
GEMEENTE OUDERKERK

WIJZIGINGSPLAN OUDERKERK AAN DEN IJSEL - IJSSELDIJK-WEST (2 WONINGEN)

Status: Vastgesteld
Datum: 27 mei 2014



**WIJZIGINGSPLAN OUDERKERK AAN DEN IJSSEL -
IJSELDIJK-WEST (2 WONINGEN)**

CODE 1299215 / 27-05-2014

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Omgeving	3
2. 2. Huidige situatie plangebied	3
2. 3. Beschrijving initiatief	4
2. 4. Toetsing aan wijzigingscriteria	5
2. 5. Ruimtelijke inpassing	6
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. WATERPARAGRAAF	10
4. 1. Relevant waterbeleid	10
4. 2. Bestaande situatie	11
4. 3. Watertoets	12
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	14
5. 1. Milieuzonering	14
5. 2. Geluid	15
5. 3. Bodem	15
5. 4. Cultuurhistorie	16
5. 5. Ecologie	17
5. 6. Externe veiligheid	18
5. 7. Luchtkwaliteit	19
5. 8. Vormvrije mer-beoordeling	19
6. UITVOERBAARHEID	21
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	21
6. 3. Grondexploitatie	21
7. JURIDISCHE REGELING	23

BIJLAGEN

Bijlage 1	Brief hoogheemraadschap
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Beoordeling en advies archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek
Bijlage 5	Bureauonderzoek ecologie

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

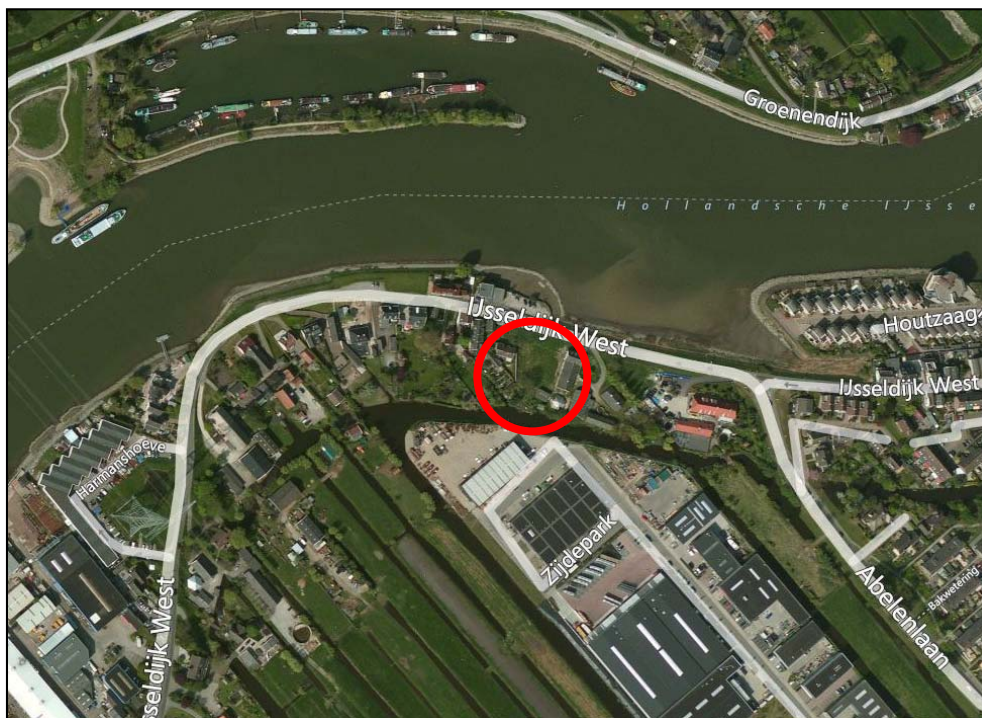
In het noordwesten van Ouderkerk aan den IJssel ligt een bebouwingslint aan de dijk ten zuiden van de IJssel. Tussen de percelen IJsseldijk-West 15-17 en 19 ligt een open plek in dit lint. Bij de gemeente Ouderkerk is het verzoek ingediend om op dit perceel twee aaneen gebouwde woningen op te richten.

Over de mogelijkheden hiervoor is in een eerder stadium overeenstemming bereikt. De plek mag worden ingevuld wanneer op het perceel IJsseldijk-West 15-17 ontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Deze intentie is in het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) vertaald naar een wijzigingsbevoegdheid.

De gewenste situatie kan mogelijk worden gemaakt door het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid. Hiertoe is dit wijzigingsplan opgesteld.

1. 2. Plangebied

In het geldende bestemmingsplan is de globale locatie voor de woningen bepaald. Het plangebied van dit wijzigingsplan is hierop afgestemd. Het betreft een deel van de open kavel aan de zuidzijde van de IJsseldijk-West. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *IJsseldijk-West*, dat is vastgesteld op 17 december 2009. Het heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Op het plangebied geldt de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'. Omdat woningen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd en op de onderhavige locatie geen bouwvlak is gelegd, kan de woning niet bij recht worden gebouwd.

