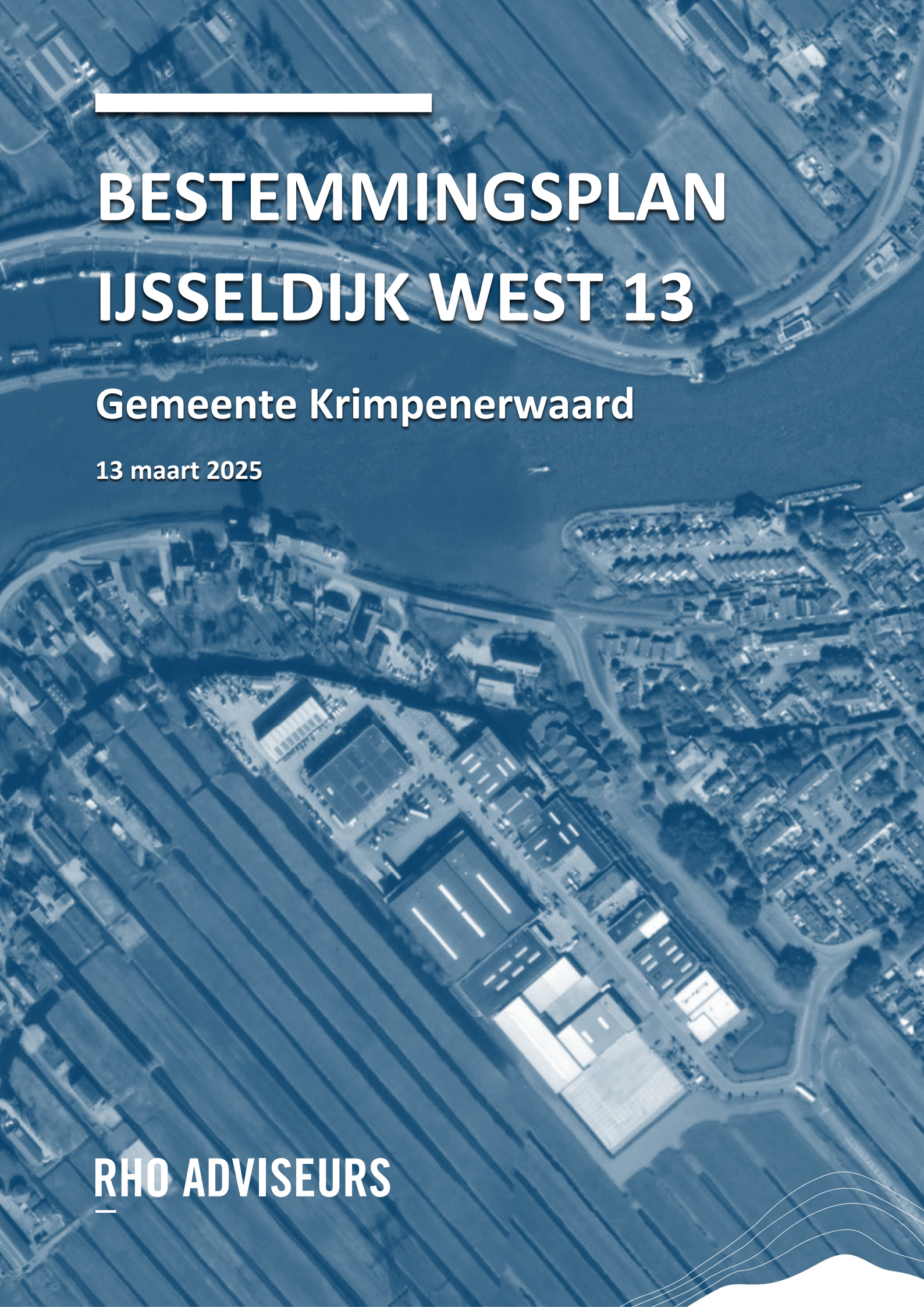


BESTEMMINGSPLAN IJSSELDIJK WEST 13

Gemeente Krimpenerwaard

13 maart 2025

RHO ADVISEURS

IJsseldijk West 13

Krimpenerwaard

bestemmingsplan

identi icatie

identi icatiecode:

NL.IMRO.1931.BP2308DK057-VG01

projectnummer:

20221574

opdrachtleider:

L.C. Snel

planstatus

datum:	status:
22-05-2023	concept
	voorontwerp
05-12-2023	ontwerp
xx-xx-2025	vastgesteld

RHO ADVISEURS

Weena 505
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**9**
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Randvoorwaarden	10
2.3	Beoogde ontwikkeling	11
Hoofdstuk 3	**Ruimtelijk beleidskader**	**15**
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**31**
4.1	Inleiding	31
4.2	Milieueffectrapportage	31
4.3	Geluid	31
4.4	Verkeer en parkeren	33
4.5	Water	40
4.6	Bodem	46
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	46
4.8	Externe veiligheid	48
4.9	Bedrijven en milieuhinder	51
4.10	Ecologie	52
4.11	Stikstof	55
4.12	Luchtkwaliteit	56
4.13	Kabels en leidingen	57

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 59
5.1 Algemeen 59
5.2 Opbouw regels 59
5.3 De bestemmingen 59
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 61
6.1 Economische uitvoerbaarheid 61
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 61
6.3 Vooroverleg 62
6.4 Zienswijzen 63

TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de noordwesthoek van de kern Ouderkerk aan den IJssel ligt een voormalige boerderij aan de binnenzijde (zuidzijde) van het bebouwingslint langs de IJsseldijk. Op het betreffende perceel aan de IJsseldijk West 13 bevindt zich naast de voormalige boerderij ook een groot bijgebouw.

De 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'. De initiatiefnemer heeft daarom in 2022 een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van het appartementengebouw.

De gemeente heeft in 2023 -na diverse aanpassingen aan het eerdere plan- het besluit genomen om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Op basis daarvan is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

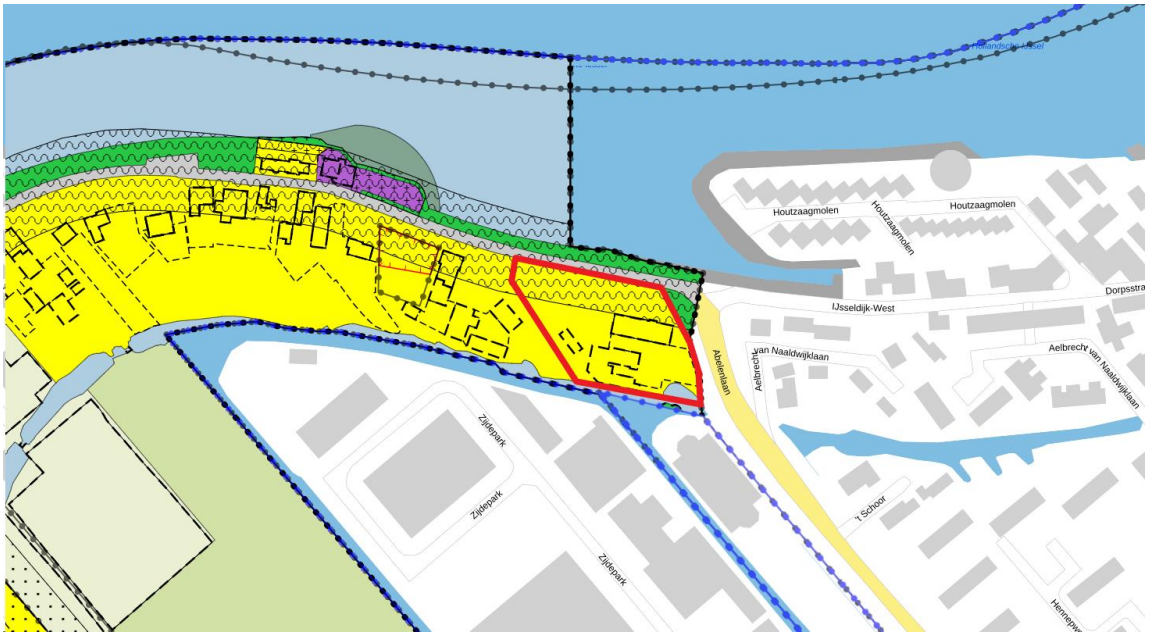
Het plangebied vormt min of meer de westelijke entree van de dorpskern Ouderkerk aan den IJssel. De IJsseldijk West, een belangrijke waterkering, ontsluit hier het dorp en vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. Achter deze waterkering stroom de Hollandsche IJssel. Oostelijk grenst het plangebied aan de Abelenlaan een belangrijke ontsluitingsweg naar de kern Ouderkerk aan den IJssel. Het plangebied zal vanaf deze weg worden ontsloten. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van een watergang, zijn een kerk en een bedrijventerrein te vinden. De westzijde van het plangebied grenst aan een naastgelegen woning in het dijklint.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Arcgis luchtfoto 2022)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'IJsseldijk-West', vastgesteld op 17 december 2009.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'IJsseldijk-West' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied geldt de bestemmingen 'Wonen' en 'Water - 2'. Onder de bestemming 'Wonen' zijn woningen toegestaan, mits gebouwd binnen een bouwvlak. Gronden waarvoor de bestemming 'Water - 2' geldt, mogen niet zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uitvoeren; aanleggen, dempen, verdiepen of verleggen van waterlopen. Voor het noordelijk deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Dit betekent dat aangetoond dient te worden dat de ontwikkeling geen schade toebrengt aan de functies die samenhangen met deze bestemming.

Er gelden twee bouwaanduidingen in het plangebied: 'vrijstaand' en 'bijgebouwen' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijgekomen agrarische bebouwing'. Bij bouwaanduiding 'vrijstaand' geldt een maximum goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 11 meter.

Verder geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard'. Dit plan legt regels vast voor het parkeren in de gemeente Krimpenerwaard. Voor de parkeernormen wordt gebruik gemaakt van CROW-publicatie 317 en diens rechtsopvolgers. Op het moment van schrijven is deze rechtsopvolger CROW-publicatie 744.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de ruimtelijke analyse van het plangebied aan de orde en wordt het initiatief beschreven. Vervolgens wordt de ontwikkeling in hoofdstuk 3 aan het actuele en relevante beleidskader getoetst. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten en de bijbehorende onderzoeken beschreven. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Oriëntatie

De ruimtelijke opbouw van Ouderkerk aan den IJssel wordt bepaald door het oorspronkelijke dijklint IJsseldijk West - Dorpsstraat - IJsseldijk Noord en de Kerkweg, die haaks op de dijklint staat, ter hoogte van de Dorpsstraat. De belangrijkste ontsluiting van het dorp voert inmiddels niet meer over de Dorpsstraat, maar gaat over de Abelenlaan, die later overgaat in de Burgemeester Neetstraat. Het plangebied ligt in de oksel van IJsseldijk West en de Abelenlaan.

Plangebied

Op de locatie staat in de huidige situatie een vrijstaand woonhuis/voormalige boerderij met oprit aan de IJsseldijk-West. Op het perceel staan twee gebouwen, waarvan één gebruikt wordt als woonhuis en de andere voor opslag.



Figuur 2.1: Aanzicht vanaf IJsseldijk-West (bron: Google Maps)

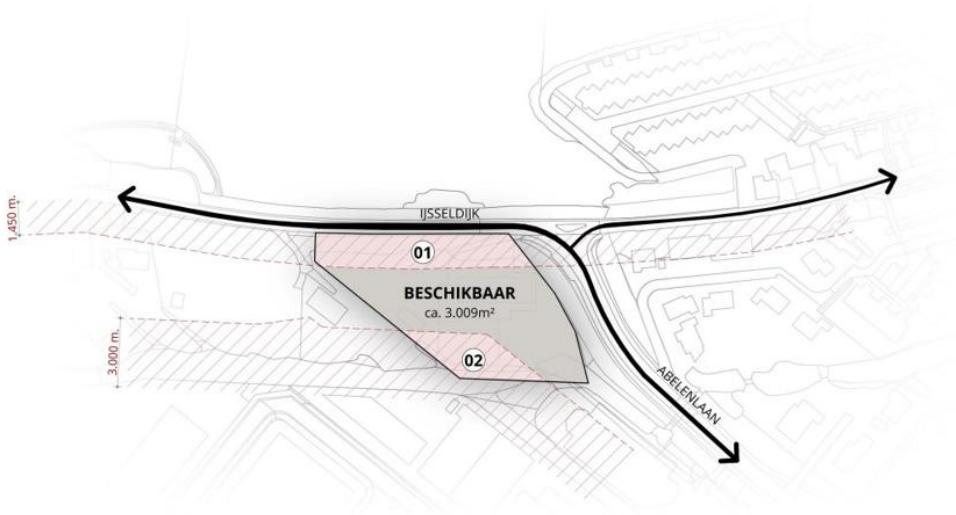
Het plangebied maakt deels onderdeel uit van een waterkering waardoor er een aanzienlijk hoogte verschil in het plangebied aanwezig is. De bebouwing staat benedendijks.



Figuur 2.2: Aanzicht vanaf kruispunt Abelenlaan en IJsseldijk-West (bron: Google Maps)

2.2 Randvoorwaarden

Er zijn twee externe invloeden die in belangrijke mate bepalend zijn voor in het plangebied. Het noordelijk gedeelte van het plangebied maakt deel uit van een waterkering. Het is voor de constructie van een waterkering niet wenselijk om hierin te bouwen. Ten zuiden van het plangebied is een bedrijventerrein met bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. Vanaf deze bedrijven is een richtafstand van 30 meter voor 'gemengd gebied' waardoor deze geluidscontour deels in het plangebied aanwezig is. Het is daarom wenselijk om bebouwing centraal in het plangebied te situeren.



