Nr.: 1931666822/825635

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **5 juli 2022**

Onderwerp: **Vaststelling bestemmingsplan 'Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel' en beeldkwaliteitsplan 'Voormalige AVIA-terrein, IJsseldijk Noord 55b te Ouderkerk aan den IJssel'**

Datum: **17 mei 2022**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de 'Bolderkade' in Ouderkerk aan den IJssel vast te stellen. De plannen maken het mogelijk om op het voormalige Avia-terrein aan de IJsseldijk-Noord in Ouderkerk aan den IJssel 42 appartementen te realiseren.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:
1. In te stemmen met de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel';
2. Het bestemmingsplan 'Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel', met planidentificatiecode NL.IMRO.1931.BP2108BG052-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Voormalige AVIA-terrein, IJsseldijk Noord 55b te Ouderkerk aan den IJssel' vast te stellen.

Inleiding
Het voormalige Avia-terrein aan de IJsseldijk-Noord in Ouderkerk aan den IJssel is in gebruik geweest als olieopslagplaats en het terrein is de afgelopen jaren gesaneerd vanwege bodemvervuiling. Ontwikkelaar Lambrane is eigenaar en wenst op het perceel, aangeduid als 'Bolderkade', woningbouw te realiseren.

Daartoe is in eerste instantie een stedenbouwkundige plan gemaakt. Dit plan stelde uw raad op 1 juni 2021 vast. Het vastgestelde stedenbouwkundige plan gaat uit van 42 appartementen in drie gebouwen; 40 appartementen in de koopsector en 2 appartementen in de middeldure huur. Omdat het plan niet gerealiseerd kan worden binnen de geldende bedrijfsbestemming ter plaatse dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Op basis van het vastgestelde stedenbouwkundige plan is een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerp beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op 7 december 2021 heeft het college hiermee ingestemd. De ontwerpen hebben vervolgens vanaf 15 december 2021 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen.

Hierover zijn acht zienwijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van beantwoording. Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve worden een aantal aanpassingen voorgesteld in het bestemmingsplan, waardoor deze als gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan wordt aangeboden aan uw raad. Het beeldkwaliteitsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd resultaat
Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de (her)ontwikkeling met 42 appartementen van de voormalige Avia-locatie aan de IJsseldijk-Noord in Ouderkerk aan den IJssel conform het vastgestelde stedenbouwkundige kader.

Argumenten
1.1 Ingediende zienswijzen zijn beoordeeld
Er zijn acht zienswijzen ingediend over het ontwerp van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De zienswijzen zijn puntsgewijs samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel' (bijlage 1 van dit voorstel).

De zienswijzen hebben onder andere betrekking op de omvang van de bebouwing, parkeren, de verkeersveiligheid en de bodemvervuiling. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de schaduwwerking van de beoogde bebouwing, verkeersveiligheid en gevolgen voor de doorstroming. De zienswijzen leiden als gevolg daarvan tot enkele aanpassingen/toevoegingen in het plan ter nadere onderbouwing, maar niet tot aanpassing van het beoogde programma en bouwplan.

1.2 Ambtshalve wijzigingen
Er bestaat ambtshalve aanleiding om het plan op onderdelen aan te passen. Dit vanwege enkele verschrijvingen in de toelichting en regels en een in januari 2022 geïntroduceerde nieuwe rekenmethode voor de stikstofuitstoot. De ambtshalve wijzigingen zijn uiteengezet in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel' (bijlage 1 van dit voorstel).

2.1 Het voorstel past in het ingezet beleid
Uw raad heeft op 1 juni 2021 het stedenbouwkundig plan vastgesteld voor de locatie. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het daarin opgenomen plan planologisch-juridisch mogelijk. Met de nieuwe bestemming voor de locatie vervalt ook de daar nu geldende bedrijfsbestemming. Eén van de beleidsambities uit de Omgevingsvisie.

2.2 De appartementen voorzien in een (lokale) woningbouwbehoefte
Uit woningmarktonderzoek is naar voren gekomen, dat binnen de groep vijfenvijftigplussers behoefte is aan (middel)dure koopappartementen. Veertig appartementen zijn als koopappartement aangemerkt en twee appartementen als middeldure huur. In Ouderkerk aan den IJssel zijn er op dit moment verder weinig concrete bouwplannen en weinig (koop)appartementen. De planvoorbereidingen tot nog toe hebben ook inzicht gegeven in de belangstelling. Bij de ontwikkelaar hebben zich 138 belangstellende gemeld, waarbij 68% afkomstig is uit de gemeente Krimpenerwaard.