Op grond van artikel 12, lid 21.7.2, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat binnen de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' een bouwvlak voor twee aaneen gebouwde woningen wordt toegevoegd. Hiervoor gelden de volgende wijzigingscriteria:

1. de inhoud van een woning is maximaal 400 m³;
2. de goot- en bouwhoogte zijn maximaal respectievelijk 4,5 en 9 meter;
3. er moet advies worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap;
4. de bouw van de woningen moet plaatsvinden op het bestaande maaiveldniveau, waarbij voor de dijkzijde de eisen uit de Keur van Hoogheemraadschap gelden;
5. uit onderzoek moet blijken dat wordt voldaan aan de omgevingsaspecten;
6. de bebouwing op het perceel IJsseldijk West 15-17, met uitzondering van het hoofdgebouw en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen uit 1953, moet worden gesloopt;
7. op het bijbehorend perceel mogen aaneengesloten bijgebouwen die zijn voorzien van een kap worden gebouwd. Hiervoor geldt een maximale oppervlakte van 50 m² en een bouwhoogte van 2,5 meter.

De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de wijzigingscriteria.

Verder is op het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' van toepassing. Binnen deze bestemmingen zijn regelingen ter bescherming van de dijk opgenomen.

1. 4. Leeswijzer

In *hoofdstuk 2* wordt de ontwikkeling nader beschreven en wordt getoetst aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 3* ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In *hoofdstuk 4* worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In *hoofdstuk 5* wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Omgeving

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een open plek in het bebouwingslint aan de IJsseldijk-West. De IJsseldijk-West ligt op de dijk aan de zuidzijde van de IJssel. De weg vormt een belangrijke ontsluitingsroute voor de dorpen die aan de zuidzijde van de IJssel liggen, waaronder Ouderkerk aan den IJssel. Het bebouwingslint betreft een uitloper van deze kern. Het bestaat vrijwel geheel uit woonhuizen. Gedeeltelijk gaat het om voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Aan de noordzijde van de dijk ligt een bedrijfsperceel. Verder grens de dijk direct aan de IJssel. Achter het bebouwinglint ligt een agrarisch gebied met een bijzondere langgerekte verkavelingsstructuur. Ten zuiden van het plangebied ligt een bedrijventerrein. De dichtstbijzijnde bedrijven op dit terrein betreffen aannemers en installatiebedrijven.

Direct ten westen van het plangebied staat een relatief modern woonhuis. Ten oosten ligt een voormalig agrarisch bedrijf. Een aantal van de hier aanwezige bedrijfsgebouwen betreffen monumentale panden. Ook zijn enkele ontsierende gebouwen achterop het perceel aanwezig.

2. 2. Huidige situatie plangebied

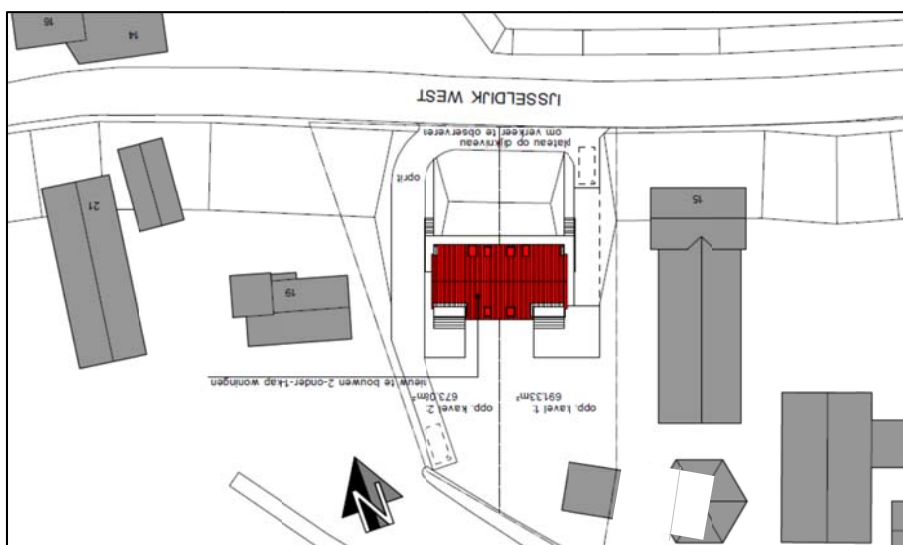
Het plangebied betreft een kleine kavel grasland behorende bij het oostelijk gelegen perceel. Het perceel is onbebouwd. Achterop het perceel staat een solitair beeldbepalende boom. Een aanzicht op de locatie vanaf de IJsseldijk-West is weergegeven in figuur 2.



