofje met levensloopbestendige woningen en een gezamenlijke tuin waarin vragers (ouderen) en dragers (starters, jonge gezinnen) met elkaar wonen, naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen. Met het oog hierop werkt ‘Wonen met Meer’ met een beheerder die vooral ondersteund is, veiligheid biedt en woonachtig is op de locatie.

Het programma met 31 woonzorgwoningen, zowel in de (sociale)huur- als koopsector, is opgenomen in de Planregistratie Wonen Krimpenerwaard. Het gaat in de onderhavige situatie om 11 woningen in de sociale huur, 5 woningen in de middenhuur, 8 woningen in de betaalbare koop en 7 woningen in de dure koop. Het programma gaat uit van ruim 35% sociale huur en ligt dus hoger dan de gestelde 30% uit de woonvisie en het betreft een meer dan 75% betaalbaar programma.

1.4 De herontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale beleid.
In de provinciale omgevingsverordening wordt met het oog op de sturing op ruimtelijke kwaliteit onderscheid gemaakt in ontwikkelingen die zijn aan te merken als inpassen (gebiedseigen en kleinschalig), aanpassen (gebiedseigen maar grootschaliger) en transformeren (gebiedsvreemd). Ten aanzien van de herontwikkeling op het perceel kan worden onderbouwd dat sprake is van 'inpassen'. Het agrarische perceel wordt qua verschijningsvorm gehandhaafd met een nieuwe functie zodat een aansluiting met het gebied blijft gehandhaafd. De ontwikkeling vindt plaats in een dijklint dat in de huidige situatie bestaat uit een menging van overwegend woonfuncties en (agrarische) bedrijvigheid.

Met de voorgestane ontwikkeling wordt voorts voldaan aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Naast de herontwikkeling van bestaande bebouwing vindt nieuwe bebouwing plaats binnen de bestaande structuren van het lint. Bestaande doorzichten worden gehandhaafd. De oriëntering van nieuwbouw vindt plaats in de lengterichting van het perceel. Tenslotte wordt erop gewezen dat het perceel In een gebied ligt waarvoor op grond van het provinciale beleid geen bijzondere beschermde kwaliteit geldt.

1.5 De cultuurhistorische waarden van het perceel blijven behouden.
Op het perceel bevinden zich cultuurhistorische waardevolle gebouwen/bouwwerken. Initiatiefnemer heeft een bouwhistorische quickscan laten opstellen. Het betreft de agrarische bedrijfswoning die is aangewezen als rijksmonument, een spoelhuis/boenstoep, de daarachter gelegen karakteristieke schuur en de reeds tot berging verbouwde kuilgrassilo's. Door de gebouwen te herbestemmen en de silo's als bijgebouw te blijven gebruiken blijven de cultuurhistorische waarden op het perceel in stand.

Door het perceel weer meer in oude luister te herstellen, is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsslag op de locatie. De grote bedrijfsopstal aanwezig achter de karakteristieke schuur wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats komen 5 kleine grondgebonden woningen die qua volume van minder omvang zijn dat de bestaande opstal. De te handhaven lage bedrijfsopstal ten zuidwesten van de monumentale boerderij wordt omgebouwd naar een woonfunctie (appartementen en studio's) met ontmoetingsruimte. Het kinderdagverblijf met hobbyschuur wordt nieuw gebouwd achter deze om te bouwen bedrijfsopstal.

1.6 Bij de aanvragen omgevingsvergunning is een goede ruimtelijke onderbouwing ingediend.
Om medewerking te kunnen verlenen aan de afwijkingsbevoegdheid is een goede ruimtelijke onderbouwing vereist. In de onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante ruimtelijke en milieuaspecten die betrekking hebben op het plan. Uit de beoordeling van deze onderbouwing is gebleken dat er geen ruimtelijke aspecten zijn die zich verzetten tegen de realisatie van herontwikkeling op het perceel IJsseldijk Noord 123 te Ouderkerk aan den IJssel. Voor wat betreft stedenbouw en de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling is op te merken dat de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard (verder: GAOK) begrip en waardering heeft voor de maatschappelijke betekenis van het terrein. Het aantal kuub bebouwing neemt enigszins af ten opzichte van de bestaande situatie. De commissie waardeert voorts dat de parkeergelegenheid meer op het achtererf is gesitueerd, dat een deel aan de achterzijde van het perceel groen kan blijven en er minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Maar de commissie is van oordeel dat het programma de locatie overvraagt en er onvoldoende ruimte is voor een hoogwaardige kwalitatieve buitenruimte.