2.3 Invulling is stedenbouwkundig aanvaardbaar
De beoogde invulling van de locatie houdt een aanzienlijke verandering in voor de omgeving die inmiddels 'gewend' is aan het huidige onbebouwde terrein. Neemt niet weg dat het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt zoals uw raad in het stedenbouwkundig kader in 2021 vaststelde. De bebouwing is op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar en houdt naar de randen toe in hoogteopbouw en situering rekening met de aanliggende bebouwing. Ook uit de schaduwstudies blijkt dat dit leidt tot onevenredig nadelige effecten voor omliggende percelen.

2.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Blijkens de plantoelichting en de daarin opgenomen verantwoording en uitgevoerde onderzoeken is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst Midden-Holland (hierna: ODMH) heeft ingestemd met de verantwoording van de relevante milieuaspecten.
Het bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid. Het plan heeft ten opzichte van de feitelijke situatie enige nadelige gevolgen voor de omgeving (zoals schaduwwerking, verlies aan uitzicht), maar de gevolgen zijn niet dusdanig dat die onevenredig groot zijn, zoals ook is verantwoord in de plantoelichting en beantwoording van zienswijzen .

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig, kostenverhaal anderszins zijn verzekerd
Ingevolge artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor ruimtelijke besluiten die één of meer woningen mogelijk maken. In het tweede lid, onder a van datzelfde artikel is echter bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Daarvan is sprake nu met ontwikkelaar, nadat uw raad instemde met het stedenbouwkundig plan, een anterieure overeenkomst gesloten.

4.1 Beeldkwaliteitsplan is kaderstellend toetsingskader voor bouwaanvragen
In het vastgestelde stedenbouwkundige plan is voor de beeldkwaliteit gerefereerd aan een industrieel karakter voor de te realiseren bebouwing en terreininrichting. Omdat deze beoogde beeldkwaliteit/architectuur niet is omschreven in (het algemene toetsingskader van) de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is een beeldkwaliteitsplan voor de locatie opgesteld.
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft ingestemd met het voorliggende beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 2m van dit voorstel) en dit heeft als ontwerp gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Voor zover de zienswijzen betrekking hebben op het Beeldkwaliteitsplan heeft dit geleidt tot aanpassingen ervan. Met het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan door uw raad vormt dit in plaats van de Nota Ruimtelijke

Kwaliteit het beoordelings- en toetsingskader van de CRK voor de welstandstoets van de (toekomstige) bouwaanvragen voor de voormalige Avia-locatie.

Kanttekeningen

1. Het plangebied is gelegen buiten de grens van de bebouwde kom van Ouderkerk aan den IJssel

Het bouwplan voor de Bolderkade is één van de weinige, concrete bouwplannen voor de kern Ouderkerk aan den IJssel. Vanwege de ligging en de hoge investeringen is niet gekozen voor sociale huurwoningen en of goedkope koopwoningen maar is gekozen voor 40 koopappartementen en twee appartementen in de middenhuur.

2. Er zijn hogere grenswaarden nodig en verleend

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor een aantal appartementen (aan de zijde van de IJsseldijk-Noord) de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden vanwege wegverkeerslawaai. Met maatregelen aan de gevels van de te realiseren gebouwen is het mogelijk om hogere grenswaarden te verlenen. De geluidbelasting ligt onder de maximaal te ontheffen waarde en er wordt voldaan aan het geluidbeleid. De ODMH heeft hiervoor een ontwerpbesluit opgesteld. De realisatie van de daarin genoemden maatregelen aan de gevels zijn ook geborgd in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en hierover zijn geen zienswijzen ingediend. De hogere grenswaarden zijn inmiddels verleend (zie bijlage 2b) en vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3. *Het betreft een saneringslocatie*

