

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:2061

Datum uitspraak

7 mei 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 20 april 2023 heeft de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel het bestemmingsplan "Werf aan den IJssel" vastgesteld. Het plangebied bevindt zich ten noordwesten van het centrum van Krimpen aan den IJssel en wordt begrensd door de rivier de Hollandsche IJssel aan de noordzijde en de IJsseldijk aan de zuidzijde. Het plan voorziet in de transformatie van de voormalige scheepswerf "Werf van Duyvendijk" naar een locatie voor woningbouw. In het noordoosten van het plangebied wordt de bouw van een appartementengebouw met 52 appartementen en bijbehorende parkeergarage mogelijk gemaakt. Het plan voorziet daarbij in verschillende bouwhoogtes met een maximum van 23 m, aflopend in hoogte van noord naar zuid. Aan de overzijde van de rivier de Hollandsche IJssel ligt de Dorpsstraat in Capelle aan den IJssel. [appellant] en anderen zijn eigenaren en bewoners van de woningen die zijn gelegen aan de [locatie 1], [locatie 2], [locatie 3], [locatie 4], [locatie 5], [locatie 6] en [locatie 7], en keren zich tegen de voorziene ontwikkelingen. Hun woningen liggen op een afstand van ten minste 100 m tot het plangebied.

Volledige tekst

202303850/1/R3.

Datum uitspraak: 7 mei 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant] en anderen, allen wonend in [woonplaats],
appellanten,

en

de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 april 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "Werf aan den IJssel" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[partij] heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op de zitting van 21 februari 2025 behandeld, waar [appellant] en anderen, van wie [appellant], [appellant A], [appellant B] en [appellant C], en de raad, vertegenwoordigd door mr. S. Lamkadmi, mr. M. de Hek en S. Schroots, zijn verschenen. Verder is op de zitting [partij], vertegenwoordigd door mr. R.C. van Wamel, advocaat te Tilburg, als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 26 oktober 2022 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) en de Crisis- en herstelwet (hierna: de Chw), zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het plangebied bevindt zich ten noordwesten van het centrum van Krimpen aan den IJssel en wordt begrensd door de rivier de Hollandsche IJssel aan de noordzijde en de IJsseldijk aan de zuidzijde. Het plan voorziet in de transformatie van de voormalige scheepswerf "Werf van Duyvendijk" naar een locatie voor woningbouw.

In het noordoosten van het plangebied wordt de bouw van een appartementengebouw met 52 appartementen en bijbehorende parkeergarage mogelijk gemaakt. Het plan voorziet daarbij in verschillende bouwhoogtes met een maximum van 23 m, aflopend in hoogte van noord naar zuid.

3. Aan de overzijde van de rivier de Hollandsche IJssel ligt de Dorpsstraat in Capelle aan den IJssel. [appellant] en anderen zijn eigenaren en bewoners van de woningen die zijn gelegen aan de [locatie 1], [locatie 2], [locatie 3], [locatie 4], [locatie 5], [locatie 6] en [locatie 7], en keren zich tegen de voorziene ontwikkelingen. Hun woningen liggen op een afstand van ten minste 100 m tot het plangebied. [appellant] en anderen komen hoofdzakelijk in beroep

omdat zij vrezen voor een aantasting van hun woon- en leefklimaat.
Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Beoordeling van het beroep

Bouwvolume, toegespitst op de bouwhoogte

5. [appellant] en anderen kunnen zich niet verenigen met de in het plan voorziene bouwmassa. In het bijzonder richten zij zich tegen de toegestane bouwhoogte van het meest noordelijk gelegen deel van het appartementengebouw van 23 m. Zij voeren in dat verband verschillende beroepsgronden aan. Zo past de bouwhoogte volgens hen niet bij het dorpse karakter van Krimpen aan den IJssel. Ook vrezen zij voor schaduw hinder en een aantasting van hun privacy en vrije uitzicht op onder meer de lucht en wolken vanuit hun woningen.

5.1. De Afdeling stelt vast dat aan de gronden waarop het appartementengebouw mogelijk wordt gemaakt, de bestemming "Wonen" is toegekend met de aanduiding "parkeergarage". Verder is binnen die bestemming voor een deel van de gronden een bouwvlak opgenomen dat op de verbeelding met stippellijnen is opgedeeld in meerdere vlakken, met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden: 52" en de maatvoeringen "maximum bouwhoogte: 23 m", "maximum bouwhoogte: 17 m" en "maximum bouwhoogte: 11 m".