Door het bureau Bui-tegewoon is een landschaps-ecologische inpassingsplan opgesteld, dat een inrichting van de buitenruimte met een groene uitstraling waarborgt, die aansluit bij het karakter van de Krimpenerwaard.

Ten aanzien van het realiseren van vijf appartementen in de rijksmonumentale boerderijwoning is bij zowel de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard als bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ook een positieve grondhouding. Afgevaardigden van zowel de commissie als de rijksdienst hebben het pand bezocht. Het restauratieplan wordt nader uitgewerkt zodat voldoende inzichtelijk is welke onderdelen hersteld en welke onderdelen vervangen zullen, op welke manier en met welke materialen. Hierbij geldt dat de monumentale waarden niet mogen worden aangepast. Eén en ander vindt plaats in samenspraak met de commissie en de rijksdienst.

1.7 Maatwerk met betrekking tot de te hanteren parkeernorm is de onderhavige ontwikkeling aanvaardbaar.
Zoals aangegeven gaat het om het realiseren van een woonzorggemeenschap. Niet ieder huishouden zal beschikken over eigen vervoer. Vergelijkbare ontwikkelingen tonen aan dat het toepassen van de standaard

gemiddelde parkeernorm (op grond van het parapluplan Parkeren Krimpenerwaard) leidt tot een ongebruikt deel van de volgens deze norm gerealiseerde parkeerplaatsen. In de onderhavige situatie worden 39 parkeerplaatsen gerealiseerd. De minimale parkeernorm van de CROW gaat uit van 37 parkeerplaatsen en de standaard gemiddelde parkeernorm van de CROW van 47 parkeerplaatsen. Deze aantallen zijn inclusief het bezoekerspercentage. Met het hanteren van de minimum parkeernorm wordt voorzien in een toereikend aantal parkeerplaatsen voor de te realiseren bijzondere woongemeenschap. Mocht onverhoopt in een pieksituatie de aangelegde parkeerruimte niet toereikend zijn, dan biedt het te realiseren onverharde deel van het plangebied hiervoor een tijdelijke uitwijkmogelijkheid. Het toepassen van maatwerk en dus het afwijken van het parapluplan Parkeren Krimpenerwaard is in deze situatie aanvaardbaar.

Kanttekeningen
1.1 Er kunnen risico's zijn aan de uitvoering van het woonzorgconcept
Het betreft een bijzonder woonconcept waarbij personen die er komen wonen de verplichting krijgen om hun bijdrage te leveren aan het woonconcept. Dit wordt geborgd door in de koop- en huurovereenkomsten een kettingbeding hieromtrent op te nemen. Hiermee wordt voorkomen dat deze afspraken bij een tweede verkoop verloren gaan. Voor het project is Den Dikken Boom 123-45 B.V. opgericht. In de anterieure overeenkomst die de gemeente met initiatiefnemer heeft gesloten zijn ook voorwaarden opgenomen over de borging van het woonzorgconcept, met een verplichting tot doorlegging via een kettingbeding.

1.2 De GAOK heeft een negatief advies uitgebracht met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte.
De GAOK heeft op zich begrip en waardering voor de maatschappelijke betekenis van het terrein. Het aantal kuub bebouwing neemt enigszins af ten opzichte van de bestaande situatie. De commissie waardeert voorts dat de parkeergelegenheid meer op het achtererf is gesitueerd, dat een deel aan de achterzijde van het perceel groen kan blijven en er minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Maar de commissie is van oordeel dat het programma de locatie overvraagt en er onvoldoende ruimte is voor een hoogwaardige kwalitatieve buitenruimte.

Het college mag volgens vaste rechtspraak op grond van overwegingen van algemeen belang, zoals economische of maatschappelijke belangen, van een negatief welstandsoordeel afwijken. 'Wonen met Meer' heeft een belangrijk maatschappelijk doel, namelijk het leeftijdsbestendig geclusterd wonen verbonden aan veiligheid en ondersteuning op maat met een beheerder(sechtpaar), waarbij ook ruimte is voor ontmoeting en dagbesteding. Een levensloopgeschikte woning en/of ondersteuning kan nodig of wenselijk zijn in alle fasen van het leven, zowel jongeren als ouderen. Deze gemengde woonvorm is binnen onze gemeente echt een toegevoegde waarde (Woonvisie Krimpenerwaard). Om één en ander toegankelijk te maken (en te houden) voor genoemde doelgroepen is met het oog op de economische uitvoerbaarheid de realisering van het voorliggende programma noodzakelijk. Daarnaast is door bureau Bui-tegewoon een landschaps-ecologisch inpassingsplan opgesteld, dat een inrichting van de buitenruimte met een groene uitstraling waarborgt, die aansluit bij het karakter van de Krimpenerwaard.