Figuur 2.3: Kaart randvoorwaarden

2.3 Beoogde ontwikkeling

2.3.1 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt een bouwvolume op de locatie gerealiseerd met 32 appartementen, verdeeld over vier bouwlagen. Van deze 32 woningen is 25% betaalbare koop met een grensprijs van €405.000 V.O.N. (prijspeil 2025). Verder worden er 9 middeldure en 15 dure koopappartementen gerealiseerd.

De gebouwmassa is vormgegeven als een solitair, compact en alzijdig volume op het perceel. Het gebouw sluit qua maat en schaal aan op de ruime maat van het perceel en de aanwezige hoogteverschillen.



Figuur 2.5: Beoogde ontwikkeling gezien vanaf de IJsseldijk West (ten noordwesten van het plangebied) (bron: Roest Architectuur)



Figuur 2.6: Beoogde ontwikkeling gezien vanaf de hoek IJsseldijk West/Abelenlaan (bron: Roest Architectuur)



Figuur 2.7: Beoogde ontwikkeling gezien vanaf de Abelenlaan (ten zuidoosten van het plangebied) (bron: Roest Architectuur)



Figuur 2.8: Beoogde ontwikkeling vanuit het zuidoosten gezien (bron: Roest Architectuur)

Door het gebouw benedendijks te plaatsen blijft het karakteristieke dijktalud beeldbepalend aanwezig. De keuze voor een solitair alzijdig gebouw levert een nieuw accent/entreegebouw voor het dorp op, terwijl de karakteristieke (groen/blauwe-) randen van het perceel vrij blijven.

De hoogte van het bouwplan is specifiek afgestemd op deze locatie, in nauw overleg met de stedenbouwkundige en de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard. Daarbij is gekeken naar wat passend is binnen het dorp Ouderkerk aan de IJssel, het dijklint langs de Hollandsche IJssel en specifiek de ontwikkellocatie op de hoek van de IJsseldijk West en Abelenlaan. Dit onderdeel was tijdens de informatieavond duidelijk gevisualiseerd op een doorsnede van het terrein waarop ook de contour (de 'skyline') van het dorp Ouderkerk a/d IJssel zichtbaar is, het nieuwe bouwplan voegt zich hier heel goed binnen, en is daarom als passend op de locatie bestempeld (ook door de stedenbouwkundige en CRK).

Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van een maximale goothoogte van 13,0 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter ten opzichte van het nieuwe maaiveld. Het nieuwe maaiveld wordt circa 1 meter opgehoogd ten opzichte van het bestaande maaiveld om te kunnen voldoen aan de eisen die het Waterschap / Rijkswaterstaat stellen aan de waterkering.

In het kader van natuurinclusief bouwen worden vleermuiskasten geïntegreerd in de gevels en worden nestkasten voor vogels opgehangen. Verdere maatregelen worden onderzocht in de uitwerking van het ontwerp.

Het perceel wordt ontsloten via de Abelenlaan. De parkeerplaatsen worden aan de zuid- en westzijde gesitueerd, de inpandige bergingen komen in de begane grond van het gebouw.



Figuur 2.9: Situatie beoogde ontwikkeling (bron: Roest Architectuur)

Tegenover de hoofdingang zal een stijger langs de achterliggende waterpartij worden gerealiseerd, zoals in figuur 2.9 te zien is.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het voor het plangebied relevante ruimtelijke beleidskader. De ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

(vastgesteld, 11 september 2020)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050? Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Keuzes

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen

Toetsing

De ontwikkeling van 32 appartementen draagt bij aan de vitaliteit van de steden en dorpen en is in lijn met de keuze 'woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden'. Met het NOVI streeft het rijk naar prettige woonmilieus voor diverse doelgroepen. Zo neemt het aantal ouderen in ons land toe en is er een groeiende vraag naar betaalbare woningen. De ontwikkeling zorgt ervoor dat er woningen beschikbaar komen voor deze groepen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

(geconsolideerd, 1 december 2020)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent 14 aangewezen nationale belangen:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Toetsing

De ontwikkelingen binnen het plangebied raken geen van bovenstaande rijksbelangen. Zo ligt het plangebied buiten het rivierbed, zoals in figuur 3.1 te zien is.



Figuur 3.1: Barro Kaart 4 Grote rivieren

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking, artikel 3.1.6 Bro

De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de toelichting worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Voor wonen geldt, dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Het plan maakt 32 woningen mogelijk, waarmee ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden meer dan 12 woningen worden toegevoegd. In dit geval is gelet op de stedelijke bestemmingen in het rond het plangebied sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom is hierna de woningbehoefte beschreven.

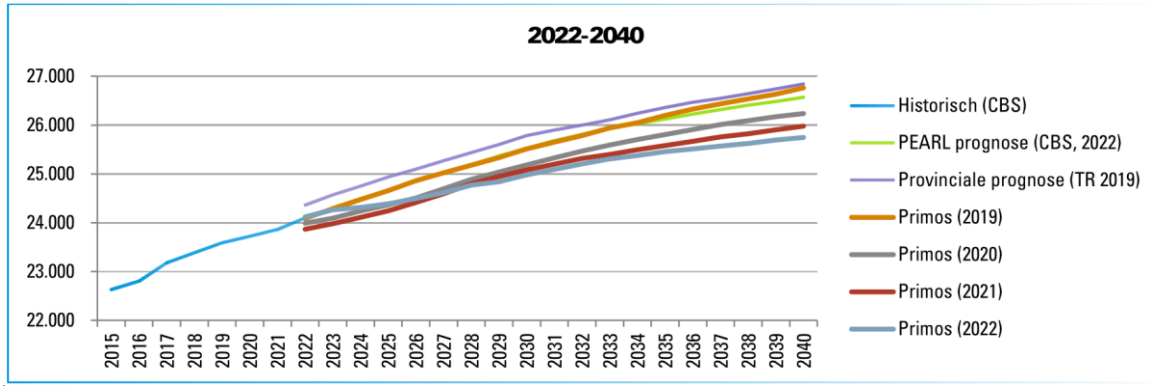
Beschrijving behoefte

Uit de provinciale woningbehoefteraming WBR 2021 blijkt dat in de periode 2021-2030 in de regio Midden-Holland behoefte is aan 14.500 woningen. Dit is hoger dan de WBR 2019 (14.260 in de periode 2019-2030, waarvan 3.070 in de Krimpenerwaard). Bovendien zijn 22.150 woningen (10%) nog niet regionaal toegedeeld.

De gemeente houdt zelf een woningbouwplanning bij om zicht te houden op de verhouding tussen de plancapaciteit en de behoefte, zodat overaanbod in de regio wordt voorkomen. De woningbouwplanning wordt regelmatig regionaal afgestemd.

Om de vitaliteit van de kernen te versterken wordt op basis van het Coalitieakkoord 'Vitaal Vooruit!' vol ingezet op het ontwikkelen van de minimaal 3.000 woningen uit de woonvisie (zie paragraaf 3.4.2) in en aansluitend aan de randen van de bestaande kernen.

In juli 2023 is de nieuwe woonvisie vastgesteld. De vorige versie kwam uit 2017 in een periode waar de woningmarkt zich net hersteld had van een jarenlange crisis. De woningmarkt is de afgelopen jaren enorm veranderd en al een tijd oververhit.
Voor steeds meer mensen is de stap naar een koopwoning niet meer haalbaar. Dat vergroot de druk op de huursector. Het zorgdragen voor voldoende woningen voor iedereen – jongeren, ouderen, gezinnen, kwetsbare en bijzondere doelgroepen, et cetera en het behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen vraagt om een actueel en realistisch inzicht en beleid op het gebied van bouwen en wonen in de gemeente. In 2023 is daarom gewerkt aan een nieuwe woonvisie, uitgaande van een woningbehoefte van circa 2.800 en een ambitie van 4.000 woningen tot 2040.
Kwalitatief heeft Krimpenerwaard te maken met een forse vergrijzing en daarmee een grote behoefte aan woningen voor senioren (stellen en alleenstaanden). Daarnaast is er in gemeente Krimpenerwaard ook grote behoefte aan betaalbare woningen.



Huishoudensontwikkeling naar doelgroepen op basis van Primos 2022

	Huishoudens 2022	Ontwikkeling 2022-2027	Ontwikkeling 2022-2032
Alleenstaande t/m 24 jaar	430	-	-
Alleenstaanden 25 t/m 34 jaar	990	--	--
Stellen t/m 34 jaar	980	0	--
Gezinnen (en 1-ouderhuishoudens)	8.650	--	--
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54 jaar	2.530	0	+
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74 jaar	6.700	+	+
Alleenstaanden en stellen 75-plus	3.770	++	+++

Bron: Primos, 2022. Bewerking Stec Groep, 2022.

Figuur 3.2: Prognoses en huishoudensontwikkeling naar doelgroepen (bron Stec, 2022)

Gelet op de vergrijzing is er grote behoefte aan appartementen. In dit plan wordt voornamelijk ingezet op woningbouw voor senioren, waaronder ook betaalbare woningen (25%), in de noordwesthoek van de kern Ouderkerk aan den IJssel.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

(geconsolideerd 2023)

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

De provincie heeft zeven vernieuwingsambities geformuleerd in de fysieke leefomgeving. Door daarop in te zetten, wordt bijgedragen aan het sterker maken van Zuid-Holland. Deze ambities zijn:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Daarnaast zet de provincie in op een ordening van knooppunten van functies, voorzieningen en infrastructuur die elkaar aanvullen en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

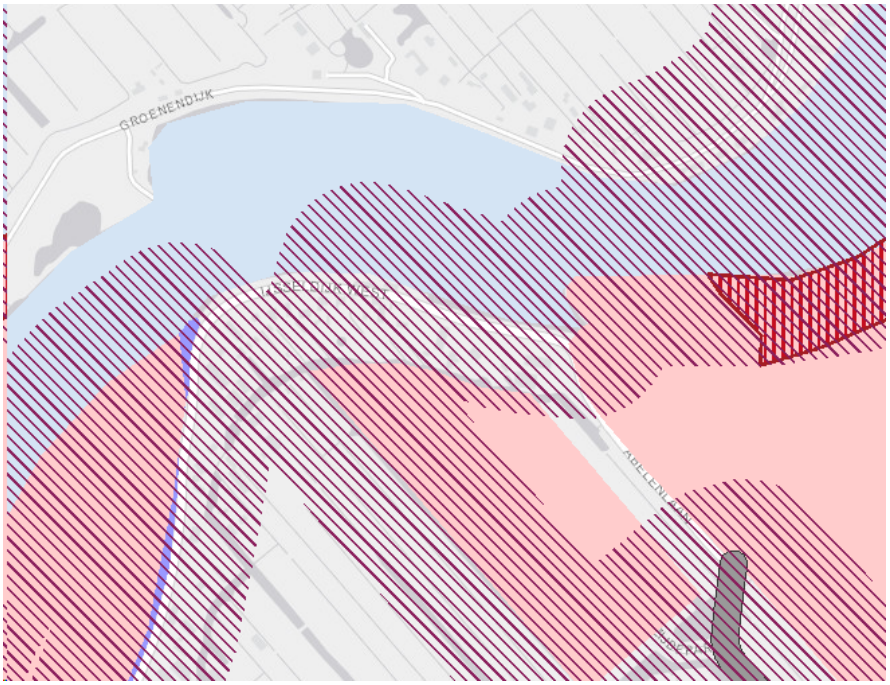
- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving;
- Bouw voldoende betaalbare woningen.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies.

Toetsing
De ladder is in paragraaf 3.2.3 doorlopen.

Ruimtelijke kwaliteit
De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



Figuur 3.3: Kwaliteitskaart Laag van de stedelijke occupatie (bron: kwaliteitskaart Zuid-Holland) (rood = stads- en dorpsgebied, arcering is dorpsrand)

Toetsing
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 3.3.3.

Wel zijn natuurlijk 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, referent 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.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

(geconsolideerd 2023)

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande artikelen relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II van de Omgevingsverordening en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.
3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.
4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
   a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
   b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.
5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:
   a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
   b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
   c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

6. Specifieke regels voor de gebiedstypen als bedoeld in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d. 6.9e, 6.9f en 6.9g, worden in acht genomen tenzij een zwaarwegend openbaar belang hieraan in de weg staat.
7. Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:
    a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
    b. wegnemen van verharding;
    c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
    d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij
        - aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
        - indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

Lid 8 t/m 12 zijn voor deze ontwikkeling niet relevant.

Toetsing

De ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in wijzigingen op structuurniveau gelet op de aanduiding landelijk gebied (zie figuur 3.4). Er is sprake van 'aanpassen'.

Er dient rekening te worden gehouden met de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie. De kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Voor het plangebied zijn de volgende richtpunten relevant.

1) Laag van de ondergrond

Bijzonder reliëf en aardkundige waarden

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Riverklei en veen

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

2) Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Linten

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Veen(weide)landschap

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

3) Laag van de stedelijke occupatie

Steden en dorpen

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Stads- en dorpsrand

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap)

Conclusie

In de toetsing van paragraaf 3.3.1 wordt ingegaan hoe de landschappelijke en stedelijke kwaliteiten van de locatie door de ontwikkeling beschermd en versterkt worden.