5.2. De Afdeling bespreekt de beroepsgronden over de bouwhoogte hieronder eerst afzonderlijk om vervolgens te kunnen beoordelen of de raad zich redelijkerwijs op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover het betreft de bouwmassa, niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

- Dorps karakter

6. [appellant] en anderen betogen dat de voorziene bebouwing niet passend is in het dorpse karakter van Krimpen aan den IJssel. Volgens hen zal een woongebouw met een hoogte van maximaal 23 m sterk uit de toon vallen. Zij wijzen daarbij op paragraaf 3.4.2 van de plantoelichting, waarin volgens hen staat dat het behouden van het dorpse karakter van Krimpen met de groene woonomgeving een belangrijk element uit de "Woonvisie 2020-2030" is.

6.1. In wat [appellant] en anderen hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen reden om te oordelen dat de raad de voorziene bebouwing vanwege de bouwmassa, en in het bijzonder de bouwhoogte van 23 m, gelet op het dorpse karakter van Krimpen aan den IJssel, niet mogelijk had mogen maken. De Afdeling betreft hierbij dat in de Woonvisie geen maximum bouwhoogte is vastgelegd en dat in paragraaf 3.3 van de Woonvisie staat dat wat er gebouwd wordt niet alleen bepaald wordt door de doelen uit de Woonvisie, maar ook moet passen bij de mogelijkheden die de locatie biedt. Daarover heeft de raad toegelicht dat een bouwhoogte van 23 m slechts is voorzien aan een klein gedeelte van het plangebied en dat de ontwikkeling bij de overige bebouwing aan de Hollandsche IJssel past. De Afdeling ziet

geen reden om de raad hierin niet te volgen.

Verder acht de Afdeling van belang dat uit de Woonvisie volgt dat de raad niet alleen het dorpse karakter van Krimpen aan den IJssel wenst te behouden, maar dat hij ook wenst te voorzien in het tekort aan woningen in de gemeente. In paragraaf 3.4.2 van de plantoelichting staat hierover dat het plan voorziet in de behoefte aan levensloopbestendige appartementen, waarmee de doorstroom in Krimpen aan den IJssel wordt verbeterd. De Afdeling ziet in wat is aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de raad aan het belang bij woningbouw geen doorslaggevend gewicht heeft mogen toekennen. Hierbij acht de Afdeling van belang dat [appellant] en anderen niet aannemelijk hebben gemaakt dat de voorziene bebouwing niet passend is in het dorpse karakter van Krimpen aan den IJssel. Temeer omdat het vorige bestemmingsplan "Kortland" het mogelijk maakte om op maximaal 80% van de locatie van het huidige plangebied bedrijfspanden met een bouwhoogte van 11 m te bouwen.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

- Bezoning

7. [appellant] en anderen betogen dat het appartementengebouw leidt tot onaanvaardbare schaduwhinder op hun woningen. Hier heeft de raad volgens hen ten onrechte geen onderzoek naar verricht.

7.1. Onder verwijzing naar de uitspraak van 5 december 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3982](#), onder 5.1, overweegt de Afdeling dat er geen wettelijke normen bestaan die zien op een minimum aantal zonuren per dag in een woning. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben. Maar dit neemt niet weg dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging moet plaatsvinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

7.2. De raad heeft toegelicht dat hij een onderzoek naar de schaduwwerking van het voorziene appartementengebouw op de woningen van [appellant] en anderen, gelet op de grote afstand daartussen en de beperkte hoogte van het voorziene appartementengebouw, niet nodig heeft geacht. Om tegemoet te komen aan de zorgen van [appellant] en anderen heeft de raad alsnog de bezonningsstudie van 9 januari 2024 laten verrichten. Hieruit volgt volgens de raad dat de woningen aan de Dorpsstraat alleen in het najaar gedurende een korte periode, met zonsopkomst en zonsondergang, enige schaduwhinder kunnen ondervinden. [appellant] en anderen hebben dat inhoudelijk niet bestreden, en de Afdeling ziet dan ook geen reden om aan die conclusie te twijfelen. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich gelet hierop op het standpunt mogen stellen dat de voorziene bouwhoogte geen onevenredige schaduwwerking zal hebben op de woningen van [appellant] en anderen.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

- Privacy en uitzicht

8. [appellant] en anderen betogen dat het plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van hun privacy en uitzicht. Daarover voeren zij aan dat de toekomstige bewoners en bezoekers van de parkeergarage rechtstreeks zicht hebben op hun woningen en achtertuinen. Ook wijzen zij erop dat de beoogde bebouwing hun zicht op de lucht met wolken wegneemt.

