gemeente Krimpenerwaard

Nr.: 1134396/1547737

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **15 april 2025**

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

Portefeuillehouder: **R. Boere**

Datum: **6 februari 2025**

Korte samenvatting

Na de behandeling van dit dossier in de oordeelsvormende raad van december jl heeft de initiatiefnemer twee varianten met een lagere bouwhoogte ontwikkeld. Het oorspronkelijke plan bevat 32 woningen, waarvan 8 betaalbare koopwoningen, heeft hellende daken en een bouwhoogte van 15,5m. Variant 1 bevat 32 woningen, waarvan 8 betaalbare koopwoningen, is plat afgedekt en heeft een bouwhoogte van 13m. Variant 2 bevat 29 woningen, geen betaalbare koopwoningen, is plat afgedekt en heeft een 'set back' op de bovenste bouwlaag om de hoogte optisch verder te verlagen. De bouwhoogte van variant 2 is 13. In beide varianten is in het beeldkwaliteitsplan de verwijzing naar 'steenplaats' losgelaten. Naar aanleiding van zienswijzen over de uitrit en lichthinder is met de ontwikkelaar reeds vastgelegd dat een groenblijvende haag aan de oostzijde van de Abelenlaan wordt aangeplant welke door de gemeente onderhouden wordt. Voor een completer overzicht van de varianten wordt verwezen naar bijlage 7.

Na vergelijking van het oorspronkelijke plan en de twee varianten, stelt het college uw raad voor om variant 1 vast te stellen. De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen. Met deze variant wordt tegemoet gekomen aan de 4 zienswijzen, terwijl het programma niet wijzigt; het aantal woningen blijft gelijk en de 8 betaalbare koopwoningen blijven behouden.
De wijziging in het bestemmingsplan betreft:

- Een maximale bouwhoogte van 13m in plaats van de maximale bouwhoogte van 15,5m die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel versie 2.0;
2. Met inachtneming van beslispunt 1 het bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel, met planidentificatiecode: NL.IMRO.1931.BP2308DK057-VG01 gewijzigd vast te stellen, waarbij:
   a. De maximale bouwhoogte bepaald wordt op 13m;
   b. 32 woningen mogelijk gemaakt worden, waaronder 8 betaalbare koopwoningen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitskader d.d. 8-1-2025 vast te stellen als beleid in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet.

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. De maximale bouwhoogte was hierin bepaald op 15,5m. Over het ontwerpbestemmingpslan zijn zienswijzen ontvangen. Met inachtneming van deze zienswijzen dient de raad een besluit te nemen over het bestemmingsplan.

In december 2024 heeft u bij behandeling van het voorstel over dit bestemmingsplan gevraagd om te onderzoeken of een lagere bouwhoogte mogelijk is en om de verwijzing naar het concept ‘steenfabriek’ te heroverwegen. In de beeldvormende sessie met uw raad op 18 februari jl. is aan u toegelicht welke twee nieuwe varianten zijn ontwikkeld (bijlage 8). Wethouder Boere heeft aan uw raad toegezegd te onderzoeken of het mogelijk is een haag aan de oostzijde van de Abelenlaan te planten om inschijnende koplampen te voorkomen.

Het resultaat is dat het college een gewijzigd bestemmingsplan voor vaststelling aan uw raad voorlegt, conform variant 1. Bij deze variant is de maximale bouwhoogte aangepast van 15,5m naar 13m. Het programma, waaronder 8 betaalbare koopwoningen, kan gerealiseerd worden. Het college heeft overwogen dat met deze variant tegemoet gekomen wordt aan de zienswijzen en de gewenste segmentering in het woonprogramma behouden blijft. Met de ontwikkelaar is reeds vastgelegd dat een groenblijvende haag aan de oostzijde van de Abelenlaan wordt aangeplant welke door de gemeente onderhouden wordt.

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 tot aanpassing van het plan voor wat betreft de bouwhoogte. De maximale bouwhoogte is aangepast van 15,5m naar 13m. Daarnaast is de onderbouwing op sommige punten aangepast. Dit is als zodanig geformuleerd in de Nota van zienswijzen.

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 wil 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 locaties. 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 de planvorming is gestart in 2021, voordat de Woonvisie is vastgesteld. Het plan voorziet in een deel van 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 32 woningen waarvan 25% betaalbare koop in het plan, bij optie a. en optie b. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt in goedkope koop en overig betaalbaar. Bij optie c. is er sprake van een duurdere bouwwijze en komen de 8 betaalbare koopwoningen te vervallen ten gunste van duurdere koopwoningen, waardoor het totaal aantal woningen bij deze optie 29 is.