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

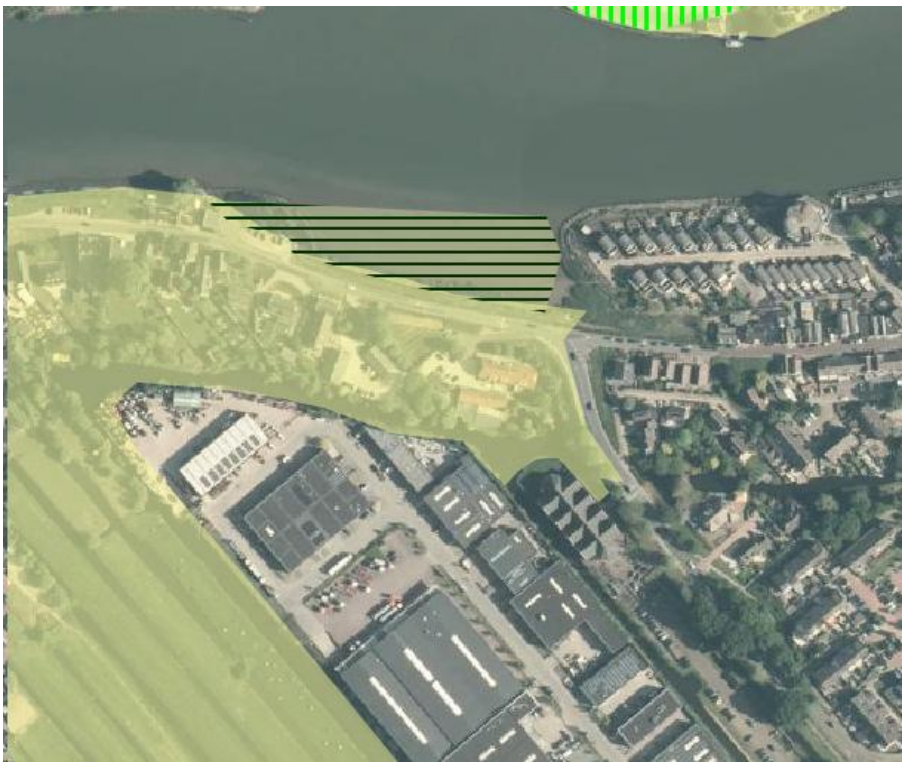
1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch is verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
   a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;

b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

3. nvt

Toetsing

In de toetsing van paragraaf 3.3.1 wordt gemotiveerd dat het plangebied niet binnen de definitie 'buitengebied' valt.



Figuur 3.4: Kaart 14 Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
   a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
   b. niet van toepassing
2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.
3. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde

regionale visie.

Toetsing
De ontwikkeling is in paragraaf 3.2.3 getoetst aan de ladder.

Artikel 6.10a Dichtheid en verscheidenheid woningbouw
1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt buiten bestaand stads- en dorpsgebied houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving.
2. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, betrekt de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.

Toetsing
In de plannen is rekening gehouden met een hoge woningdichtheid, een prettige woon- en leefomgeving en woningen voor de doelgroep senioren.

Artikel 6.10d Bereikbaarheid
Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Toetsing
Zie paragraaf 4.4.

Artikel 6.10f Functiemenging
Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging.

Toetsing
In dit geval is gelet op de grote woningbehoefte gekozen voor een optimale invulling van deze locatie met woningen.

Artikel 6.10h Kansen voor biodiversiteit
Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, betrekt daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit.

Toetsing
Ter bevordering van de biodiversiteit worden in de gevels een aantal vleermuiskasten opgenomen. Daarnaast worden de parkeervakken omzoomd met hagen en er zijn een aantal bomen en groenvakken in het plangebied aanwezig. Dit bevorderd de nestel mogelijkheden van vogels. Ook blijft het dijktalud volledig open en groen wat vooral belangrijk is voor insecten en vogels.

Artikel 6.27a risico's van klimaatverandering
In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. overstroming;
c. hitte
d. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

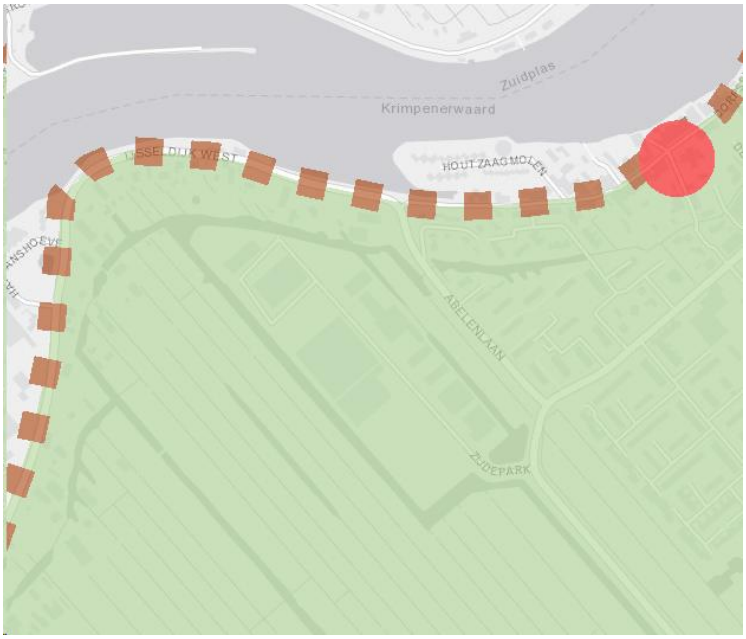
Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

Toetsing

Er wordt rekening gehouden met de risico's van klimaatverandering onder andere door het realiseren van groene parkeerplaatsen. Door deze parkeerplaatsen kan hemelwater natuurlijk infiltreren in de bodem. Verder zorgen deze groene parkeerplaatsen er ook voor, dat de parkeerplaats minder heet wordt. Op het aspect water wordt ingegaan bij 4.5.

3.3.3 Gebiedsprofiel Krimpenerwaard

De gebiedsprofielen geven een overzicht van de landschappelijke waarden, waarmee bij ruimtelijke ingrepen rekening moet worden gehouden. Maar ze beschrijven ook ambities die richting geven aan de ontwikkeling van de kenmerken. Het gebiedsprofiel is een regionale uitwerking van de provinciale kwaliteitskaart.



Figuur 3.5: Identiteitsdragers van Zuid-Holland (bron: Provincie Zuid-Holland)

Ambities veenweide met rivierinvloed

- Contrast verdichte dijklinten op oeverwal en open veenweidegebied beleefbaar houden;
- Doorzichten over opstrekkende verkaveling vanaf de wegen op de dijk zoveel mogelijk behouden.



Figuur 3.6: Kwaliteit in stad- en dorpsgebied (bron: Provincie Zuid-Holland)

Ambities nederzetting aan de rivier

- De oriëntatie van het dorpscentrum op de rivier bewaren en versterken. Centrumfuncties krijgen bij voorkeur hier een plek;
- Het contrast tussen (historische) bebouwing langs de dijk en nieuwe woonwijken in de veenweide behouden;
- Nieuwe ontwikkelingen behouden of versterken het contrast tussen rivierdijk en veenweide;
- Handhaven van belangrijke zichtlijnen tussen landschap en stad (Gouda, Haastrecht, Schoonhoven); bijvoorbeeld zicht op de stadscoulisse vanuit het landschap resp. doorzicht of panorama op het landschap vanuit de stad.



Figuur 3.7: Linten blijven linten (bron: Provincie Zuid-Holland)

Ambities dijklint ingesloten

- Continuïteit van het dijklint binnen en buiten het dorp beleefbaar houden;
- Herkenbaar houden van het lint waarlangs het dorp gegroeid is;

- Asymmetrisch profiel handhaven: buitendijks op dijkniveau, binnendijks vaak lager.

Toetsing
In de toetsing van paragraaf 3.3.1 wordt uitgelegd dat de ontwikkeling (ook) past bij de gebiedsprofielen die opgesteld zijn voor de Krimpenerwaard.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Krimpenerwaard

(vastgesteld, 14 juli 2020)
De Omgevingsvisie is het instrument voor de Omgevingswet waarin gemeentes vastleggen hoe ze zich als gemeente de komende jaren willen ontwikkelen. Om sturing te geven aan de ontwikkelstrategie heeft de gemeente Krimpenerwaard verschillende speerpunten opgesteld die toepasbaar zijn op bepaalde deelgebieden. Voor de kernen zijn deze speerpunten:

- Sociale verbinding bevorderen;
- Toename woningen in relatie tot behoefte;
- Een diverser woningaanbod;
- Passende maatschappelijke voorzieningen;
- Ruimte voor vitale, toekomstbestendige bedrijvigheid;
- Bevorderen gezondheid;
- Gezond en veilig woon- en leefklimaat;
- Toeristische en recreatieve voorzieningen ontwikkelen;
- Klimaat adaptieve inrichting in de kernen; en
- Toekomstbestendige winkelgebieden.

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 gewaarborgd wordt. De gemeente zet daarnaast in op een divers woningaanbod wat passend is bij verschillende doelgroepen en generaties.

Toetsing
De ontwikkeling is op de identiteits- en waardenkaart aangemerkt als kernen/bebouwing, draagt bij aan de woningbouwopgave en richt zich daarbij op ouderen. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de speerpunten uit de Omgevingsvisie. De woningen zijn ruimtelijk passend bij de kwaliteit van het lint en door een in- en uitrit aan de Abelenlaan wordt de verkeersveiligheid gewaarborgd.

3.4.2 Woonvisie Krimpenerwaard; Vitale kernen in het groen

Op 4 juli 2023 is de nieuwe Woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard vastgesteld. De vorige woonvisie was alweer zes jaar oud. De woningmarkt is de afgelopen jaren enorm veranderd: de woonvisie is geschreven toen de woningmarkt zich net hersteld had van een jarenlange crisis. De afgelopen jaren was de woningmarkt juist oververhit en zijn de koopprijzen sterk gestegen. Op dit moment dalen de prijzen juist weer, maar nemen de hypotheekrentes toe. Voor steeds meer mensen is de stap naar een koopwoning niet haalbaar en zullen zij steeds meer een beroep doen op de sociale huursector. Het zorgdragen voor voldoende woningen voor iedereen en het behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen vraagt om een actueel inzicht en beleid op het gebied van wonen.

De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid dat door de gemeente de komende jaren gevoerd wordt. De woonvisie gaat over de integrale opgaven op de lokale woningmarkt. Wonen gaat niet alleen over stenen, maar is veel breder. De hoofddoelstelling is “het versterken van onze vitale kernen doordat iedereen beschikt over een prettige en passende woning, woon- en leefomgeving”. Om deze hoofddoelstelling te behalen is de woonvisie verder uitgewerkt in vier pijlers:

- Pijler 1 – beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Pijler 2 – aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw
- Pijler 3 – wonen, zorg en welzijn
- Pijler 4 – duurzaamheid

Gelet op de omvang van de woningbouwopgave wordt in de Woonvisie geconcludeerd dat veelal ruimte in de dorpsranden zal moeten worden gevonden, natuurlijk op een zorgvuldige wijze ingepast. Dat geldt ook voor het onderhavige plan.

Verder worden de onderstaande twee doelen uitgelicht voor deze ontwikkeling:

Doel: we zetten bij ieder nieuwbouwplan in op 75% betaalbaar
Om meer betaalbare woningen te realiseren hanteren we op planniveau onderstaande segmentering. Dit betekent dat ieder plan voor 75% uit betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) moet bestaan. Met de woningbouwsegmentering werken we toe naar een woningvoorraad die voor 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Het is een ingroeimodel. Op basis van het beoogde bouwprogramma en het aandeel sociale huur zal dit aandeel daarentegen nog niet in 2040 bereikt zijn. Voor middenhuur gaan we uit van woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023) tot 187 punten (tot 1 januari 2025 betekent dit € 1.100 per maand, daarna wordt de prijsgrens
geïndexeerd). Voor het betaalbare koopsegment maken we een onderverdeling naar goedkope koop (tot € 250.000) en het overige deel betaalbare koop (€ 250.000 tot € 405.000). Op basis van de actuele planlijst brengen we specifiek in beeld voor welke bestaande projecten de 75% betaalbaarheidsregel niet gaat gelden (bijvoorbeeld omdat de planvorming niet meer beïnvloedbaar is of doordat vergevorderde plannen hierdoor teveel vertragen).

Doel: we zetten nieuwbouw gericht in voor de doorstroming van ouderen
Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen (koop en huur) hangt samen met de beperkte doorstroom(mogelijkheden) van/voor ouderen. We stimuleren het bouwen voor doorstroming. Dit betekent concreet dat we op locaties die geschikt zijn voor de huisvesting van ouderen nadrukkelijk inzetten op het realiseren van geschikte,

aantrekkelijke en betaalbare nultredenwoningen. Hiermee komen we tegemoet aan de veranderende woonwensen van de vergrijzende bevolking én vergroten we de kansen van alle andere woningzoekenden op de woningmarkt van Krimpenerwaard. Het toevoegen van een nultredenwoning voor ouderen kan namelijk wel vijf verhuisbewegingen opleveren. Het toevoegen van een starterswoning zorgt gemiddeld voor slechts één verhuisbeweging.