8.1. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich redelijkerwijs op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en de

privacy van [appellant] en anderen. De raad heeft hierbij betekenis mogen toekennen aan de afstand van minimaal 100 m tussen de percelen van [appellant] en anderen en de bouwvlakken waarop de appartementen zijn voorzien.
Het betoog slaagt in zoverre niet.

Conclusie bouwvolume, toegespitst op bouwhoogte

9. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling redelijkerwijs op het standpunt kunnen stellen dat het plan, voor zover het betreft de bouwmassa, niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Waterrecreatie

10. [appellant] en anderen betogen dat het plan ten onrechte waterrecreatie mogelijk maakt. Daarover voeren zij aan dat het onduidelijk is wat onder "watersport" en "recreatief medegebruik" moet worden verstaan. Deze begrippen zijn volgens hen ten onrechte niet gedefinieerd.

10.1. De Afdeling stelt vast dat aan een deel van de gronden van het plangebied de bestemming "Water - 2" is toegekend. Ter plaatse van dat plandeel is ingevolge artikel 5.1, aanhef, onder c en onder e, van de planregels onder meer "watersport" en "recreatief medegebruik" toegestaan.

10.2. De Afdeling stelt vast dat de begrippen "watersport" en "recreatief medegebruik" niet zijn gedefinieerd in de planregels. Ook zijn in de plantoelichting geen aanknopingspunten te vinden voor de wijze waarop deze begrippen moeten worden uitgelegd. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 23 juni 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:1318](#), onder 5.1, kan voor de betekenis van een begrip, bij gebrek aan aanknopingspunten in het plan en de plantoelichting voor de wijze waarop een in het plan opgenomen begrip moet worden uitgelegd, aansluiting worden gezocht bij wat in het algemeen spraakgebruik daaronder wordt verstaan. Daarbij mag de betekenis, zoals deze in het "Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal" (hierna: Van Dale) is gegeven, worden betrokken.

10.3. Dat het begrip "watersport" niet in de planregels is gedefinieerd wil niet zeggen dat sprake is van een rechtsonzekere situatie. Hierbij betreft de Afdeling dat het begrip "watersport" in de Van Dale is gedefinieerd als sport te water, bijvoorbeeld zeilen. [appellant] en anderen hebben geen concrete argumenten aangevoerd waarom voor het begrip "watersport" niet kan worden uitgegaan van de gangbare betekenis van dit begrip en waarom dit tot onduidelijkheid zou leiden. Gelet hierop ziet de Afdeling in het aangevoerde geen aanknopingspunten voor het oordeel dat artikel 5.1, onder c, van de planregels in zoverre rechtsonzeker is.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

10.4. De raad heeft zich verder op het standpunt gesteld dat op gronden waar "recreatief medegebruik" is toegestaan, alleen een qua ruimtelijke uitstraling beperkte vorm van recreatief medegebruik mogelijk is. Op de zitting heeft de raad erkend dat artikel 5.1, aanhef en onder e, van de planregels deze beperking niet bevat, en in zoverre dus niet regelt wat is beoogd.

Omdat de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiervoor aanleiding hebben gegeven, is het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt in zoverre.

Geluid

11. [appellant] en anderen betogen dat het plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van hun akoestisch woon- en leefklimaat. In dat verband wijzen zij op de mogelijke geluidhinder als gevolg van de met het plan mogelijk gemaakte waterrecreatie en horeca. Ook vrezen zij voor geluidoverlast als gevolg van hangjongeren in het plangebied. Volgens [appellant] en anderen is er ten onrechte geen akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting ter plaatse van hun woningen.

11.1. De Afdeling stelt vast dat aan een deel van de gronden in het plangebied de bestemming "Gemengd" is toegekend. Op grond van artikel 3.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' met daaraan ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel met een oppervlakte van maximaal 400 m² bvo. Op grond van artikel 3.1, aanhef en onder c, van de planregels zijn daarnaast ter plaatse van de aanduiding "horeca" ook horecabedrijven tot en met categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, met een oppervlakte van maximaal 400 m² toegestaan.