Alternatieven
Het niet verlenen van een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen op basis van ruimtelijke motieven is het alternatief. Bij het niet verlenen van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen moet het college het ontwerp-weigeringsbesluit ter inzage leggen alvorens de omgevingsvergunningen te weigeren.

Financiën
De kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing met de daarbij behorende onderzoeken zijn voor rekening van initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere het kostenverhaal en de planschade zijn geregeld.

Juridische zaken
Genoemde aanvragen omgevingsvergunning zijn ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Dit betekent dat op grond van het overgangsrecht van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet, de Wabo met onderliggende regelingen van toepassing blijven op de behandeling van de aanvragen.

De wettelijke basis voor de verklaring van geen bedenkingen is artikel 2.27 van de Wabo, juncto artikel 6.5 van het Bor. De verleende ontwerp-verklaring wordt opgenomen in de ontwerp-omgevingsvergunningen. De

ontwerp-omgevingsvergunningen worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Het is niet mogelijk om een zienswijze in te dienen tegen alleen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen. Wel kan een zienswijze worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen waarin de verklaring van geen bedenkingen is verwerkt.

Participatie en extern overleg

medio 2021: In verband met de toentertijd geldende coronamaatregels kon er geen fysieke bijeenkomst worden georganiseerd
- de dichtstbijzijnde omwonenden zijn op de hoogte gebracht door middel van een informatiefolder en een persoonlijk gesprek;
- op de website van initiatiefnemer is een online participatiepagina ingericht

Er zijn geen negatieve reacties ontvangen.

1 juli 2023 informatiemiddag met presentaties door de initiatiefnemer, vertegenwoordigers van Wonen met Meer, Samen Investeren en Waardse Kids.
Ook hier zijn geen negatieve reacties ontvangen; er is veel belangstelling voor wonen op de locatie.

Vervolgtraject en uitvoering

1. terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunningen (met ontwerp-verklaring van geen bedenkingen : week 39
2. einde terinzagelegging : week 45
3. vergunningverlening (bij geen zienswijzen*) : week 46

*Als er zienswijzen worden ingediend zal het college hierover een besluit nemen en zal het besluit tot vergunningverlening in heroverweging worden genomen. Afhankelijk van het aantal zienswijzen en de inhoud wordt de behandeling hiervan geschat op ca. 10 weken. Vervolgens is een definitieve verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist om de omgevingsvergunningen te kunnen verlenen.

Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.
Niet van toepassing.

Bijlagen

1. ontwerp-omgevingsvergunningen
2. ruimtelijke onderbouwing
3. (inrichtings)tekeningen en impressies

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris, de burgemeester,

J. Hennip ir. J. Beenakker

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024 inzake het verzoek om een verklaring van geen bedenkingen te verlenen in het kader van de aanvragen omgevingsvergunning voor het realiseren van een woonzorgcomplex ‘Wonen met Meer’ op het voormalige agrarische bedrijfsperceel IJsseldijk Noord 123 te Ouderkerk aan den IJssel;

gelet op de bepalingen van de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht;

besluit:

een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen te verlenen in het kader van de aanvragen omgevingsvergunning voor het realiseren van een woonzorgcomplex ‘Wonen met Meer’ op het voormalige agrarische bedrijfsperceel IJsseldijk Noord 123 te Ouderkerk aan den IJssel, bestaande uit:

- het realiseren van 5 appartementen in het rijksmonument (agrarische bedrijfswoning);
- het realiseren van 10 appartementen met ontmoetingsruimte in de te herstellen cultuurhistorische waardevolle schuur direct achter de agrarische bedrijfswoning;
- het realiseren van 5 appartementen en 6 studio’s met ontmoetingsruimte in de voormalige koeienstal aanwezig midden op het perceel;
- nieuwbouw van 5 grondgebonden woningen achter de cultuurhistorische waardevolle schuur (bestaande opstal wordt gesloopt);
- nieuwbouw van een kinderdagverblijf inclusief hobby/buurtschuur achter de voormalige koeienstal;
- het inrichten van de buitenruimte en het realiseren van 39 parkeerplaatsen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 september 2024,
de griffier, de voorzitter,

S. van Dijk ir. J. Beenakker