Toetsing

De ontwikkeling van het appartementencomplex draagt bij aan de vergroting van de woningvoorraad. De appartementen zijn geschikt voor senioren, dit is een doelgroep waar de behoefte naar passende woningen groot is. Hierdoor wordt de doorstroming bevorderd. Daarbij wordt 25% van het totaal aantal woningen gerealiseerd in de categorie 'betaalbare koop'. De woningen worden gebouwd in de dorpsrand van Ouderkerk aan den IJssel op een locatie die nu al bestemd is voor wonen en diverse woonunits binnen een oude boerderij aanwezig waren. Uitgaande hiervan is er sprake van bij de Woonvisie en de locatie passend ruimtegebruik.
Vanwege o.a. de ligging van de planlocatie in de dorpsrand is gekozen voor de doelgroep senioren. De keuze voor senioren draagt ook bij aan de doorstroming in de gemeente van senioren wat in lijn is met de Woonvisie. Daarnaast worden ook andere doelgroepen aangesproken o.a. door de realisatie betaalbare koopwoningen.
De woningen worden voor de 25% in de categorie betaalbaar gerealiseerd (tot maximaal € 405.000 prijspeil 2025). De overige in de vrije sector koop. Hierover zijn afspraken met de gemeente gemaakt. Het volledig voldoen aan de recent vastgestelde segmentering uit de gemeentelijke Woonvisie is het niet haalbaar.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de sectorale aspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2).
De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 32 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Daarom wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling opgesteld. Deze rapportage is toegevoegd in bijlage 1.

De aard en omvang van het project leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde onderzoeken in dit hoofdstuk. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is zodoende niet noodzakelijk. Het besluit is toegevoegd in bijlage 11.

4.3 Geluid

Toetsingskader

Ten aanzien van geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Onderzoek

Het plangebied ligt in de wettelijke geluidzone van de Abelenlaan en de IJsseldijk West. Daarnaast ligt het plangebied in de nabijheid van de Dorpsstraat die een maximumsnelheid van 30 km/uur heeft. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is deze weg ook onderzocht.

Abelenlaan - IJsseldijk West

De geluidbelastingen zijn berekend op de gevels van de toekomstige appartementen op 1,5, 4,5, 7,5 en 10,5 meter hoogte boven maaiveld. De berekende geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Abelenlaan - IJsseldijk West zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Beoordelingspunten	Geluidbelasting L_{den} [dB]			
	1,5 m	4,5 m	7,5 m	10,5 m
▪ appartementen 01-06-15-24	54	54	54	54
▪ appartementen 02-07-16-25	55	56	56	56
▪ appartementen 03-08-17-26	55	56	56	56
▪ appartementen 04-09-18-27	55	56	56	56
▪ appartementen 05-10-19-28	56	56	56	56
▪ appartementen xx-11-20-29	-	50	50	50
▪ appartementen xx-12-21-30	-	45	45	44
▪ appartementen xx-13-22-31	-	46	46	46
▪ appartementen xx-14-23-32	-	47	47	47

Tabel 4.1: Berekende geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer Abelenlaan - IJsseldijk West

Uit de resultaten blijkt dat de hoogste geluidbelasting 56 dB bedraagt ter plaatse van de noordgevel. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Er dienen hogere waarden te worden aangevraagd voor de appartementen met een hogere geluidbelasting dan 48 dB.

Dorpsstraat

De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Dorpsstraat (30 km/uur) bedraagt 37 dB (inclusief aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh) ter plaatse van de oostgevel. Vanwege deze weg is er geen relevante geluidbelasting. Er wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

In de rapportage is beschreven dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet voldoende doelmatig zijn. Daarom dienen maatregelen bij de ontvanger getroffen te worden. Dit wordt hieronder toegelicht.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Krimpenerwaard heeft geluidbeleid opgesteld met voorwaarden voor het verlenen van hogere waarden. Wanneer de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai groter is dan 53 dB, dienen de appartementen een geluidluwe gevel te hebben en elk appartement heeft ten minste één buitenruimte die aan de geluidluwe gevel ligt.

De appartementen die aan de zuidgevel grenzen hebben allemaal, op elke verdieping, een 'natuurlijk' geluidluwe gevel. Hiermee wordt voldaan aan het geluidbeleid. Om voor appartementen 01-06-15 en 24 ook geluidluwe buitenruimten te realiseren worden deze appartementen voorzien van een afsluitbare loggia.

De appartementen die grenzen aan de noordgevel hebben een hoge geluidbelasting en worden voorzien van een afsluitbare loggia. Met deze voorziening worden geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte gerealiseerd.

Een afsluitbaar balkon/loggia kan gerealiseerd worden door M-View balkonbeglazing met Silent Air ventilatie box of een te openen balkonbeglazing met een Merford ventilatierooster. Voor de ventilatie van het balkon moet rekening gehouden worden met 3 dm^3/s per m^2 oppervlakte van het balkon/loggia. Dan mag er rekening mee gehouden worden dat er buitenluchtcondities zijn in de afgesloten buitenruimte en kan de scheidingsconstructies tussen verblijfsruimten het balkon beschouwd worden als gevel in de zin van de Wet geluidhinder. Met beide voorgestelde voorzieningen kan de benodigde 8 dB geluidreductie behaald worden.

Conclusie
Om het plan te kunnen realiseren zijn vanwege de Abelenlaan – IJsseldijk West hogere waarden nodig. Door het toepassen van afsluitbare loggia's kan voldaan worden aan de gestelde voorwaarden voor het verlenen van hogere waarden conform het geluidbeleid van de Omgevingsdienst Midden-Holland. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In bijlage 10 is het besluit hogere waarden toegevoegd.

4.4 Verkeer en parkeren

Toetsingskader
Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan die de activiteit mogelijk maakt te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid.

De parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling wordt berekent op basis van kencijfers uit CROW publicatie 744. Hierbij wordt op basis van CBS-data voor de gemeente Krimpenerwaard een stedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk' aangehouden. Voor het gebiedstype wordt uitgegaan van een ligging in 'rest bebouwde kom'.

Ontsluiting
Gemotoriseerd verkeer
De beoogde ontwikkeling wordt ontsloten op de Abelenlaan. De Abelenlaan is ingericht als een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u. Ten noorden van het plangebied loopt de IJsseldijk West waarop de Abelenlaan aantakt, dit zijn erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 50 en deels 60 km/u. In westelijke richting leidt de IJsseldijk West naar Krimpen aan den IJssel. In zuidoostelijke richting leidt de Abelenlaan naar het kruispunt Abelenlaan – Zijdeweg (N475). De Zijdeweg is ingericht als een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u en leidt buiten de kern Ouderkerk aan den IJssel naar de aansluiting op de N210, tussen Krimpen aan den IJssel en Nieuwegein. De Abelenlaan loopt in oostelijke richting over in de Burgemeester Neetstraat en leidt vervolgens om het centrum van de kern naar de IJsseldijk Noord. De IJsseldijk Noord is ingericht als een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/u en leidt in noordelijke richting door tot aan Gouda.

Langzaam verkeer
Op de Abelenlaan zijn aan weerszijde van de rijbaan voetpaden aanwezig. Ten hoogte van het plangebied zijn op de Abelenlaan geen aparte fietsvoorzieningen aanwezig, waardoor fietsers de rijbaan moeten delen met het gemotoriseerde verkeer. Vanaf het kruispunt Abelenlaan - Zijdeweg zijn fietssuggestiestroken aanwezig op de Abelenlaan.

Openbaar vervoer
De dichtstbijzijnde OV-halte vanaf het plangebied is gelegen op circa 250 meter loopafstand aan de IJsseldijk West. Bij deze halte stopt de buslijn 196, tussen Rotterdam Capelsebrug en Gouda, met een frequentie van 2 uur.

Verkeersgeneratie
Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van het plangebied is gebruik gemaakt van kencijfers uit CROW publicatie 744. Met behulp van de CROW kencijfers zijn de weekdagintensiteiten berekent. Voor de beoordelen van de verkeersafwikkeling zijn echter werkdagintensiteiten maatgevend. De weekdagintensiteiten zijn omgerekend naar werkdagintensiteiten met omrekenfactor 1,11 voor de functie wonen (CROW publicatie 744).

In de bestaande situatie is 1 vrijstaande woning binnen het plangebied aanwezig. Dit pand zal met de ontwikkeling van het plan worden gesloopt, waardoor om de verkeersgeneratie van het plan te bepalen met deze vrijstaande woning kan worden gesaldeerd. Overigens was deze woning opgedeeld in meerdere woon units, waardoor de daadwerkelijke verkeersgeneratie aanzienlijk hoger zal zijn geweest. Er is dus sprake van een worst case berekening.

In tabel 4.3 is de verkeerstoename als gevolg van de beoogde ontwikkeling berekend.

Functie	**Aantal**	**Kencijfer**	**Weekdag (mvt/etmaal)**	**Werkdag (mvt/etmaal)**
Koop, huis, vrijstaand	1 woning	8,2 per woning	**8,2**	**9,1**

Tabel 4.2: Huidige situatie

Functie	**Aantal**	**Kencijfer**	**Weekdag (mvt/etmaal)**	**Werkdag (mvt/etmaal)**
Koop, appartement, > 100 m^2 bvo	19 woningen	7,4 per woning	140,6	156,1
Koop, appartement, 75-100 m^2 bvo	4 woningen	6,0 per woning	24,0	26,6
Koop, appartement, < 75 m^2 bvo	9 woningen	5,6 per woning	50,4	55,9
Totaal			**215**	**239**
Beoogde verkeerstoename (beoogd bestaand)			207	230

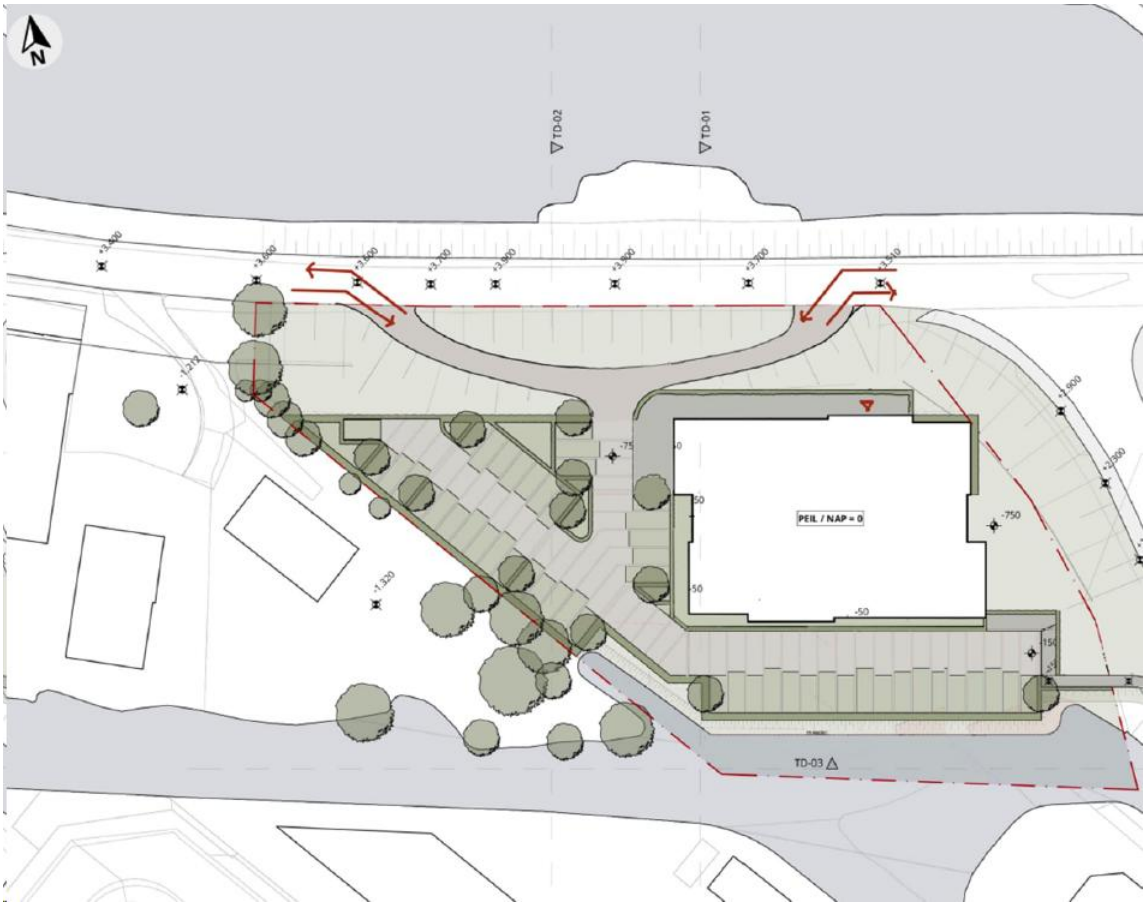
Tabel 4.3: Toekomstige situatie

Ten opzichte van de bestaande situatie zorgt de beoogde ontwikkeling (worst case) voor een verkeerstoename van 207 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Omgerekend naar werkdagintensiteiten leidt dit tot een verkeerstoename van 230 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag.

Verkeersafwikkeling
Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling is de verkeersafwikkeling gedurende het drukste uur maatgevend. Binnen het verkeerskundig vakgebied wordt als standaard vuistregel aangehouden dat gedurende het maatgevende uur 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. Voor de beoogde ontwikkeling leidt dit tot een verkeerstoename van 23 mvt/uur in het drukste uur. Dit komt neer op een verkeerstoename van circa 1 voertuig per 2,5 minuten. Deze toename is dermate gering dat het plan naar verwachting nauwelijks invloed heeft op de verkeersafwikkeling.

