gemeente Krimpenerwaard

Nr.: 1134396/1320882

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **17 december 2024**

Onderwerp: **Vaststellen Bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel**

Datum: **22 oktober 2024**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld om het gewijzigde bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een appartementencomplex met 32 appartementen mogelijk.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel;
2. Met inachtneming van beslispunt 1 het gewijzigde bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel, met planidentificatiecode: NL.IMRO.1931.BP2308DK057-VG01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitskader vast te stellen en toe te voegen aan de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Inleiding
In de noordwesthoek van de kern Ouderkerk aan den IJssel ligt een voormalige boerderij aan de binnenzijde (zuidzijde) van bebouwingslint langs de IJsseldijk. Op het betreffende perceel aan de IJsseldijk West 13 bevindt zich naast de voormalige boerderij ook een groot bijgebouw. Initiatiefnemer heeft het voornemen om op deze locatie woningen te realiseren. Het voornemen betreft de realisatie van een appartementengebouw met maximaal 32 appartementen. Deze ontwikkeling is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan 'IJsseldijk-West'. Initiatiefnemer heeft daarom in 2022 een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van het appartementengebouw.

Het college heeft op 13 december 2022 in principe ingestemd met het voorgelegde massa- en schetsontwerp d.d. 9 november 2022 voor een appartementencomplex aan de IJsseldijk West 13 in Ouderkerk aan den IJssel. In navolging hiervan heeft de ontwikkelaar een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen.

Het college heeft op 5 december 2023 besloten de bestemmingsplanprocedure op te starten en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Hierop zijn zienswijzen ontvangen. Met inachtneming van deze zienswijze dient de raad een besluit te nemen over het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat
Een juridisch-planologisch kader waarmee de nieuwbouw van een appartementencomplex met 32 appartementen mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 Beantwoording zienswijzen
Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze zijn in een Nota van zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan zelf, wel is de onderbouwing op sommige punten aangepast. Dit is als zodanig geformuleerd in de nota.

2.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

Omgevingsvisie
De Omgevingsvisie is het instrument waarin de gemeente vastlegt hoe ze zich als gemeente de komende jaren willen ontwikkelen. Om sturing te geven aan de ontwikkelstrategie heeft de gemeente verschillende speerpunten opgesteld die toepasbaar zijn op bepaalde deelgebieden. De gemeente wil inzetten op het versnellen van de realisatie van de woningbouwopgave. Hierbij gaat de voorkeur uit naar het herontwikkelen van bestaande woningen. Woningbouw langs het lint is toegestaan, maar wel zolang dit passend is bij de kwaliteit en identiteit van het lint en bereikbaarheid en verkeersveiligheid wordt gewaarborgd. De gemeente zet daarnaast in op een divers woningaanbod wat passend is bij verschillende doelgroepen en generaties. De voorgestane ontwikkeling is op de identiteits- en waardenkaart aangemerkt als kernen/bebouwing en draagt bij aan de woningbouwopgave. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de speerpunten uit de Omgevingsvisie.

Woonvisie
Op 4 juli 2023 is de nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie heeft een looptijd van 2023-2028, met een doorkijk naar 2040. De gemeente zet in op de bouw van 4.000 woningen in de periode 2023-2040. Hierbij streeft de gemeente ernaar om de komende jaren in alle kernen woningen te bouwen. Dit wordt gedaan om de kernen vitaal te houden en ervoor te zorgen dat inwoners hun wooncarrière zoveel mogelijk binnen hun eigen kern kunnen realiseren, wanneer zij dat willen. Daarbij wordt rekening gehouden met de omvang en karakter van de kernen en met de groene en ruimtelijke structuur die Krimpenerwaard kenmerkt.

Nieuwe woningen zijn jarenlang zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen toegevoegd. De nog beschikbare binnenstedelijke locaties bieden onvoldoende ruimte om de woningbouwambitie te realiseren. De komende jaren zal ook aan de randen van de kernen (moeten) worden gebouwd. Een ander belangrijk doel is meer betaalbare woningen te realiseren. Om dit te bereiken wordt bij ieder nieuwbouwplan ingezet op een 75% betaalbaar programma. Hierbij geldt dat minimaal 25% betaalbare koop moet zijn.

Wat betreft het bouwplan aan de IJsseldijk-West 13 geldt dat het voorziet in de woningbouwbehoefte. Daarnaast wordt het aan de rand van de kern gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten van de woonvisie. Wat betreft het woningbouwprogramma geldt dat dat niet volledig het geval is. Dit om reden dat de planontwikkeling al lange tijd loopt en gestart is toen er nog geen sprake was van een specifieke segmentering. Dit laat onverlet dat is gestuurd om te voldoen aan segmentering uit de woonvisie. Dit heeft geresulteerd in 25% betaalbare koop in het plan. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt in goedkope koop en overig betaalbaar.