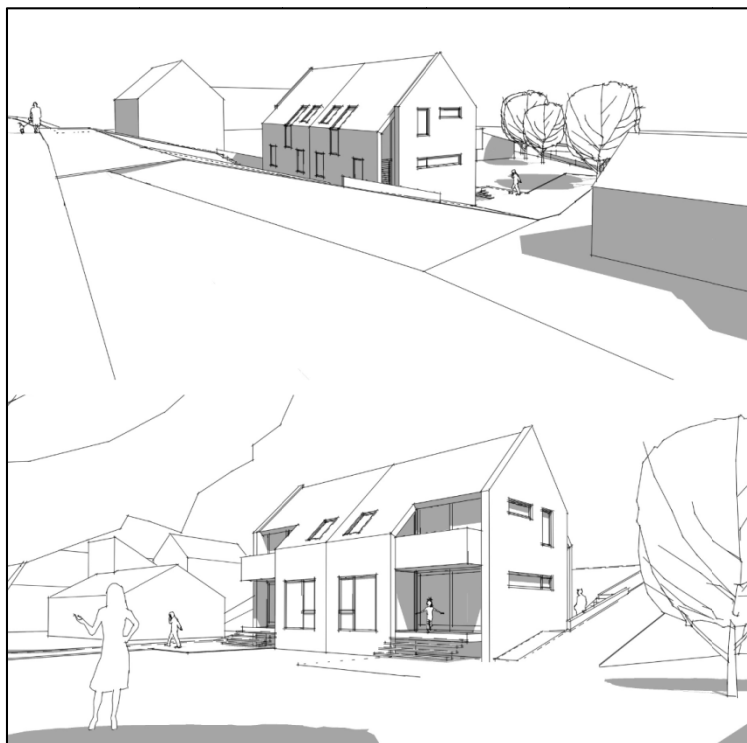
Figuur 2. Aanzicht op het perceel

2. 3. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het oprichten van twee aaneen gebouwde woningen op het perceel. De twee woningen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 16 bij 8,9 meter en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,9 en 8,6 meter. De beoogde situatie in het plangebied is weergegeven in figuur 3. Enkele impressies van de bebouwing zijn weergegeven in figuur 4.



Figuur 3. Beoogde situatie plangebied



Figuur 4. Impressie beoogde bebouwing

2. 4. Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in lid 12.7.2 van het bestemmingsplan. Hiermee wordt binnen het aanduidingsvlak 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' een bouwvlak ten behoeve van de twee aaneen te bouwen woningen toegevoegd. In deze paragraaf wordt het onderhavige plan getoetst aan de wijzigingscriteria die hiervoor gelden.

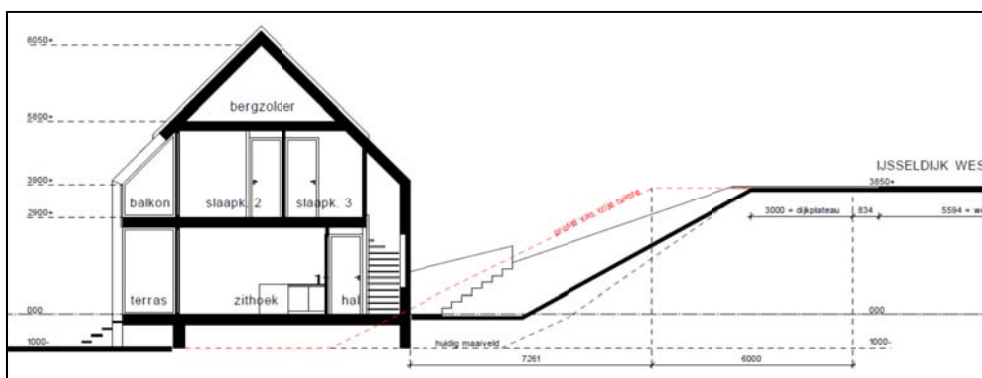
Omvang woningen

Met een goot- en bouwhoogte van 3,9 en 8,6 meter wordt voldaan aan de voorwaarden (maximaal 4,5 en 9 meter). De inhoud van de woningen is (uitgaande van de genoemde goot- en bouwhoogte en een oppervlakte van 16 bij 8,9 meter) 445 m³. Echter, doordat aan de achterzijde inkepingen in de hoofdvorm zijn voorgesteld (de balkons), komt de inhoud op exact 400 m³. Qua omvang kunnen de woningen dus op basis van de wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd.

Advies hoogheemraadschap en bouwniveau

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wateraspecten en het advies van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard op het voornemen.

De positionering van de woningen ten opzichte van het maaiveld is gevisualiseerd in figuur 5. Het aanlegniveau van de woning is zodanig dat de voorgevel van de woning op het bestaande maaiveldniveau ligt. Wel vinden enige ingrepen in het maaiveld aan de voorzijde van de woningen plaats. Dit aspect is meegenomen in het advies van het Hoogheemraadschap.