Verkeersveiligheid
Aandacht dient besteed te worden aan de verkeersveiligheid van fietsers op de Abelenlaan. Ten hoogte van het plangebied voldoet de inrichting van de Abelenlaan niet aan de ontwerprichtlijnen voor een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom conform het ASVV 2021, wegens het ontbreken van fietsvoorzieningen op de rijbaan. De toename in de verkeersgeneratie is dermate laag dat de beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot knelpunten in de verkeersveiligheid. Overigens heeft de nieuwe ontsluiting op de Abelenlaan vanuit veiligheid grote voorkeur boven de huidige ontsluiting vanaf/naar de dijk.
Een aansluiting op de IJsseldijk is ook onderzocht.

Variant 1: Ontsluiting IJsseldijk-West
In variant 1 wordt het plangebied nog steeds via de IJsseldijk-West ontsloten. In aanvulling op de bestaande situatie wordt er nog een tweede aansluiting op de IJsseldijk-West gecreëerd, waarmee de rijstromen van en naar het westen het westen
en het oosten worden gescheiden. Deze dubbele ontsluiting is zowel bedoeld voor gemotoriseerd verkeer als fietsers. Voor voetgangers wordt een aansluiting op het voetpad van de Abelenlaan voorzien. Onderstaande afbeelding toont de wijze van ontsluiten voor alle verkeer.



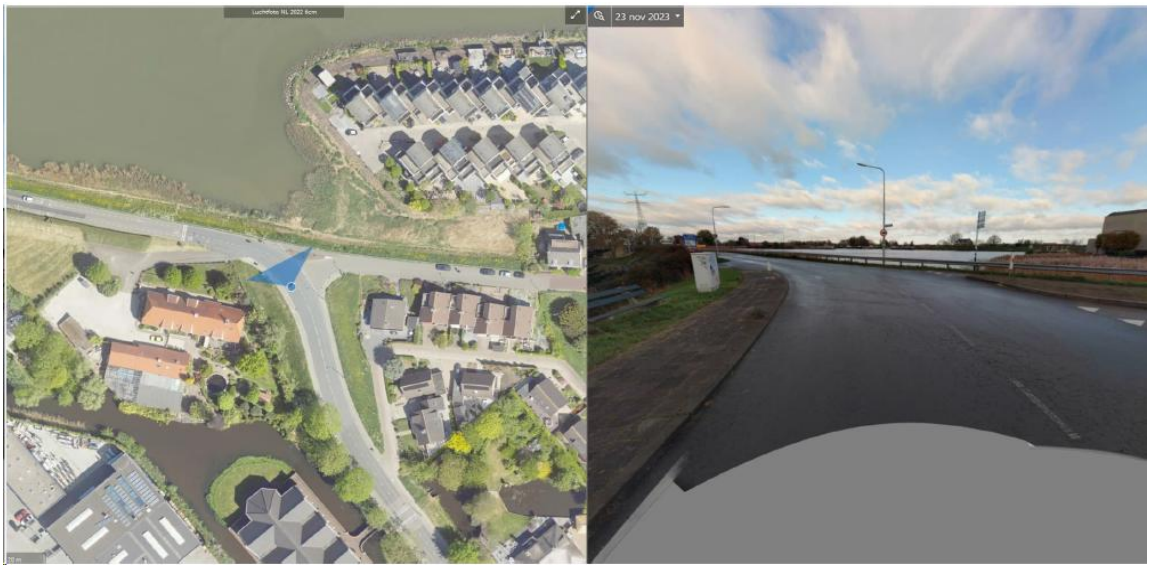
Figuur 4.1: Variant 1 met de ontsluiting op de IJsseldijk-West

Beoordeling variant 1

Ligging

Direct ten oosten van de oostelijke aansluiting van het plangebied buigt de IJsseldijk-West af in de Abelenlaan. Dit heeft meerdere nadelige gevolgen. Ten eerste zorgt de ligging van de oostelijke aansluiting ervoor dat het inrijdende verkeer vanuit de Abelenlaan links afbuigt de IJsseldijk-West op en vervolgens direct links afslaat om het plangebied in te rijden. De dubbele links afslaande beweging zorgt voor een onoverzichtelijke situatie voor de overige verkeersdeelnemers bij het richting aangeven. Daarnaast wordt het zicht van het uitrijdende verkeer op de Abelenlaan en andersom door de bocht beperkt (zie figuur 4.

2)



Figuur 4.2 Zicht aansluiting plangebied vanaf Abelenlaan (bron: Cyclomedia, 2023)

De oostelijke aansluiting van het plangebied ligt op korte afstand van het kruispunt IJsseldijk-West – Dorpsstraat – Abelenlaan. In de bestaande situatie ligt de aansluiting van het plangebied zo dicht op dit kruispunt dat deze kon worden gezien als onderdeel van de kruising. Ten opzichte van de bestaande situatie is de aansluiting echter lichtelijk richting het westen verschoven, waardoor de aansluitingen iets uit elkaar worden getrokken. Dit heeft echter ook negatieve gevolgen, met name voor fietsers vanuit de Abelenlaan/Dorpsstraat, omdat zij niet meer in een keer vanuit het voorsorteervak naar het plangebied kunnen oversteken. In plaats daarvan moeten zij eerst de IJsseldijk-West oprijden om vervolgens over te steken naar het plangebied. Een potentiële maatregel die genomen kan worden om dit knelpunt te verminderen is om net als voor de voetgangers ook voor de fietsers een aansluiting te realiseren aan de oostzijde van het plangebied op de Abelenlaan. Op die manier zijn fietsers vanuit het zuiden niet meer genoodzaakt om het plangebied te betreden via de aansluiting op de IJsseldijk-West.

Inrichting aansluiting
Conform de richtlijnen uit het ASVV 2021 dienen aansluitingen haaks op een doorgaande weg te worden ingericht om te borgen dat verkeersdeelnemers voldoende zicht hebben op het kruisende verkeer. Dit geldt ook voor in- en uitritten zoals nu aan de orde. Beide aansluitingen op de IJsseldijk-West zijn niet haaks ingericht, waardoor het zicht van het uitrijdende verkeer wordt beperkt. Dat de aansluitingen niet haaks zijn ingericht heeft deels te maken met het te overbruggen hoogteverschil.
Tussen de bebouwing en de IJsseldijk-West is sprake van een hoogteverschil dat moet worden overbrugd binnen het plangebied. Haaks aansluiten op de IJsseldijk-West is niet mogelijk zonder dat de helling van de aansluiting steiler wordt, wat ook het zicht van het uitrijdende verkeer negatief beïnvloed. In het huidige ontwerp is gekozen om schuin op de
dijk aan te sluiten, zodat bovenaan bij de dijk vlakke opstelruimtes beschikbaar zijn voor het uitrijdende verkeer. Hiermee wordt de invloed van het hoogteverschil op het zicht van het uitrijdende verkeer verminderd. Een aandachtspunt is de breedte van de aansluitingen. Op basis van de tekeningen hebben beide aansluitingen een dermate smal profiel dat maar een voertuig tegelijk gebruik kan maken van de aansluiting. Dit kan leden tot opstoppingen in de verkeersdoorstroming op de IJsseldijk-West, doordat het inrijdende verkeer moet wachten op een uitrijdend voertuig.

Variant 2: Ontsluiting Abelenlaan

In variant 2 wordt het plangebied ontsloten via de oostzijde op de Abelenlaan. De aansluiting van het plangebied ligt hiermee niet meer in een bocht en ligt verder verwijderd van het kruispunt met de Dorpsstraat. Net als in variant 1 wordt ook hier voor voetgangers een aansluiting op de Abelenlaan gerealiseerd.



Figuur 4.3: Ontsluiting variant 2

Beoordeling variant 2

Aantal en ligging

In tegenstelling tot variant 1 wordt in variant 2 slechts één aansluiting op de omliggende wegen. De verkeersveiligheid van een weg is afhankelijk van het aantal aansluitingen. Elke aansluiting is in feite een potentieel conflictpunt. Het is daarom gewenst om zo min mogelijk aansluitingen op gebiedsontsluitingswegen te creëren, om op die manier het aantal conflictpunten te minimaliseren. De aansluiting ligt tevens verder verwijderd van de bocht bij de Dorpsstraat, dan de (oostelijke) aansluiting op de dijk, waardoor het zicht van zowel het uitrijdende verkeer als het verkeer beter is dan in variant 1. De aansluiting ligt echter nog steeds dicht genoeg in de buurt van het kruispunt IJsseldijk-West – Dorpsstraat – Abelenlaan dat het verkeer niet de maximum toegestane snelheid van 50 km/u zal rijden. Dit maakt het ook makkelijker voor fietsers om het plangebied in en uit te rijden, via dezelfde aansluiting als het gemotoriseerde verkeer.

Inrichting aansluiting

Ten opzichte van de IJsseldijk-West ligt het punt waar het plangebied op de Abelenlaan aansluit lager, waardoor het te overbruggen hoogteverschil ook lager wordt. Hierdoor kan ook gewoon een haakse aansluiting op de Abelenlaan worden
gerealiseerd. Voor het borgen van de overzichtelijkheid van de uitrit dient nog wel aandacht te worden besteed aan de bomen direct ten zuiden van de aansluiting. Deze beperken het zicht op en vanaf de aansluiting enigszins.

Variant 2 met de aansluiting op de Abelenlaan heeft de voorkeur ten opzichte van variant 1. Verder leidt variant 1 tot (meer) onoverzichtelijke/onveilige situaties vanwege de korte afstand van de oostelijke aansluitingen tot het

kruispunt IJsseldijk-West – Dorpsstraat – Abelenlaan. Het smalle profiel van de aansluitingen speelt daarbij ook een rol.
Tenslotte is het zicht op de openbare weg voor het verkeer dat het plangebied wil verlaten in variant 1 minder dan in variant 2. Immers is in variant 1 een schuine aansluiting vereist in verband met het te overbruggen hoogteverschil, waar deze in variant 2 haaks is.

Parkeren
In het parapluplan parkeren is vastgelegd dat de parkeerbehoefte wordt berekend aan de hand van het CROW. De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling is bepaald aan de hand van kencijfers uit CROW publicatie 744. Binnen de beoogde ontwikkeling wordt het bestaande parkeeraanbod van het plangebied opgeheven, daarom is het niet mogelijk om de parkeerbehoefte van de bestaande bebouwing te salderen met de beoogde ontwikkeling. In tabel 4.4 is de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling berekend. Aangezien de beoogde ontwikkeling uitgaat van een ontwikkeling voor senioren, wordt het minimale aantal in de bandbreedte aangehouden.

Functie	**Aantal**	**Norm**	**Parkeerbehoefte**
Koop, appartement, > 100 m^2 bvo	19 woningen	1,4 per woning	26,6
Koop, appartement, 75 - 100 m^2 bvo	4 woningen	1,0 per woning	4,0
Koop, appartement, < 75 m^2 bvo	9 woningen	0,9 per woning	8,1
Totaal			**38,7**

Tabel 4.4: De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling

De norm voor bezoekersparkeren is 0,2 per woning. Voor 32 woningen zijn dit 6,4 parkeerplaatsen. In totaal bedraagt de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling 46 parkeerplaatsen.
Op basis van het CROW kan de parkeerbehoefte per periode bepaald worden door te rekenen met de aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik. Het maatgevende moment voor wonen is de werkdagavond. Hierbij geldt er voor bewoners een aanwezigheidspercentage van 90% en voor bezoekers van 75%. De parkeerbehoefte voor bewoners bedraagt 34,83 en voor bezoekers 4,8. De totale parkeerbehoefte op basis van dubbelgebruik bedraagt 39,63 parkeerplaatsen, dit zijn afgerond 40 parkeerplaatsen.

Binnen het plangebied worden in totaal 43 parkeerplaatsen gerealiseerd. De totale parkeerbehoefte wordt daarmee volledig op eigen terrein opgevangen.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling zal zorgen voor een verkeerstoename van 230 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Deze toename is dermate laag dat de invloed op verkeersdoorstroming op het omliggende wegennet nihil is. De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling bedraagt 40 parkeerplaatsen. Het parkeeraanbod binnen de beoogde ontwikkeling bedraagt 43 parkeerplaatsen, waarmee de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen. Het aspect verkeer en parkeren staat hiermee de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.5 Water

Inleiding

De initiatiefnemers van een ruimtelijk plan behoren in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen worden toegelaten die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van deze ruimtelijke onderbouwing wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan

Hoogheemraadschapsbeleid

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder: HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, de algemene regels bij de Keur, peilbesluiten, leggers en andere documenten (zie: www.hhsk.nl). In deze documenten heeft HHSK de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard vastgelegd. HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;

- Het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur, tenzij voor de activiteit algemene regels van toepassing zijn.

Huidige situatie

Algemeen

Op de locatie staat momenteel een vrijstaand woonhuis met eigen oprit aan de IJsseldijk-West. Op het perceel staan twee gebouwen, waarvan één is ingericht als woonhuis en de andere als opslag.