11.2. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen van [appellant] en anderen. Hierbij betreft de Afdeling dat de richtafstand van de "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2009 voor geluid in dit geval 10 m is en dat de kortste afstand tussen enerzijds de grens van de bestemming waarbinnen horeca mogelijk is en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de woningen van [appellant] en anderen die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is, ruim 100 m is. De Afdeling ziet daarom geen aanleiding voor het oordeel dat de raad onderzoek had moeten doen naar de geluidbelasting bij de woningen van [appellant] en anderen. Ook de gevreesde overlast veroorzaakt door waterrecreanten of hangjongeren leidt niet tot een ander oordeel. Dit betreft een kwestie van handhaving die in deze procedure niet ter beoordeling staat. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 11 augustus 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:1802](#), onder 5.2.

Het betoog slaagt niet.

Waardevermindering

12. De Afdeling begrijpt het betoog van [appellant] en anderen zo dat zij vrezen dat het bestemmingsplan tot waardevermindering van hun woningen zal leiden.

12.1. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen van [appellant] en anderen betreft, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

Het betoog slaagt niet.

Veiligheid toekomstige waterrecreanten op de Hollandsche IJssel

13. [appellant] en anderen vrezen dat het scheepvaartverkeer op de Hollandsche IJssel leidt tot onveilige situaties voor de veiligheid van toekomstige waterrecreanten op de Hollandsche IJssel. De raad heeft de mogelijke veiligheidsrisico's daarvan ten onrechte niet onderzocht.

13.1. Artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) bepaalt dat de bestuursrechter een besluit niet vernietigt op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) blijkt dat de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis heeft willen stellen dat er een verband is tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in beroep komt.

13.2. Het betoog over de gevolgen van het plan voor de veiligheid van de waterrecreanten op de Hollandsche IJssel heeft geen betrekking op het eigen belang van [appellant] en anderen, dat is gelegen in de bescherming van hun woon- en leefklimaat. Dat [appellant] en anderen direct aan de Hollandsche IJssel wonen, is niet voldoende om mogelijke veiligheidsrisico's op deze rivier als eigen belang te beschouwen. De Afdeling komt daarom niet toe aan een inhoudelijke bespreking van de beroepsgrond.

Conclusie

14. Gelet op wat [appellant] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het artikel 5.1, onder e, van de planregels betreft, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre moet worden vernietigd.

15. Omdat niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien, door artikel 5.1, onder e, van de planregels aan te passen en te bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor zover dat is vernietigd. Hierbij betreft de Afdeling dat de raad op de zitting heeft verklaard dat hij zich kan vinden in een aanpassing van artikel 5.1 van de planregels waarmee wordt bereikt dat binnen de bestemming "Water - 2" de mogelijkheid voor recreatief medegebruik is beperkt tot extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen, fietsen, varen en daarmee gelijk te stellen activiteiten die geen specifiek beslag op de ruimte leggen.

16. Artikel 5.1, onder e, van de planregels komt als volgt te luiden:

"e. extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen, fietsen, varen en daarmee gelijk te stellen activiteiten die geen specifiek beslag op de ruimte leggen;"

17. De Afdeling ziet aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening.

18. De raad moet de proceskosten vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel van 20 april 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Werf aan den IJssel", voor zover het betreft artikel 5.1, onder e, van de planregels;

III. bepaalt dat artikel 5.1, onder e, van de planregels als volgt komt te luiden: "e. extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen, fietsen, varen en daarmee gelijk te stellen activiteiten die geen specifiek beslag op de ruimte leggen;"

IV. bepaalt dat deze uitspraak wat het onderdeel III betreft in de plaats treedt van het besluit, voor zover vernietigd;

V. draagt de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel tot vergoeding van bij [appellant] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 907,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen de raad aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel aan [appellant] en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 184,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen de raad aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. C.C.W. Lange en mr. G.O. van Veldhuizen, leden, in tegenwoordigheid van mr. J. Buskermolen, griffier.

w.g. Scholten-Hinloopen
voorzitter

w.g. Buskermolen
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 7 mei 2025