Figuur 5. Positie woningen ten opzichte van het maaiveld

Omgevingsaspecten

Direct rondom het plangebied liggen voornamelijk woonpercelen. Het toevoegen van woningen op de locatie is in beginsel inpasbaar in de omgeving. In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst aan de sectorale wet en regelgeving, waarbij wordt ingegaan op de in artikel 12.7.2 genoemde aandachtspunten.

Sloop bebouwing IJsseldijk-West 15-17

Op het oostelijk gelegen perceel staan een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Enkele hiervan zijn aangewezen als monumentale panden. Het behoud van deze panden wordt nagestreefd. De intentie is dat de overige bebouwing op het perceel wordt gesloopt. Hierover is overleg geweest met de gemeente Ouderkerk. De gebouwen waarvan is aangegeven dat deze gesloopt moeten worden zijn gesloopt of hiervoor is reeds een sloopvergunning verleend. Hiermee wordt voldaan aan de, door de gemeente gestelde voorwaarde.

Bijgebouwen

De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om (buiten de aanduiding 'wrozone – wijzigingsgebied 2' een aaneengesloten oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren. Deze bijgebouwen moeten worden voorzien van een kap.

De locatie waar bijgebouwen gewenst zijn is op de verbeelding aangeduid, overeenkomstig het bestemmingsplan.

2. 5. Ruimtelijke inpassing**Stedenbouwkundige inpassing/beeldkwaliteit**

De nieuwbouw wordt ingepast in het bebouwingslint. De woning is iets naar voren geroid ten opzichte van het westelijk gelegen woonhuis en meer naar achter ten opzichte van de monumentale bebouwing aan de oostzijde. Hierdoor ontstaat een getrapte rooilijn. De woningen passen qua bouwhoogte en –massa goed in het bebouwingslint.

Het schetsplan zoals beschreven in dit hoofdstuk is ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze commissie zal oordelen over de aanvaardbaarheid van het voorgestelde plan op het gebied van beeldkwaliteit.

Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten op de IJsseldijk West. Deze weg heeft ruim voldoende capaciteit voor de extra woningen. Omdat het een relatief drukke weg betreft (op basis van het akoestisch onderzoek 5.250 motorvoertuigen per etmaal op een werkdag) stelt de gemeente als voorwaarde dat een voorziening wordt aangelegd om de verkeersveiligheid te waarborgen. Deze voorziening bestaat uit een plateau op dijkniveau langs de IJsseldijk West. Vanaf dit plateau kan uitrijdend verkeer de situatie op de weg observeren en veilig oprijden.

Het te realiseren plateau valt buiten het plangebied van dit wijzigingsplan. De realisatie hiervan wordt door middel van een voorwaarde in de omgevingsvergunning gewaarborgd. Op deze manier is er sprake van een veilige verkeerssituatie.

Uitgangspunt voor parkeren is dat dit op eigen erf plaatsvindt. Hiervoor krijgen beide woningen een oprit, waarop in ieder geval ruimte is voor twee auto's. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen volgens het CROW, voor duurdere woningen.

Ruimtelijke kwaliteit

De sloop van de ontsierende bedrijfsgebouwen op het naastgelegen perceel dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De sloop is een voorwaarde op basis waarvan medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling. Hierover zijn afspraken gemaakt en vastgelegd met de gemeente.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Het wijzigingsplan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR) en het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro).

3. 2. Provinciaal beleid

Structuurvisie en Verordening Ruimte Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte van de provincie Zuid-Holland en bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke peilers. Gestreefd wordt naar een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Kenmerkende kwaliteiten zijn een goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur.

In de structuurvisie wordt aangegeven welke zaken de provincie Zuid-Holland van provinciaal belang vindt. De Verordening Ruimte vertaalt deze naar kaders voor ruimtelijke plannen. Het projectgebied ligt volgens de Verordening Ruimte binnen de bebouwingscontouren (zoals aangegeven op kaart 1). In deze gebieden is ruimte voor nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, waaronder de woonfunctie.

Ten aanzien van primaire en regionale waterkeringen is bepaald dat in ruimtelijke plannen regels ter bescherming van de beschermingszones en de kernzones moeten worden opgenomen. Deze regels zijn in dit wijzigingsplan overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Voor het ontwikkelen van andere bestemmingen binnen deze zones is advies nodig van de beheerder van de waterkering (in dit geval het hoogheemraadschap). Hierop wordt in hoofdstuk 4 ingegaan. Het plan is in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in en rondom het plangebied. In dit bestemmingsplan is de onderhavige locatie als inbreidingslocatie voor de bouw van twee aaneen gebouwde woningen aangewezen. Daarvoor zijn voorwaarden genoemd, waaraan in paragraaf 2.4 is getoetst.

Geconcludeerd wordt dat dit wijzigingsplan in lijn is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van wonen in het plangebied IJsseldijk-West.

Structuurvisie Ouderkerk 2030

Op 25 oktober 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Ouderkerk 2030 vastgesteld. De structuurvisie is leidend voor het eigen beleid en vormt het toetsingskader voor ontwikkelingen in de gemeente Ouderkerk.