Vanwege het gebruik in het verleden is het terrein gesaneerd en er is er onder andere een zogenaamde leeflaag aangebracht. In maart 2022 heeft het bevoegd gezag (ODMH namens provincie Zuid-Holland), in aanvulling op eerder beschikking in 2015, een beschikking afgegeven over de aanvullende oeversaneringen die hebben plaatsgevonden. U bent daarover geïnformeerd in de raadsinformatiebrief van 22 maart 2022. De beschikking is inmiddels onherroepelijk en de sanering is daarmee volledig afgerond. Vanwege de sanering gelden op de locatie gebruiksbeperkingen die vastliggen in het kadaster.
In diverse zienswijzen wordt ingegaan op de vervuiling en ook de zorgen voor de gevolgen voor van toekomstige grondwerkzaamheden, zoals heien. Voor de sanering en daaruit voortvloeiende beperkingen geldt aparte wet- en regelgeving. In afstemming met de ODMH is om dit punt evenwel een uitgebreide thematische beantwoording opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ‘Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel’ (bijlage 1 van dit voorstel).
Overigens bestaat er op dit punt in het kader van het bestemmingsplan geen belemmering. Op basis van actueel onderzoek en de uitgevoerde saneringen concludeert de ODMH dat de bodem geschikt is voor het beoogde (te bestemmen) woongebruik. Daarnaast blijkt dat met de juiste funderingstechnieken het mogelijk en verantwoord is om op deze locatie grondwerkzaamheden te verrichten. In het kader van het bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat het beoogde plan op dat punt uitvoerbaar is.

4. *Bestaande parkeerproblematiek IJsseldijk-Noord*

Diverse omwonenden wijzen in de zienswijzen op de bestaande parkeerproblematiek op de IJsseldijk-Noord. Diverse woningen hebben geen ruimte voor een parkeerplaats c.q. te parkeren op eigen terrein. Het plan Bolderkade voorziet conform beleid en in de gemeente gehanteerde normen, in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het is in dat kader niet nodig (en mogelijk) om een oplossing te bieden voor de bestaande parkeerproblematiek.
Wegbeheerder is Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) en deze bereidt het project ‘KIJK’ voor. Mogelijk biedt de in dat project beoogde aanpassing van de IJsseldijk-Noord mogelijkheden om aan de bestaande en de bij het HHSK bekende parkeerproblematiek structureel iets te doen.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal en planschade zijn geregeld.

Juridische zaken

1. Tegen een vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en de hogere grenswaarden kan gedurende zes weken na bekendmaking van het besluit door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
2. Op de vaststelling van het bestemminsplan is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing, nu het plan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt. Dit houdt een kortere beroepsprocedure in bij de Raad van State. Bij de bekendmaking van het vaststellingsbesluit dient vermeld te worden dat de Chw van toepassing is en dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.
3. Het beeldkwaliteitsplan betreft een beleidsregel zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is geen bezwaar of beroep mogelijk conform artikel 8.3 lid 1 onder a Algemene wet bestuursrecht.

Participatie en extern overleg

Het plan is in 2020 besproken met direct omwonenden en in september van dat jaar gepresenteerd en besproken in een goed bezochte door de ontwikkelaar georganiseerde bijeenkomst. Het verslag daarvan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
In het kader van het wettelijke vooroverleg zijn instanties voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ging, in de gelegenheid geweest te reageren op het plan. Van dit vooroverleg is verslag gedaan in de toelichting van het bestemmingsplan.
Bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp bestemminsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft plaatsevonden op de wettelijk
voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijzen. In aanvulling daarop heeft de ontwikkelaar aan de aanwezigen van de informatiebijeenkomst, voor zover zij daarvoor contactgegevens hebben verstrekt, een bericht verstuurd dat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Vervolgtraject en uitvoering

Na uw besluit over het bestemmingsplan wordt dit bekend gemaakt en ligt het plan voor de duur van zes weken ter inzage. In het geval er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking op de dag na het aflopen van de beroepstermijn. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan zal op de in de gemeente gebruikelijke wijzen bekend worden gemaakt en treedt dan in werking.

Bijlagen

1	Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel';
2	Bestemmingsplan Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel, Toelichting
2a-t	Bijlagen bij de Toelichting;
3	Bestemmingsplan Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel, Regels
3a	Bijlage bij de Regels
4	Bestemmingsplan Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel, Verbeelding

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris, de loco-burgemeester,

J. Hennip L. Sleeuwenhoek-de Jong

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 mei 2022 over Vaststelling bestemmingsplan ‘Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel’ en beeldkwaliteitsplan ‘Voormalige AVIA-terrein, IJsseldijk Noord 55b te Ouderkerk aan den IJssel’

gelet op het bepaalde in artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en het bepaalde in afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet.

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ‘Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel’;
2. Het bestemmingsplan ‘Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel’, met planidentificatiecode NL.IMRO.1931.BP2108BG052-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan ‘Voormalige AVIA-terrein, IJsseldijk Noord 55b te Ouderkerk aan den IJssel’ vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 juli 2022,

de griffier, de voorzitter,

dr. M-L van Muijen P.J. Bouvy-Koene