896-1091

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 14 maart 2023

Portefeuillehouder: Wubbo Tempel

Behandelend team: Herontwikkeling IJsseldijk/Werf aan den IJssel

Zaaknummer: 1090056

Onderwerp

Bestemmingsplan en grondexploitatie 'Werf aan den IJssel'

Gevraagd raadsbesluit:

1. de Nota van zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan Werf aan den IJssel vast te stellen en de ingekomen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Werf aan den IJssel, met plancodering NL.IMRO.0542.BPKLwerfadijssel-va01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen vast te stellen, waarbij de Grootschalige Basiskaart Krimpen aan den IJssel als ondergrond is gebruikt;
3. De welstandsparagraaf Werf van Duijvendijk als aanvulling op de Welstandsnota vast te stellen;
4. door gebruik te maken van artikel 6.34 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (afwijkmogelijkheid voor maatwerk) af te wijken van de provinciale regels, specifiek artikel 6.12 (bedrijven) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland;
5. in te stemmen met de bijgestelde grondexploitatie voor Werf aan den IJssel (geheim) en met de overgang van het project van de (gele) haalbaarheidsfase naar de (rode) realisatiefase;
6. voor het tekort op de grondexploitatie de verliesvoorziening voor het project 'Werf aan den IJssel' in de jaarrekening 2022 met €177.488,- te verhogen tot €261.314,- en dit te dekken uit de Algemene Reserve Grondexploitatie;
7. op grond van artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Werf aan den IJssel.

Aanleiding

In september 2021 heeft uw raad de Ontwikkelvisie IJsseldijk unaniem vastgesteld. De Ontwikkelvisie legt de ambities en kaders vanuit de gemeente vast en schetst ontwikkelmogelijkheden voor het buitendijkse bedrijventerrein aan de IJsseldijk.

De herontwikkeling van de Werf aan den IJssel vormt het vliegwiel voor de verdere ontwikkeling van het buitendijkse gebied. In december 2021 heeft uw gemeenteraad ingestemd met het voorkeursscenario 'Smederij blijft volledig op de werf'.

Als eerste stap in deze transformatie heeft uw raad op 21 april 2022 de 'Parapluherziening Geluid IJsseldijk' vastgesteld. Met deze parapluherziening wordt woningbouwontwikkeling in de omgeving van het bedrijventerrein mogelijk gemaakt.

Het voorkeursscenario voor de werf is verder uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan. Dit plan heeft met ingang van 26 oktober 2022 gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen. In dit voorstel gaan wij in op de resultaten van deze procedures. Met de beantwoording van de ingediende zienswijzen is de volgende stap in het planproces de vaststelling van het bestemmingsplan.

In december 2022 heeft uw raad een krediet van €350.000,- beschikbaar gesteld voor het afronden van de haalbaarheidsfase en het uitvoeren van de bodemsanering. Met de vaststelling van het bestemmingsplan gaat het project nu over naar de (rode) realisatiefase. Daarbij hoort het vaststellen van de bijgestelde grondexploitatie en – in dit geval ook – het vormen van een verliesvoorziening.

Argumenten

1.1 Ingediende zienswijzen kunnen worden weerlegd

In de nota van zienswijzen is de reactie op de binnengekomen zienswijzen opgenomen. In de kern is de zienswijze als volgt samen te vatten:

- a) Er wordt in strijd met de Inspraakverordening 2006 gehandeld;
- b) Het planvoornemen leidt tot verminderd woongenot door beperking van uitzicht, vermindering van privacy, aantasting natuurwaarden en geluidsoverlast;
- c) Het planvoornemen leidt tot veiligheidsrisico's in verband met buitendijks bouwen, verminderd zicht van scheepvaart, windhinder en recreatiemogelijkheden;
- d) Het planvoornemen heeft een negatieve impact op de waarde van de woning van indieners.

De zienswijzen hebben wij beantwoord in de nota van zienswijzen, zoals deze onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De nota van zienswijzen is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd. Korthedshalve verwijzen wij u hiernaar.

2.1 Wettelijke bestemmingsplanprocedure is naar behoren afgerond

Het ontwerpbestemmingsplan Werf aan den IJssel heeft de wettelijke procedure van artikel 3.8, lid 1 Wro doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, waarbij het voor een ieder mogelijk was om zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend, die in de Nota van zienswijzen wordt voorzien van een reactie. De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk bericht door toezending van deze nota.