Voor Ouderkerk a/d IJssel geldt dat de beschikbare bouwmogelijkheden planologisch vrijwel volledig zijn benut. Om de leefbaarheid te bevorderen zet de structuurvisie zich in tot de bouw van circa 460 woningen in de periode 2012-2040.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente is beschreven in de herziene Welstandsnota (2012). Hierin zijn een aantal gebiedsgerichte criteria opgesteld. Het plangebied ligt in welstandsgebied 'dijklint – uitloper buurtschap'. Voor dit gebied zijn een aantal welstandscriteria vastgelegd, waaraan het bouwplan wordt getoetst.

Het in paragraaf 2.3 beschreven schetsplan is door de welstandscommissie getoetst aan de Welstandsnota en akkoord bevonden.

4. WATERPARAGRAAF

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het is één van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard.

4. 1. Relevant waterbeleid

De vijf gemeenten in de Krimpenerwaard (waaronder Ouderkerk) en de betrokken waterschappen (waaronder Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpernerwaard) willen er gemeenschappelijk voor zorgen dat water in de kernen voor alle bewoners en bezoekers nog aantrekkelijk is om te gebruiken en van te genieten, zodat de kwaliteit van de kernen erdoor wordt versterkt. Hiervoor is het waterplan K5 opgesteld. Dit plan is bedoeld als een gebiedsgericht en integraal plan dat water op de agenda moet zetten en zorgt voor doorwerking van dit aspect in ruimtelijke plannen, inrichtingsplannen, gemeentelijke rioleringsplannen, groenbeheer en recreatiebeleid.

Bij nieuwbouwprojecten en ruimtelijke ontwikkelingen wordt ervoor gezorgd dat water de ruimte krijgt die nodig is, en dat alle kansen om extra ruimte te creëren worden benut. Uitgangspunt bij uit- en inbreidingen is dat gekeken wordt of infiltratie van regenwater mogelijk is. Voor nieuwbouwlocaties geldt het principe van een robuust watersysteem. Dat betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen worden afgestemd binnen het watersysteem. Mogelijke knelpunten worden opgelost of gecompenseerd. Hiervoor wordt een drietrapsstrategie gehanteerd:

- Vasthouden: regenwater dient zo veel mogelijk vastgehouden te worden op de plek waar het valt en vertraagd afgevoerd te worden.
- Bergen: nagegaan moet worden in hoeverre het water geborgen kan worden. Hierbij geldt dat de bestaande hoeveelheid open water in elk geval per peilgebied in stand moet blijven. In het geval dat de hoeveelheid verhard oppervlak in de nieuwe situatie toeneemt, moet er ook extra water worden gerealiseerd in het peilgebied.
- Afvoeren: het watersysteem moet dusdanig worden ontworpen, dat het water snel genoeg kan weg- en doorstromen. Door de waterschappen wordt een afvoernorm gehanteerd van 1,5 l/s/ha.

Bij planontwikkeling en/of functiewijziging geldt als uitgangspunt dat het huidige functioneren van het watersysteem niet mag verslechteren van, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hanteert als uitgangspunt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de afvoernorm van 1,5 l/s/ha niet mag worden overschreden en voor plannen van geringe omvang waarbij de hoeveelheid verharding met meer dan 500 m² toeneemt, compensatie dient plaats te vinden door 10% van dit toegenomen oppervlakte aan open water te graven.

Vanaf 2000 worden alle nodige maatregelen getroffen om de riolering aan de zogenaamde basisinspanning te laten voldoen. Dit is een autonome ontwikkeling. In 2008 voldoet de kwaliteit van de watergangen in de kernen bovendien aan het waterkwaliteitsspoor. Om het aantal overstortingen te beperken, dient hemelwater waar mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringstelsel.

Ontwerp en inrichting van gebieden zijn zodanig dat de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd blijft. Het hoogheemraadschap waarborgt de stabiliteit van de waterkering en de bereikbaarheid en onderhoudbaarheid door het stellen van beperkingen en voorwaarden aan bouwactiviteiten. Onder dit laatste wordt mede verstaan het ruimtebeslag voor het realiseren van toekomstige versterkingen zonder dat dit leidt tot hoge maatschappelijke kosten.

Tenslotte geldt als uitgangspunt dat de waterkwaliteit niet achteruitgaat danwel verbeterd. Maatregelen ten gunste van de waterkwaliteit zijn in eerste instantie gericht op het voorkomen van verontreinigingen. De beïnvloeding van een watersysteem door minder schoon water van elders moet worden vermeden. Vervuilingbronnen moeten zo mogelijk ter plekke worden aangepakt.