Grondwater en bodem

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Omdat het plangebied in de bebouwde kom ligt is het niet gekarteerd op de Bodemkaart van Nederland. De gronden ten zuiden van het plangebied bestaan uit klei. Ten zuiden van het plangebied is sprake van een grondwatertrap Ib. Dit betekent dat de hoogste grondwaterstand (GHG) 18 centimeter onder het maaiveld ligt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) is 68 centimeter onder het maaiveld. De gemiddelde maaiveldhoogte in het plangebied is circa – 1,20 NAP m.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. De zuidzijde en een deel van de oostzijde grenzen aan een waterpartij.

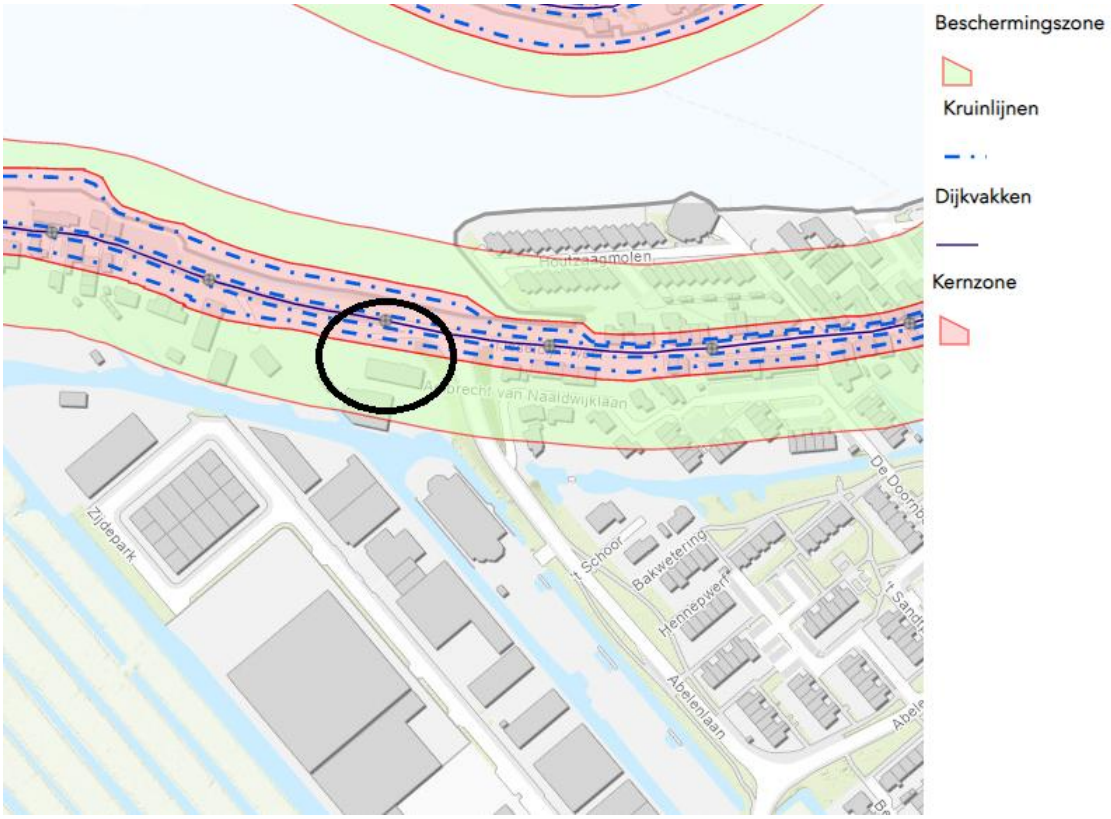
Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied bevindt zich in de beschermingszone (WBZ-4) van een waterkering. Ook bevindt het noordelijke deel van het plangebied zich in de kernzone van de waterkering. Werkzaamheden binnen deze zones zijn vergunningplichtig.

Het bouwvlak komt boven het profiel van vrije ruimte en op een afstand van ten minste 14,25 meter vanaf de binnenkruin (15,25 meter vanaf de rand van het asfalt).



Figuur 4.4: Legger HHSK (plangebied omcirkeld)

Afvalwaterketen en riolering
De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie
Algemeen
In de beoogde situatie worden 32 appartementen gerealiseerd.

Grondwater en bodem
De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bodem en grondwater.

Waterkwantiteit
Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard stelt als eis dat 5% van de toename in verharding gecompenseerd dient te worden als deze toename meer dan 500 m^2 bedraagt. In de toekomstige situatie neemt het verharde oppervlak toe met circa 93 m^2. Watercompensatie is daarmee niet benodigd. De oppervlakte verhard/onverhard in de bestaande en toekomstige situatie is in onderstaande figuren weergegeven.

	Bestaand	**Nieuw**
Bebouwd	959,41 m^2	1054 m^2
Groen	2118,16 m^2	2152 m^2
Halfverharding	790,53 m^2	536 m^2
Verharding	779,76 m^2	905 m^2
Water	438,52 m^2	439 m^2

	Bestaand	**Nieuw**	
Verhard	2134,44 m^2	2.227 m^2	+ 92,56 m^2
Onverhard	2951,95 m^2	2.859 m^2	- 92,95 m^2

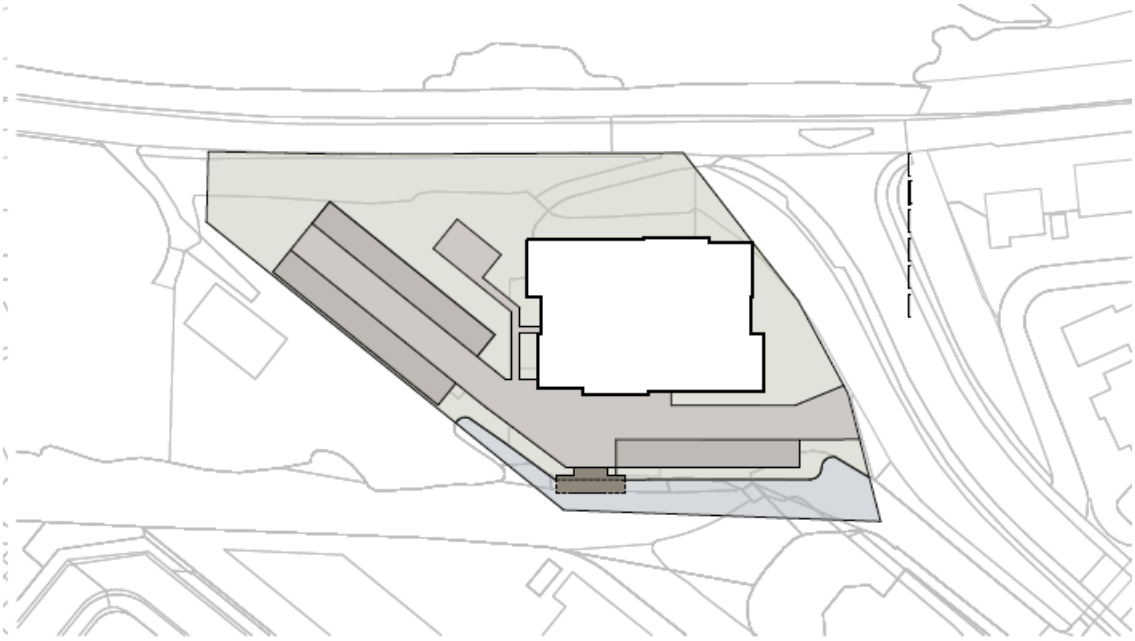


BESTAAND

Overzicht m² verhard / onverhard

Naam	*Oppvl.*	
Bebouwd	959,41	
Groen	2.118,16	
Halfverharding (grind)	790,53	*= ca. 395m² verhard*
Verharding	779,76	
Water	438,52	
	5.086,38 m²	

Figuur 4.5: Overzicht in m² verhard/onverhard bestaande situatie

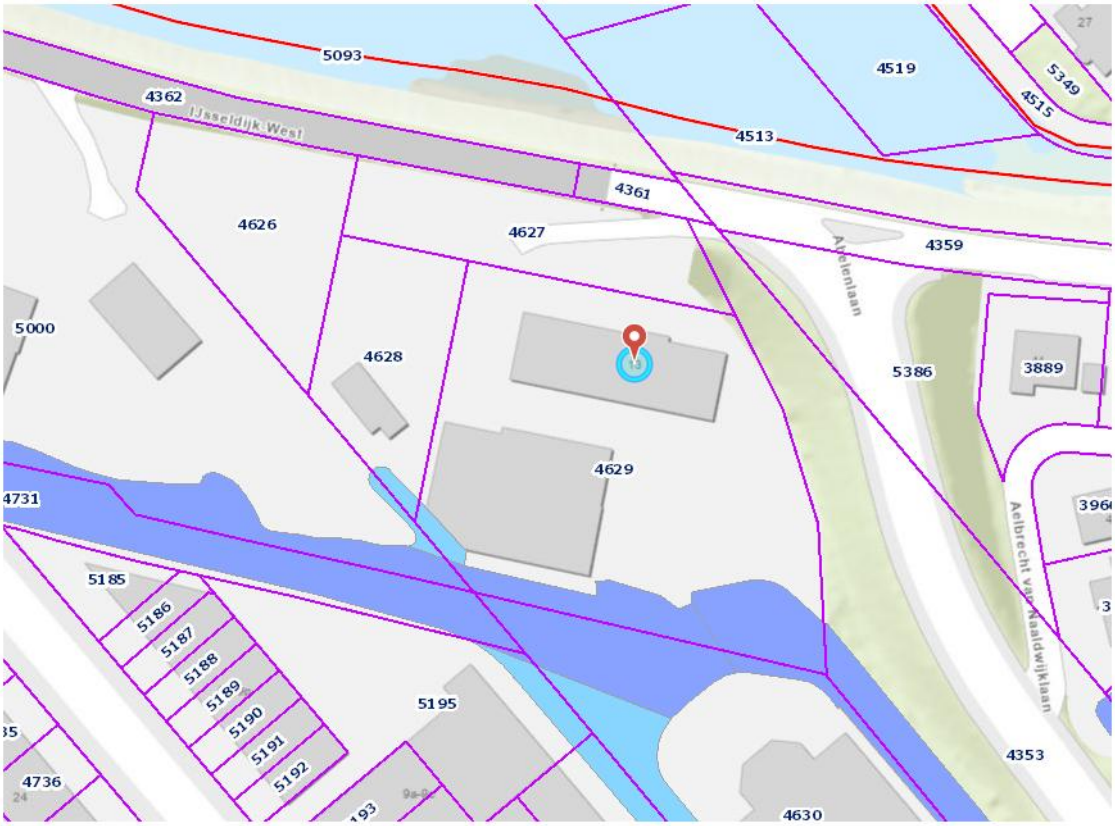


NIEUW

5086m²	**Plangebied**	**: 100%**
1054m²	Bebouwing	: ca. 20,7%
905m²	Verharding	: ca. 17,8%
536m²	Parkeren	: ca. 10,5%
2152m²	Groen	: ca. 42,4%
439m²	Water	: ca. 8,6%

Figuur 4.6: Overzicht in m^2 verhard/onverhard toekomstige situatie

Figuur 4.7 geeft de ligging van de watergangen grenzend aan het plangebied weer. Donkerblauwe arcering is een hoofdwatergang (Beschermingszone 5 meter).
Lichtblauwe arcering is een overige watergang (Beschermingszone 1 meter).
Werkzaamheden in de watergangen en binnen de beschermingszones zijn en/of meldingsplichtig. Denk hierbij aan het plaatsen van beschoeiingen, het dempen en graven van water en het plaatsen en hebben van een steiger.



Figuur 4.7: Watergangen

Watersysteemkwaliteit en ecologie
Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Afvalwaterketen en riolering
Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Conclusie
Uit de waterparagraaf blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd in de kernzone van de waterkering en de oppervlakte aan verhard oppervlakte neemt niet toe. Er is een vergunning op basis van de keur nodig voor de activiteiten binnen de kern- en beschermingszone van de primaire waterkering en voor de activiteiten binnen de kern- en beschermingszone van de watergangen.

4.6 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

In 2022 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door RSK Netherlands. Dit onderzoek is toegevoegd in Bijlage 6. In dit onderzoek zijn geen sterk verontreinigende stoffen aangetroffen waardoor er geen aanleiding is om te veronderstellen dat er op de locatie sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het aspect 'bodem' zal daarom geen probleem opleveren voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

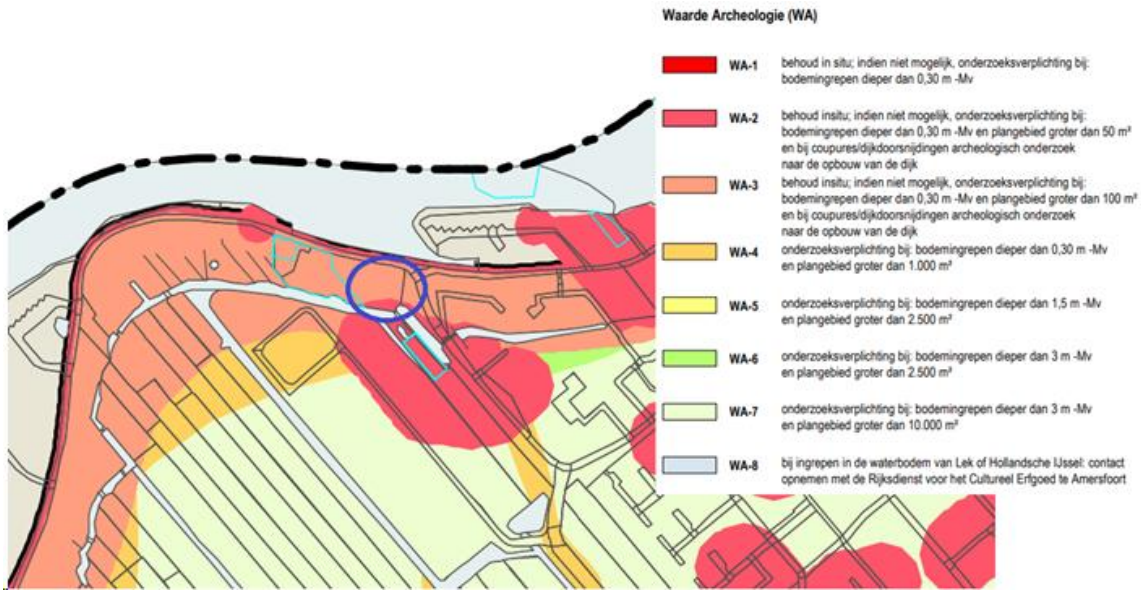
Toetsingskader

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992, een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed, hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet is op 1 juli 2016 deels (met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) vervangen door de Erfgoedwet. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed. Naast de Monumentenwet vervangt de Erfgoedwet ook andere wetten zoals de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen, zoals de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- Roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet;
- De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet.