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. 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.

3.1 Geen exploitatieplan
Op grond van de Wet ruimtelijk ordening en de Omgevingswet geldt dat bij een omgevingsplan en bestemmingsplan waarbij een of meerdere nieuwe woningen 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. Het beeldkwaliteitskader dat uitging van een bouwhoogte van 15,5m en verwijzing naar het concept ‘steenfabriek’ is diverse keren beoordeeld door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard (GAOK). 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.
Na aanleiding van de behandeling van het plan in de oordeelsvormende raad in december jl is de verwijzing naar het concept ‘steenfabriek’ verwijderd uit het beeldkwaliteitskader en is een plat afgedekt bouwvolume het uitgangspunt. Wanneer uw raad dit beeldkwaliteitskader vaststelt, dient de GAOK bij een aanvraag omgevingsvergunning te adviseren conform dit beeldkwaliteitskader. Vanwege de overgang naar de Omgevingswet dient het beeldkwaliteitsplan te worden vastgesteld als beleidsregel behorende bij de Nota ruimtelijke kwaliteit; het is juridisch gezien niet meer mogelijk het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de nota ruimtelijke kwaliteit. Het is de bevoegdheid van uw raad om dergelijke beleidsregels vast te stellen. Door het beeldkwaliteitsplan vast stellen als beleid in de zin van artikel 4.19. Omgevingswet, dient de GAOK bij toetsing van vergunningsaanvragen dit beleid te hanteren.

Kanttekeningen
4.1 Er is afgeweken van het gebruikelijke proces om een beeldkwaliteitsplan eerst aan de GAOK voor te leggen.

Voorgesteld wordt het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als beleid in de zin van artikel 4.19. Omgevingswet. De GAOK verzorgt de advisering over aanvragen omgevingsvergunning op basis van de Nota Ruimtelijke kwaliteit en bijbehorende beleidsregels. Het is in onze gemeente gebruikelijk om de GAOK om advies te vragen over beeldkwaliteitsplannen. In dit geval is de GAOK wel om advies gevraagd bij het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan, maar niet bij het aangepaste beeldkwaliteitsplan waarin wordt uitgegaan van een plat afgedekte, solitaire bouwmassa, zonder verwijzing naar 'steenfabriek'. De GAOK is wel geïnformeerd over het voorstel om het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen. Dit heeft geen juridische consequenties, omdat uw raad bevoegd is tot het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan als beleid in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet.

Alternatieven
Naast het aangepaste voorstel van het college over variant 01 is er het oorspronkelijke plan met een bouwhoogte van 15,5m en er is variant 02. In bijlage 6 bij dit voorstel zijn het oorspronkelijke plan en de twee varianten beschreven.

Financiën
Met de planvorming zijn voor de gemeente geen andere kosten dan de kosten voor de procedure gemoeid. Zaken zoals de haag aan de Abelenlaan en de inrit worden door en op kosten van de ontwikkelaar aangelegd. 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. Tenslotte is in februari 2025 aan de direct omwonenden en indieners van de zienswijzen toegelicht welke varianten met een lagere bouwhoogte zijn ontwikkeld.

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

Bijlagen
- BIJL 1 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, versie 2.0;
- BIJL 2 Planregels Bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel, NL.IMRO.1931.BP2308DK057-VG01;
- BIJL 3 Bijlage bij Planregels Bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel, NL.IMRO.1931.BP2308DK057-VG01;
- BIJL 4 Verbeelding Bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel, NL.IMRO.1931.BP2308DK057-VG01;
- BIJL 5 Toelichting bij Bestemmingsplan IJsseldijk-West Ouderkerk aan den IJssel
- BIJL 6 Beeldkwaliteitsplan woningbouw IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel d.d. 8-1-2025
- BIJL 7 Presentatie IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel voor beeldvormende raad 18 februari 2025

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 4 februari 2025 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 versie 2.0;
2. Met inachtneming van beslispunt 1 het bestemmingsplan IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel, met planidentificatiecode: NL.IMRO.1931.BP2308DK057-VG02 gewijzigd vast te stellen, waarbij:
   a. De maximale bouwhoogte bepaald wordt op 13m;
   b. 32 woningen mogelijk gemaakt worden, waaronder 8 betaalbare koopwoningen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitskader d.d. 8-1-2025 vast te stellen als beleid in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 april 2025,

de griffier, de voorzitter,

S. van Dijk ir. J. Beenakker