4. 2. Bestaande situatie

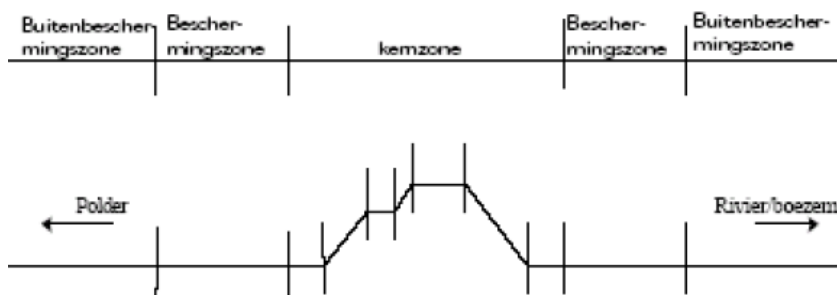
Waterkwantiteit

Het plangebied betreft een thans onverharde locatie met mogelijkheden voor infiltratie en afvoer naar een achterliggen watergang in het poldergebied.

In de polder is sprake van een geringe drooglegging door een relatief hoog waterpeil ten opzichte van het maaiveld is er een verhoogde kans op wateroverlast. Echter, het maaiveld binnen het plangebied is, door de ligging op de waterkering, veel hoger dan in de polder. Wateroverlast door hoge waterpeilen is daarom niet aan de orde.

Waterkering

Het plangebied ligt op de rand van een waterkering. Het plangebied is (gedeeltelijk) gelegen in de kernzone van deze kering. De verschillende zones zijn schematisch weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. Schematische weergave zones waterkering

Het Hoogheemraadschap heeft in de legger een zone aangegeven ter weerszijden van de waterkering, waarbinnen enkele geboden en verboden gelden. Deze waterkeringszone bestaat uit een kernzone en een beschermingszone. Voor dit wijzigingsplan betekent dit dat de waterkering beschermd wordt met een aparte bestemmingsregeling. Bij het toepassen van de betreffende planregels wordt altijd verwezen naar de regelgeving van het hoogheemraadschap.

Waterkwaliteit

Het plangebied zijn geen voorzieningen aanwezig die van invloed zijn op de waterkwaliteit.

4. 3. Watertoets

Rijkswaterstaat is de waterbeheerder voor het buitendijks gelegen deel van het plangebied. Dat wil zeggen zowel de rivier de Hollandsche IJssel als de zellingen. Het hoogheemraadschap is de waterkeringbeheerder en tevens de verantwoordelijke waterbeheerder van het binnendijks gebied.

Waterkwantiteit

Het plan stelt de bouw van een dubbele woning voor. Deze heeft een oppervlakte van minder dan 150 m². Daarnaast wordt enige oppervlakteverharding voorgesteld, zoals terrassen en opritten en eventuele bijgebouwen. Als onderdeel van de ontwikkeling wordt op het naastgelegen perceel enige bebouwing gesloopt. Per saldo is de toename aan verharding beperkt, zeker kleiner dan 500 m². Het is daarom niet noodzakelijk om compenserende maatregelen te nemen.

Schoon hemelwater kan worden afgevoerd op de achterliggende watergang. Binnen het plangebied worden de mogelijkheden voor infiltratie onderzocht. Afvalwater wordt afgevoerd op de bestaande rioleringsvoorziening.

Waterkering

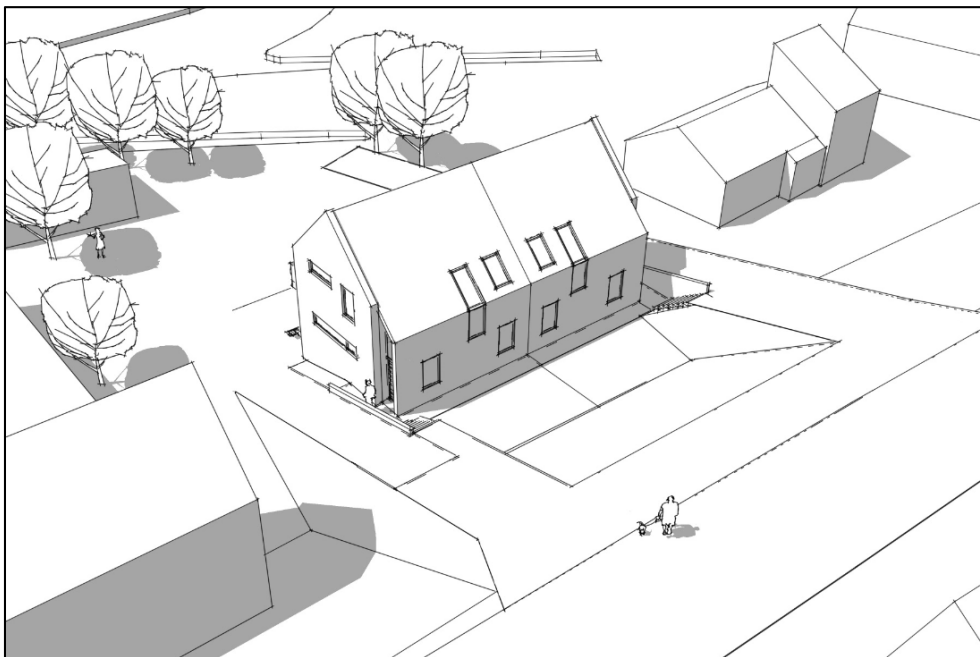
Bebouwing in de kern- en beschermingszone van de waterkering heeft invloed op de veiligheid van de waterkering. Het waterschap heeft omtrent de veiligheid eisen gesteld voor het aanbrengen en onderhouden van de objecten binnen de waterkeringszone. Binnen het bebouwde kerngebied kan in de binnendijkse beschermingszone van de waterkering onder voorwaarden, ontheffing verleend worden voor nieuwe bebouwing. Het plangebied ligt binnen het hierboven genoemde bebouwde kerngebied.