Onderzoek

Het plangebied ligt in een zone die is geclassificeerd als Waarde Archeologie 3 en een gedeelte Waarde Archeologie 2 (zie figuur 4.5). Hier geldt een onderzoekseis bij bodemingrepen dieper dan 0,30 meter onder maaiveld en groter dan 100 m^2 bij WA-3 en voor WA-2 groter dan 50 m^2. Omdat het project voorziet in grotere bodemingrepen is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd.



Figuur 4.8: Uitsnede archeologische beleidskaart ten opzichte van het plangebied (blauwe cirkel)

Het archeologisch onderzoek is toegevoegd in bijlage 5. Dit is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek.

Uit het bureauonderzoek en het veldonderzoek bleek dat het plangebied is gelegen op IJssel-klei op veen. Op basis hiervan konden in het plangebied verschillende archeologische niveaus voorkomen.
Voor de periode vóór de Late Middeleeuwen gold een lage verwachting, omdat het plangebied destijds een veengebied vormde. Tijdens het veldonderzoek zijn inderdaad de verwachte komafzettingen aangetroffen en zijn geen aanwijzingen gezien om de lage archeologische verwachting voor de periode tot de Late Middeleeuwen aan te passen.
In de Late Middeleeuwen werd het plangebied ontgonnen. Resten uit de periode Late Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd werden op basis van het bureauonderzoek verwacht in de top van de IJssel-klei en in eventueel daarop gelegen ophooglagen vanaf het maaiveld. Specifiek werd verwacht dat de oudste resten uit de 17e of 18e eeuw zullen dateren, toen de eerste bewoning is ontstaan binnen het plangebied.
De resten uit dit niveau zouden naar verwachting behoren tot bewoning en bestaan uit muurresten, beerputten, waterputten, afvalkuilen, aardewerk, natuursteen, schelp, glas, hout, bot en leer. Mogelijk zijn de resten van oudere bewoningsfasen verstoord door latere bouwfasen. Mogelijk zijn de oudere resten begraven onder later aangebrachte ophogingslagen. Tijdens het veldonderzoek zijn relatief dunne resten IJssel-oeverklei aangetroffen, maar op basis van deze geringe overgebleven dikte worden hierin geen archeologische resten uit de periode vanaf de Late Middeleeuwen verwacht. Hoewel ook het niveau van de oude bouwvoor werd aangetroffen onder een dik ophogingspakket, werden daarin enkel sporen gezien van het bombardement uit de Tweede Wereldoorlog dat in het plangebied heeft plaatsgevonden. Vandaar dat de hoge archeologische verwachting voor de periode vanaf de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd naar laag kan worden bijgesteld.

Op basis van dit onderzoek is een advies uitgebracht. De gemeente geeft aan dat er op basis van het eerdere milieukundig onderzoek mogelijk sprake is van plaatselijke verstoring en ophoging, zodat de 18e/19e eeuwse resten van bebouwing nog intact aanwezig kunnen zijn. Ook is niet bekend hoe de riolering, kabels en leidingen worden

aangelegd. Daarom is er een vervolgonderzoek nodig in de vorm van een gravend onderzoek.

Conclusie
Op basis van het advies dat is uitgebracht, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen op de verbeelding en in de regels. Hiermee is geborgd dat de eventueel aanwezige archeologische resten worden beschermd.

4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet in werking getreden. De grondslag voor de toetsing is de Wet basisnet, het Bevt en de Regeling basisnet. Met het inwerking treden van het Bevt vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR geen onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor beide situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-6} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden

(PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Onderzoek



Figuur 4.9: Uitsnede risicokaart plangebied zwart omlijnd (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Uit de informatie op de risicokaart blijkt dat de hogedrukaardgasleiding A-518 zich ten zuidwesten van het plangebied bevindt. Het invloedsgebied van deze hogedrukaardgasleiding bedraagt 380 meter. De afstand van het plangebied tot deze hogedrukaardgasleiding is circa 420 meter. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van deze hogedrukaardgasleiding. Het groepsrisico hoeft niet berekend of verantwoord te worden.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich het spoortraject Rotterdam Blijdorp - Gouda waarover vervoer van gevaarlijke stoffen van o.a. de stofcategorie D4 plaatsvindt. Het invloedsgebied hiervan is 4 kilometer. De afstand van het plangebied tot dit spoortraject is circa 3 kilometer. Omdat dit groter is dan 200 meter, kan er volgens het Bevt worden voldaan met een beknopte verantwoording en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Beknopte verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt op dit moment ontsloten via de IJsseldijk. Deze weg sluit aan op de Abelenlaan, die vervolgens aansluit op het verdere wegennetwerk van Ouderkerk aan den IJssel zoals de N475. Dit biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

Ter plaatse van het plangebied wordt woningbouw mogelijk gemaakt. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over het spoor geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

Uit de beknopte verantwoording komt naar voren dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. De nieuwbouw zal worden voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechten en wordt als aanvaardbaar gezien. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

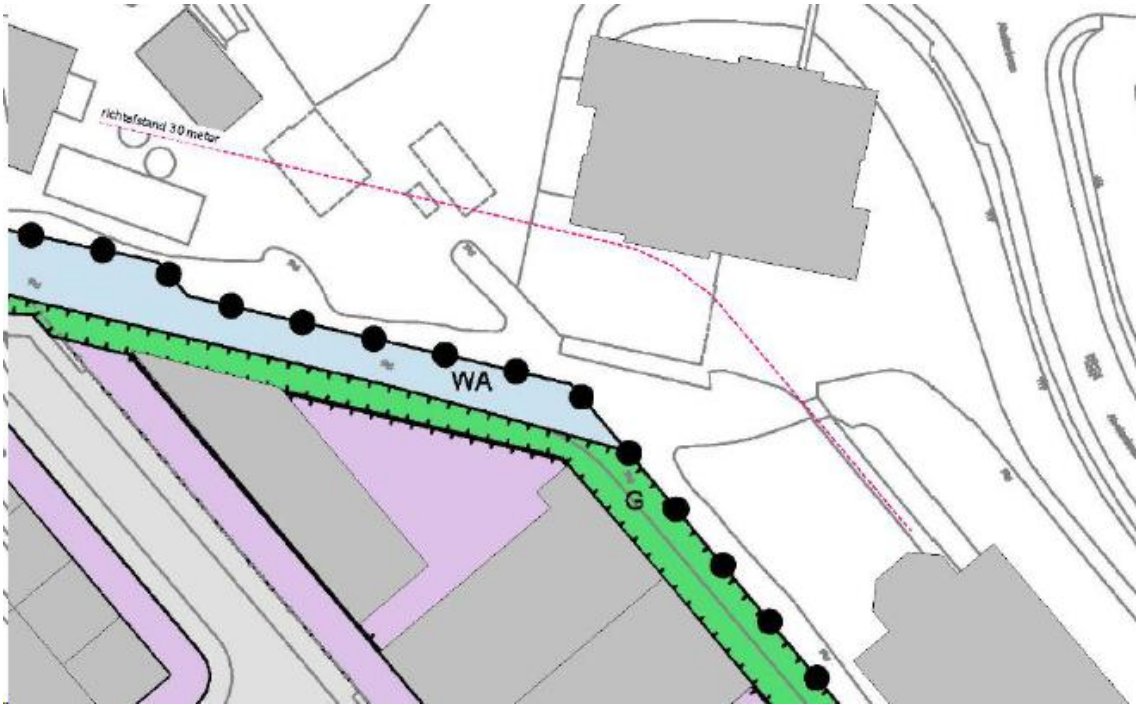
Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies , wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek en conclusie

In de beoogde situatie worden woningen gerealiseerd. Hiermee wordt een milieugevoelige functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. In de omgeving van het plangebied bevinden zich naast woningen ook andere functies en een ontsluitingsweg waardoor de omgeving van het plangebied getypeerd kan worden als een 'gemengd gebied'.

Rondom het plangebied bevinden zich vooral functies die in milieucategorie 1 en 2 vallen met een maximale richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. De afstand van het plangebied tot deze functies is groter dan 10 meter. Daarnaast heeft het plangebied reeds de bestemming 'wonen' waardoor de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de omliggende functies.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein waar planologisch bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan zijn. De bijbehorende richtafstand is 30 meter in een gemengd gebied. De afstand van de gevel van de beoogde woning tot dit bedrijventerrein is groter dan 30 meter. Ook aan deze afstand wordt voldaan.



Figuur 4.10: Richtafstand 30 meter gemeten vanaf de perceelsgrens van de bestemming Bedrijventerrein

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich ook een kerk. Kerken vallen in milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. De afstand van het plangebied tot deze kerk bedraagt circa 30 meter. Er wordt voldaan aan deze richtafstand.

Conclusie
Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Ecologie

Toetsingskader
Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden
De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling of voortoets de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

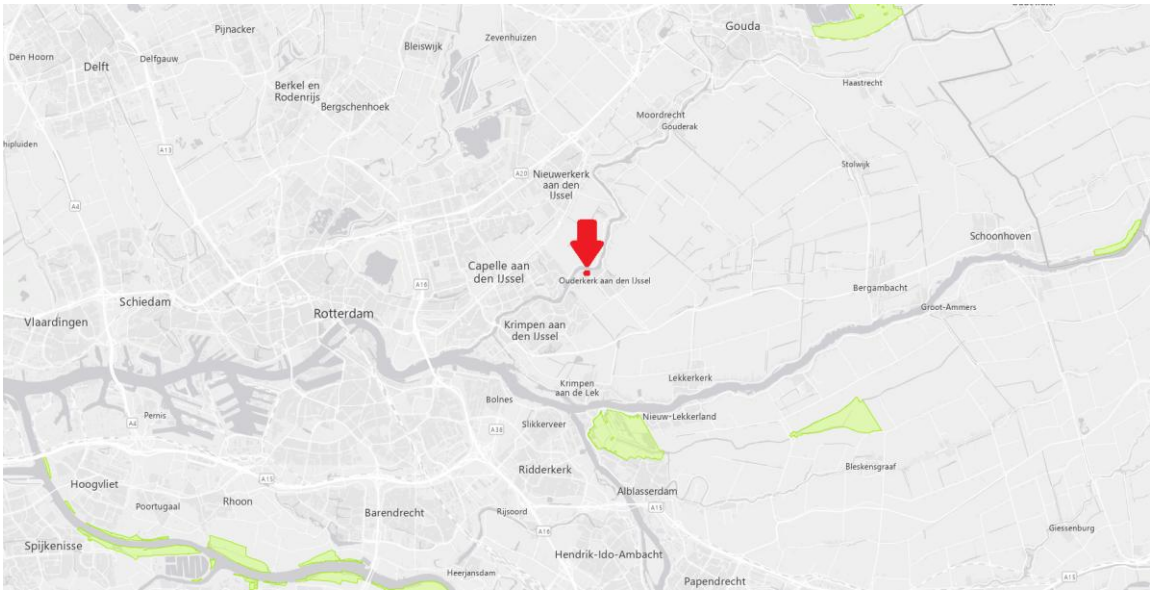
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

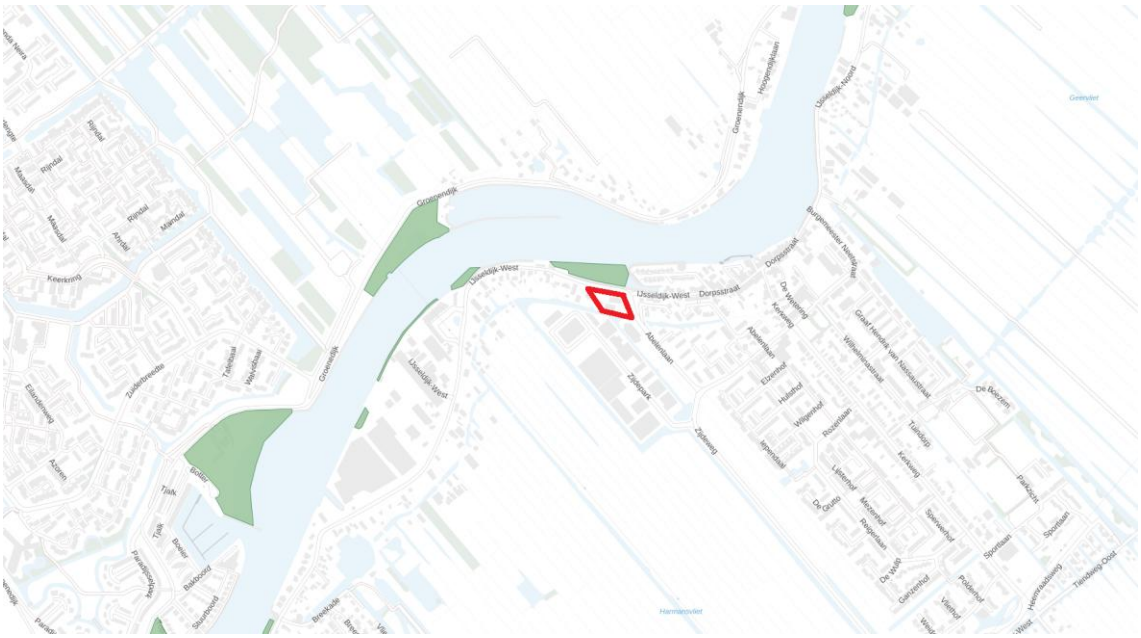
Onderzoek en conclusie

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geel deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Boezems Kinderdijk en ligt op circa 5 km afstand. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt aan de overkant van de weg, op circa 15 m afstand.