2.2 Omgevingskwaliteit blijft gelijk
Het plangebied ligt in de noordwesthoek van de kern Ouderkerk, waar het dijklint onderdeel van het dorp is geworden. Mede door het achterliggende bedrijventerrein en de kerk is er geen relatie meer met het open buitengebied. Het gebied wordt ook niet meer getypeerd als buitengebied in het gebiedsprofiel Krimpenerwaard. Wel zijn de dijk, het hoogteverschil en de achterliggende (binnendijkse) watergang nog goed zichtbaar.
Met de herinrichting van de locatie blijven juist deze elementen goed herkenbaar, maar wordt ook een bebouwingselement toegevoegd dat de entree van het dorp, bij de kruising van de dijk en de Abelenlaan, accentueert. Door de specifieke vormgeving van het gebouw, refererend aan voormalige steen(oven) plaatsen langs de IJssel wordt een extra verband met het verleden gelegd. Met deze transformatie (vervanging van de voormalige boerderij met bijgebouwen), die ook in lijn is met de uitgangspunten van het gebiedsprofiel Krimpenerwaard, wordt een nieuwe kwaliteit aan het gebied gegeven. Een invulling die aansluit op de bijzondere ligging en (historische) kenmerken. De Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard (GAOK) is ook tot dit oordeel gekomen, zie hierna onder punt 4.1.

3.1 Geen exploitatieplan
Op grond van de Wet ruimtelijk ordening en de Omgevingswet geldt dat bij een omgevingsplan en bestemmingsplan waarbij een nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Van deze verplichting kan worden afgeweken indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat is het geval indien een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Nu dat hier het geval is, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4.1 Beeldkwaliteitskader
Onderdeel van de planvorming is een beeldkwaliteitskader. In eerste instantie betrof dit een massa- en schetsontwerp. Dit is diverse keren beoordeeld door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard (GAOK, voorheen: CRK). De commissie heeft aangegeven positief te zijn over de ontwikkelingen op de locatie. Met name vroeg de commissie aandacht voor de aansluiting van het gebouw op het maaiveld en de inrichting van de buitenruimte. De planontwikkeling met de aandachtspunten van de GAOK zijn uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan. Op 12 augustus 2024 heeft de GAOK hierover een positief advies afgegeven.

Kanttekeningen
Niet van toepassing

Alternatieven
Het alternatief is om het bestemmingsplan niet op voorgestelde wijze vast te stellen. Dat betekent dat geen 32 nieuwe appartementen kunnen worden gerealiseerd.

Financiën
Met de planvorming zijn voor de gemeente geen andere kosten clan de kosten voor de procedure gemoeid. Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling is een anterieure overeenkomst (inclusief verhaal van eventuele planschade) gesloten met de ontwikkelaar. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd**.**

Juridische zaken
Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen zes weken na de bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie en extern overleg
Ter voorbereiding van de planontwikkeling heeft de ontwikkelaar een informatieavond georganiseerd voor direct omwonenden. Daarnaast heeft ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. In navolging daarvan heeft de ontwikkelaar overleg gehad met een aantal indieners van zienswijzen en een omwonenden. Daarbij is de stand van zaken en hoe ze tot het plan zijn gekomen nader toegelicht. In sommige gevallen kan bij de latere uitwerking en inrichting van het terrein maatregelen worden genomen (zoals aanbrengen van beplanting) om bezwaren weg te nemen.

Vervolgtraject en uitvoering
Een vastgesteld bestemmingsplan treedt in werking zes weken na de bekendmaking.

Bijlagen
1. BIJL 1 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. BIJL 2 Plantoelichting Bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel;
3. BIJL 3 Bijlagen bij Plantoelichting Bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel;
4. BIJL 4 Planregels Bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel;
5. BIJL 5 Bijlage bij Planregels Bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel;
6. BIJL 6 Verbeelding Bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel;
7. BIJL 7 Beeldkwaliteitsplan woningbouw IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel

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 22 oktober 2024 inzake Vaststellen Bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel

gelet op

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel;
2. Met inachtneming van beslispunt 1 het gewijzigde bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel, met planidentificatiecode: NL.IMRO.1931.BP2308DK057-VG01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitskader vast te stellen en toe te voegen aan de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,

de griffier, de voorzitter,

S. van Dijk ir. J. Beenakker