3.1 Welstandsparagraaf gewenst als aanvullend kader voor herontwikkeling

De voormalige scheepswerf vormt een bijzondere locatie binnen de gemeente. De ambitie is om de Werf te verbinden met het centrum van Krimpen aan den IJssel en de cultuurhistorische waarden te herstellen. Deze ambities vertalen zich in het creëren van een directe verbinding met het centrum van Krimpen aan den IJssel en het winkelcentrum Crimpenhof en het openbaar gebied een nieuwe (publieke) functie geven. Het is hierbij belangrijk dat het karakter van de scheepsbouw ervaarbaar en zichtbaar wordt en blijft. Om kaders aan de uitwerking van deze bijzondere plek mee te geven, is een welstandsparagraaf (bijlage 3) opgesteld die onderdeel uitmaakt van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. De paragraaf gaat in op de stedenbouwkundige uitgangspunten en welstandscriteria voor de ontwikkeling van de werf. De paragraaf wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de Raad als aanvulling op de bestaande welstandsnota. De ingediende zienswijzen hebben geen betrekking op de welstandsparagraaf.

4.1 Compensatie van het bedrijventerrein IJsseldijk is niet nodig

In de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland is het plangebied aangemerkt als watergebonden bedrijventerrein. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de transformatie van een watergebonden bedrijventerrein naar een andere bestemming dan bedrijven, dient compensatie van het bedrijventerrein plaats te vinden. Vanwege het ontbreken van een door de provincie geaccepteerde regionale visie van de MRDH moet ook dit plangebied elders in de regio gecompenseerd worden. Vanwege de beperkte omvang van het plangebied en de langdurige leegstand (circa 20 jaar) wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de doelstelling van de provinciale verordening. De provincie biedt daarom de mogelijkheid tot maatwerk aan (artikel 6.34 van de provinciale Omgevingsverordening). Op deze manier wordt afgezien van compensatie van het bedrijventerrein in de regio.

5.1 Grondexploitatie heeft zich negatief ontwikkeld: verliesvoorziening nodig

In ons voorstel voor het aanvullend krediet dat uw raad in december heeft behandeld, hebben wij aangekondigd om eventuele kostenstijgingen én de overige financiële ontwikkelingen te betrekken bij het opstellen van de (taakstellende) grondexploitatie die wij uw raad gelijktijdig met het bestemmingsplan en de welstandsparagraaf ter vaststelling zullen aanbieden. Dat hebben wij inmiddels gedaan en dat heeft geleid tot een tekort op de grondexploitatie waarvoor een verliesvoorziening moet worden gevormd. Wij lichten dat verder toe in de financiële paragraaf.

Kantttekeningen

1.1 Bestemmingsplan wijzigt ten opzichte van het ontwerp

Er zijn 6 ambtshalve wijzigingen, die moeten worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

- De ontwikkelende partijen hebben de plannen voor het plangebied nader uitgewerkt. Hierdoor kan het beoogde plan gedetailleerder worden opgenomen.
- Daarnaast heeft er periodiek overleg plaatsgevonden met Dorp, Stad en Land over de beeldkwaliteit van de locatie. De wensen van Dorp, Stad en Land voor deze locatie zijn overgenomen in de planregels, verbeelding en welstandsparagraaf.
- Vanwege de compensatieplicht voor het bedrijventerrein heeft overleg plaatsgevonden met de provincie. Dit heeft tot een wijziging in de toelichting geleid.
- Tot slot is het stikstofonderzoek opnieuw uitgevoerd als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 2 november jl. in verband met het vervallen van de bouwvrijstelling voor stikstofdepositie.

De wijzigingen zijn nader toegelicht in de Nota van zienswijzen. Korte tijdshelwe verwijzen wij u hiernaar. Met de beantwoording van de zienswijzen en verwerking van de ambtshalve wijzigingen kan het bestemmingsplan thans door uw raad gewijzigd worden vastgesteld.

Participatie

Afgelopen 2 jaar hebben drie informatieavonden plaatsgevonden die betrekking hadden op het plangebied. In februari 2021 heeft een digitale informatieavond plaatsgevonden over de Ontwikkelvisie IJsseldijk, waar de voormalige scheepswerf onderdeel van uit maakt. Op 5 april 2022 zijn geïnteresseerde omwonenden en de 'overburen' uit Capelle aan den IJssel geïnformeerd over de status van de planvorming en gevraagd naar hun wensen voor het openbaar gebied.