Dit wijzigingsplan en het beschreven schetsplan is voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Het is aan het hoogheemraadschap om te beoordelen of de voorgestelde situatie aanvaardbaar is. Hierover is overleg over het conceptwijzigingsplan gevoerd. Het hoogheemraadschap heeft daarin laten weten geen bezwaren tegen de ontwikkeling in deze vorm te hebben.

In overweging wordt genomen:

- de aanvaardbaarheid van de bebouwing in de kernzone/ beschermingszone;
- de aanvaardbaarheid van de voorgestelde graafwerkzaamheden in het dijklichaam.

De situatie van de woning en de ingrepen in de dijk zijn gevisualiseerd in figuur 7.



Figuur 7. Visualisatie van de woning in de waterkering

Waterkwaliteit

Binnen het plangebied worden geen activiteiten ontplooid die van invloed zijn op de waterkwaliteit. Er wordt geen gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Het plan heeft daardoor geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit.

Proces

Het wijzigingsplan is in de conceptfase besproken met het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap heeft schriftelijk gereageerd geen bezwaren tegen de uitvoering van het plan te hebben. De bijbehorende brief is opgenomen in bijlage 1. Voor de bouw van de woningen op de waterkering is het noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. In dit kader vindt nadere afstemming met het hoogheemraadschap plaats.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden deze aspecten per thema onderzocht.

5. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden. Het gebied is in het geldende bestemmingsplan gekarakteriseerd als rustig buitengebied.

Het woonperceel wordt ontwikkeld tussen twee andere woonpercelen. Het plangebied is zelf ook bestemd voor wonen. Het oprichten van woningen ter plaatse is dus in beginsel inpasbaar. In de omgeving komen enkele bedrijfsfuncties voor. Het betreft een bedrijfslocatie aan overzijde van de IJsseldijk-West en het bedrijventerrein aan de zuidzijde van het plangebied.

Op de bedrijfslocatie aan de overzijde van de weg zijn bedrijven uit maximaal milieucategorie 2 mogelijk. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 10 meter tot woningen. De feitelijke afstand bedraagt circa 20 meter. Het binnendijks gelegen bedrijventerrein Zijdepark ligt op 50 meter vanaf het plangebied. De beheersverordening voor het bedrijventerrein staat bedrijven tot milieucategorie 3.1 toe. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 50 meter. Op het bedrijventerrein is een categorie 3.2 bedrijf aanwezig, waarbij een richtafstand van 100 meter geldt. Dit bedrijf ligt op circa 200 meter afstand. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden. Bovendien zijn de nieuwe woningen op een iets grotere afstand vanaf het bedrijventerrein geprojecteerd dan de bestaande woningen. Ook door bijvoorbeeld vergunningvrije aanbouwen aan de achterzijde van de woning zullen de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven op het bedrijventerrein dus niet worden belemmerd.

Daarnaast is in 2012 een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van een bijgebouw op het naastgelegen perceel (IJsseldijk-West 15) ten behoeve van workshops en trainingen. Het betreft een activiteit met een lichte milieubelasting die in een gemengde omgeving verenigbaar is met woningen.

Het plan veroorzaakt dus geen belemmeringen voor bedrijven in de omgeving en ter plaatse van de beoogde woningen is een goed leef- en verblijfsklimaat te garanderen.

5. 2. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, dient onderzocht te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Voor dit wijzigingsplan is het aspect wegverkeerslawaaï relevant.

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een ruimtelijke procedure, moet door middel van akoestisch onderzoek worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan kan worden voldaan, geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van enkele wegen, waarvan de IJsseldijk-West vooral bepalend is. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting op het nieuwe woonhuis als gevolg van wegverkeerslawaaï. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 2.

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting op de voorgevel van de nieuwbouw hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Op de voorgevel en een klein deel van de zijgevel (op de verdieping) wordt ook de uiterste grenswaarde c.q. maximale ontheffingswaarde overschreden.