Figuur 4.11: Uitsnede Natura 2000-kaart ten opzichte van het plangebied (rode punt) (bron: natura2000.nl)



Figuur 4.12: Uitsnede NNN-kaart ten opzichte van het plangebied (rode rechthoek)(bron: atlasleefomgeving.nl)

Soortenbescherming

Om te bepalen wat de effecten van de ontwikkeling op beschermde dier- en plantensoorten zijn, is een quickscan ecologie uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd in bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat het voorkomen van en negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfsplaatsen wordt uitgesloten. In verband met de mogelijk aanwezigheid van algemene broedvogels in de tuin is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat vogels niet tot broeden komen. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig in de tuin. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Zuid-Holland. Om de rugstreeppad zich niet te laten vestigen in het plangebied, gedurende de aanlegfase, is het van belang om het ontstaan van waterplassen op het land te voorkomen.

Op grond van bovenstaande analyse worden negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten;

de sloop en nieuwbouw van woonbebouwing aan de IJsseldijk West 13 is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden. Daarom dient er één kant op gewerkt te worden bij de start van de werkzaamheden zodat eventueel aanwezige amfibieën en algemene zoogdieren het plangebied kunnen verlaten.

Conclusie
Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Stikstof

Toetsingskader
Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming:

- verankert de Europese gebiedsbescherming van Natura 2000, bestaande uit Speciale Beschermingszones (SBZ's) op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving;
- vormt de wettelijke basis voor de aanwijzingsbesluiten met instandhoudingsdoelstellingen;
- legt de rol van het bevoegd gezag voor verlening van vergunningen bij de provincies.

Voor Natura 2000-gebieden gelden onder meer de volgende verplichtingen:

- De overheid dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert. Tevens mag er geen verstoring optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen.
- Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Bevoegde nationale instanties geven slechts toestemming voor het plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.
- Als een plan of project om dwingende reden van groot openbaar belang toch moet worden gerealiseerd, terwijl significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, moeten alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) bewaard blijft.

Bij de beoordeling van de gevolgen van plannen, projecten en handelingen voor de instandhoudingsdoelstellingen spelen onder andere de ecologische effecten van verzuring en vermesting door een eventuele toename van stikstofdepositie een rol. Uit jurisprudentie volgt dat in een overbelaste situatie al bij een kleine toename van stikstofdepositie sprake kan zijn van significante negatieve effecten. In dat geval is een passende beoordeling noodzakelijk. Daarom wordt de grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar aangehouden. Stikstof wordt gemeten in de eenheid 'mol'. De depositie wordt uitgedrukt in mol per hectare per jaar. Als de grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar niet wordt overschreden, betekent dat er door de ontwikkeling geen sprake is toename van de stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied.

Onderzoek
Met het rekenmodel AERIUS (versie 2024.1.2) is een berekening uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen, daarbij zijn de realisatiefase en gebruiksfase (na oplevering van de beoogde ontwikkeling) beschouwd. De memo van het onderzoek is opgenomen in bijlage 7. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 8 en 9.

Uit de berekeningen met AERIUS Calculator (versie 2024.1.2) voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekeningen zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.12 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.
Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.4 weergegeven.

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijnstof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijnstof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Tabel 4.5: Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m^2 bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek
Het plan betreft de realisatie van 32 woningen. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit 2022. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Abelenlaan. Uit het CIMLK blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2021; 17,3 µg/m³ voor NO_2, 16,7 µg/m³ voor PM_{10} en 9,4 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM_{10} bedroeg 6 dagen.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.13 Kabels en leidingen

Toetsingskader
Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden, zie hiervoor 4.8.

Onderzoek en conclusie
In en rondom het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het plangebied. Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast vervult het plan, na realisatie van het beoogde appartementencomplex, een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Opbouw regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

5.3 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen toegekend aan het plangebied. Hieronder wordt ingegaan op de inhoud van deze bestemmingen.

Artikel 3 Water
De bestemming 'Water' heeft betrekking op een deel van de watergang aan de zuidzijde van het plangebied die voor de waterhuishouding in het gebied van belang is.

Artikel 4 Wonen
Binnen de bestemming Wonen wordt het realiseren van maximaal 32 gestapelde woningen mogelijk gemaakt. Met een bouwvlak is de positie van het gebouw vastgelegd en met aanduidingen de goot- en bouwhoogte.

Artikel 5 Waarde - Archeologie
Ter bescherming van de archeologische waarden die mogelijk in het gebied voorkomen, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, afgestemd op het gemeentelijk archeologiebeleid. Voor deze gronden geldt dat bouwen en een aantal genoemde werken en werkzaamheden, waarbij archeologische waarden in het geding kunnen zijn, slechts mogelijk zijn na voorafgaande toetsing door het bevoegd gezag aan de archeologische waarden. Wanneer het bouwen of het uitvoeren van deze werken en werkzaamheden niet dieper gaan dan 30 cm of groter is dan 100 m² is dit niet nodig.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering
In het belang van de aanwezige waterkeringen, met bijbehorende beschermingszone(s) in het plangebied is er een beschermingszone opgenomen. Deze strook is mede bepalend voor het waterkerend vermogen en de stabiliteit van de waterkering. De betreffende gronden zijn aangewezen voor waterkeringsdoeleinden. Deze gronden zijn als zodanig bestemd in combinatie met andere aan deze gronden gegeven bestemmingen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid
Het project richt zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is. De kosten worden gedekt uit de opbrengst van de woningen. Hiermee kan het bestemmingsplan financieel haalbaar worden geacht.

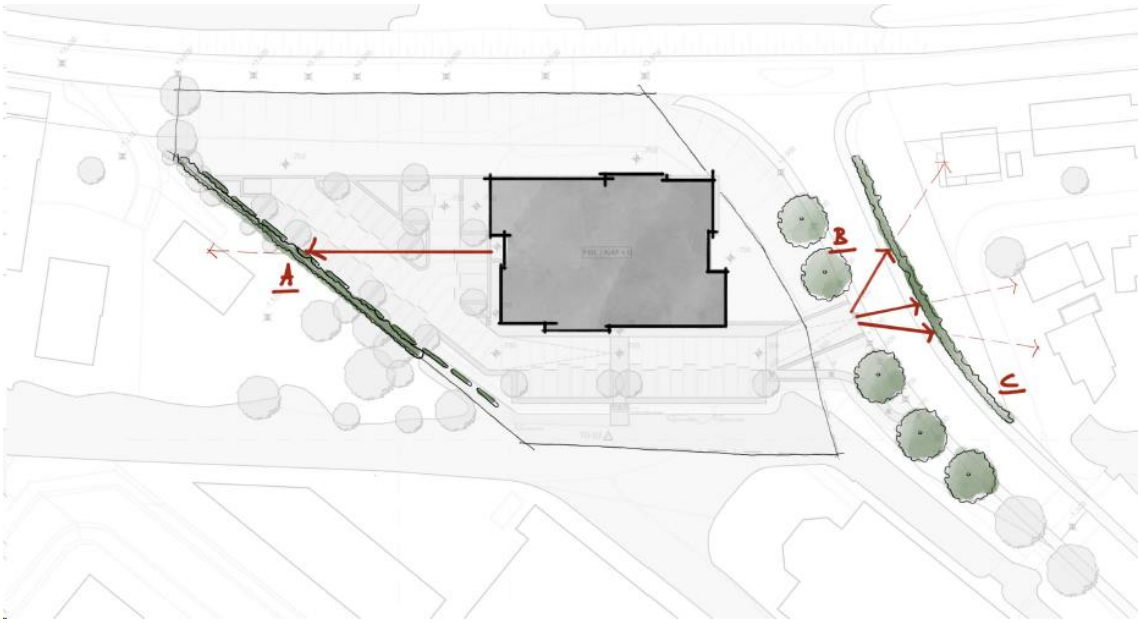
Grondexploitatie
Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De uitvoering van de beoogde ontwikkeling wordt gedaan door een ontwikkelaar. Door middel van een anterieure overeenkomst is de dekking van de gemaakte kosten verzekerd. Hierin zijn ook afspraken gemaakt ten aanzien van planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan aan de wettelijke vooroverlegpartners gestuurd. Er zijn reacties ontvangen van het Hoogheemraadschap, de Veiligheidsregio Hollands Midden en de Provincie. Deze reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Participatie
Op 25 april 2023 is een inloopavond georganiseerd. Een verslag van deze avond is toegevoegd in bijlage 2. Op basis van de reacties is een visualisatie gemaakt waarop te zien is op welke wijze de privacy richting de omgeving kan worden bevorderd.



Figuur 6.1: Visualisatie verbetering privacy richting omgeving

- A: Aan de oostzijde van het plangebied kan een hoge haag in combinatie met een rij leilindes een mooie groene, privacybiedende erfafscheiding zijn. Doordat het gebouw hier relatief ver van de erfgrens staat is het verminderen van inkijk door bijvoorbeeld gesloten borstweringen hier minder / niet aan de orde;
- B: Er is nog (meer dan) voldoende ruimte langs het dijktalud om een aantal bomen bij te planten. Deze bomen trekken de bestaande bomenrij langs de Abelenlaan dan verder door, er blijft voldoende afstand tot de gebouwgevels. Deze bomen doen veel om de inkijk van en naar het gebouw te beperken;
- C: Een lage (1,2 meter) groenblijvende haag, eventueel tegen een geheel gesloten schutting o.i.d. biedt bescherming tegen inschijnende koplampen van auto's die het plangebied verlaten.

Er is onderzocht of een andere ontsluiting mogelijk is. Dit is verwerkt in paragraaf 4.4. Hieruit blijkt dat de ontsluiting op de Abelenlaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid de beste optie is.

In het verdere participatieproces zijn in augustus 2024 gesprekken met omwonenden gevoerd over de planontwikkeling.

6.3 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1. Bro heeft vooroverleg plaatsgevonden met de volgende instanties.

1. Provincie Zuid-Holland
2. Veiligheidsregio Hollands Midden
3. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
4. Omgevingsdienst Midden-Holland

Ad. 1 Provincie Zuid-Holland geeft aan dat er sprake is in het concept ontwerpbestemmingsplan van 50% koopappartementen in de categorie midden huur. Zij zouden graag zien dat de grens van €405.000 wordt opgenomen zoals afgesproken in de Woondeal/Realisatieagenda van de Regio Midden-Holland. Daarnaast zouden zij meer sociale huurwoningen willen zien. In het concept ontwerpbestemmingsplan wordt niet gesproken over huurwoningen. Aannemelijk is dat er sprake is van een typefout, namelijk duur in plaats van huur. In het kader van de

Woondeal/Realisatieagenda van de Regio Midden-Holland wordt 25% van het totaal aantal woningen gerealiseerd onder de grens van €405.000.
Ad. 2 Veiligheidsregio Hollands Midden geeft aan dat er geen goede beoordeling van de bestrijdbaarheid van een gebouwbrand plaats heeft kunnen vinden. Dit omdat er onduidelijkheden zijn over de maatvoering en bochtstralen binnen het plangebied en de locatie van een benodigde brandkraan ontbreekt.
Ad. 3 Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard geeft in hun reactie aan dat zij geen bezwaar hebben tegen het vaststellen het concept ontwerpbestemmingsplan. In deze reactie worden wel enkele aandachtspunten aangestipt. Deze aandachtspunten zijn verwerkt en opgenomen in paragraaf 4.5.
Ad. 4 De Omgevingsdienst Midden-Holland geeft aan dat het concept ontwerpbestemmingsplan nog niet procedure kan worden gebracht omdat deze nog niet voldoet aan de huidige wet- en regelgeving. De Omgevingsdienst adviseert daarom om de acties uit te voeren die zij adviseren in hun reactie. De acties zijn uitgevoerd en bijgewerkt in de verbeelding, regels en de toelichting.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'IJsseldijk-West 13 Ouderkerk aan den IJssel' heeft van 20 december tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een schriftelijke en/of mondelinge zienswijze bij de gemeenteraad indienen. Binnen de termijn zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen (bijlage 12).