Op 21 september 2022 hebben beide initiatiefnemers en de gemeente een nadere toelichting gegeven op de plannen voor deze locatie en de inrichting van de openbare ruimte. Aanwezigen hebben de mogelijkheid gehad om één-op-één vragen te stellen aan de gemeente of de initiatiefnemers.

Financiële gevolgen

Een jaar geleden heeft uw raad de grondexploitatie voor de 'gele fase' vastgesteld in het MPG 2022. Sindsdien heeft er een forse ontwikkeling van lonen en prijzen plaatsgevonden. Dat heeft zijn consequenties voor het MPG 2023 en dus ook voor het project 'Werf aan den IJssel'.

De grondexploitatie is volledig geactualiseerd op prijspeil 2023. Anders dan wij in ons kredietvoorstel van december vorig jaar (gebaseerd op prijspeil 2022) hebben aangegeven, is de post onvoorzien niet langer voldoende om de kostenstijgingen op te vangen. Het gaat dan met name om de kostenstijging (11,2%) voor civieltechnische werkzaamheden.

Al met al leidt dit tot een verslechtering van de eindwaarde met €177.848,- tot €261.314,-. Wij stellen daarom voor de reeds getroffen verliesvoorziening met dit bedrag te verhogen.

Vervolg

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Op grond van artikel 3.8, lid 3 Wro moet het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na de vaststelling overeenkomstig de wettelijk voorgeschreven manier openbaar bekend worden gemaakt en aan de verantwoordelijke diensten van het Rijk, de provincie en de waterschappen worden toegezonden. Op een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan zijn in aanvulling op artikel 3.8, lid 3 Wro de artikelen 3:40; 3:42; 3:43; 3:44 en 3:45 en afdeling 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt op grond van artikel 3.8, lid 5 Wro in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van 6 weken afloopt. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan in beginsel een omgevingsvergunning worden verleend.

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen
2. Bestemmingsplan 'Werf aan den IJssel'
3. Welstandsparagraaf
4. Grondexploitatie (geheim)

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,

mr. A. Boele

secretaris

J.J. Luteijn

burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel;

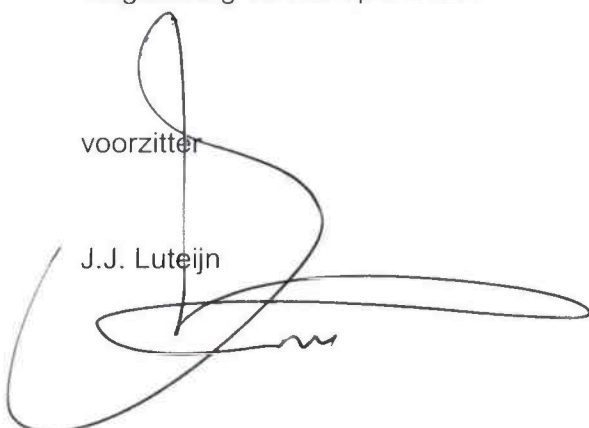
Besluit, na het lezen van het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 maart 2023, om:

1. de Nota van zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan Werf aan den IJssel vast te stellen en de ingekomen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Werf aan den IJssel, met plancodering NL.IMRO.0542.BPKLwerfadijssel-va01, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen vast te stellen, waarbij de Grootchalige Basiskaart Krimpen aan den IJssel als ondergrond is gebruikt;
3. De Welstandsparagraaf Werf van Duijvendijk als aanvulling op de Welstandsnota vast te stellen;
4. door gebruik te maken van artikel 6.34 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk) af te wijken van de provinciale regels, specifiek artikel 6.12 (bedrijven) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland;
5. in te stemmen met de bijgestelde grondexploitatie voor Werf aan den IJssel (geheim) en met de overgang van het project van de (gele) haalbaarheidsfase naar de (rode) realisatiefase;
6. voor het tekort op de grondexploitatie de verliesvoorziening met €166.000,- te verhogen en dit bedrag te dekken uit de Algemene Reserve Grondexploitatie;
7. op grond van artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Werf aan den IJssel.

Dit besluit de raad van de gemeente Krimpen aan den IJssel in zijn openbare vergadering van 20 april 2023.

voorzitter

J.J. Luteijn



griffier

mr. O. Vliegenthart