Voor het perceel kan een maximale hogere waarde van 53 dB worden verleend. Omdat de geluidsbelasting op enkele gevels/geveldelen hoger is, dienen deze te worden uitgevoerd als 'dove gevel'. Dit betreft een gevel zonder te openen delen. De woning wordt dus uitgevoerd met een dove voorgevel en op de verdieping gedeeltelijk met een dove zijgevel. Hierover worden in het kader van de vergunningverlening voorwaarden gesteld.

Omdat het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen redelijkerwijs niet mogelijk is, dient voor het perceel een hogere waarde procedure te worden doorlopen. Hierbij wordt uitgegaan van 53 dB. Om te kunnen voldoen aan het maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB, die het *Bouwbesluit* voorschrijft, dient bijzondere aandacht te worden besteedt aan gevelisolatie. In het kader van de vergunningverlening wordt aanvullend akoestisch onderzoek naar de gevelwering uitgevoerd.

5. 3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het kader van het ruimtelijk plan moeten verdachte locaties worden gesignaleerd.

Het plangebied betreft een kavel grasland dat momenteel een woonbestemming heeft. Er zijn geen aanwijzingen voor verdachte activiteiten in het verleden. Er is daarom geen sprake van een verdachte locatie. In het kader van de vergunningverlening dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Omdat het voldoende aannemelijk is dat er geen sprake is van grootschalige bodemverontreinigingen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan, kan een bodemonderzoek in het kader van dit wijzigingsplan achterwege blijven.

5. 4. Cultuurhistorie

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor een globaal inzicht in de kans op het aantreffen van archeologische resten heeft de gemeente Ouderkerk de Archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Het plangebied ligt in een zone die is geclassificeerd als 'te verwachten archeologische waarden 1'. Hier geldt een onderzoekseis bij bodemingrepen dieper dan 0,50 meter onder maaiveld en groter dan 100 m². Omdat het plan grotere bodemingrepen mogelijk maakt (circa 150 m²) is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van het onderzoek blijft de archeologische verwachting op resten uit de Romeinse tijd tot en met de Middeleeuwen gehandhaafd. Sporen van bewoning uit de Nieuwe tijd worden niet verwacht. Wel kunnen mogelijk kuilen en de resten van een pad of loopoppervlak aanwezig zijn. Derhalve wordt het uitvoeren van een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd.

Het onderzoek is ter beoordeling en advisering aan de Omgevingsdienst Midden-Holland voorgelegd. Deze beoordeling en bijbehorend advies zijn opgenomen in bijlage 3. De omgevingsdienst stelt dat het onderzoek correct is uitgevoerd, maar heeft bedenkingen bij het advies over het vervolgonderzoek. Dit vanwege de aanleghoogte van de nieuwbouw en de daardoor beperkte ingrepen in de bodem. Er wordt geconcludeerd dat:

- er voldoende inzicht is in de bodemopbouw van het plangebied;
- behalve heien en de aanleg van een riolering geen diepgaande graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden;
- daarom geen reden van archeologische aard zijn die een beletsel of beperking vormen ten aanzien van het bouwplan;
- een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Op basis van het advies is het onderzoek bijgesteld. Het definitieve onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Op basis van het onderzoek kan de locatie worden vrijgegeven voor wat betreft archeologie.

Vanuit het archeologisch aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het plan. Indien bij de werkzaamheden desondanks toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

Overige cultuurhistorische waarden

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Wel zijn het Krimpener- en Lopikerwaard aangewezen als speciale aandachtsgebieden met grote cultuurhistorische waarden. De waarden vormen wat betreft landschap en schaal één geheel en het grootst aaneengesloten veenweidegebied van Nederland. De karakteristieke lange en smalle kavels van het slagenlandschap zijn hierin van grote waarde. In het rivierbedijkingslandschap zijn de rivierdijken, karakteristieke lintbebouwing en dijkmagazijnen belangrijke cultuurhistorische waarden.

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de beschreven waarden. Het is ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

5. 5. Ecologie

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen *gebiedsbescherming* en *soortenbescherming*. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Voor een goede onderbouwing van de effecten op de ecologische waarden in het plangebied en de omgeving is een ecologische bureaustudie uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 5. De resultaten zijn in deze paragraaf verwoord.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. De dichtstbijzijnde natuurgebieden liggen op ruime afstand (meer dan drie kilometer). Wel is de IJssel, die aan de overzijde van de IJsseldijk West ligt, aangewezen als onderdeel van de EHS.

In dit wijzigingsplan worden geen belastende functies voorgesteld. Het oprichten van een dubbele woning in een bestaand bebouwingslint doet geen afbreuk aan de doelstelling van de EHS. Vanuit het aspect gebiedsbescherming bestaan geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied betreft een kleine kavel grasland tussen twee woonpercelen (zie ook figuur 2). Het groen aan de zuidzijde van het plangebied heeft mogelijk een functie voor vleermuizen. Dit groen wordt geheel gehandhaafd. Er zijn dus geen effecten op het leefgebied van vleermuizen aan de orde. Wel komen mogelijk broedende vogels voor in het plangebied. Tijdens de werkzaamheden moet derhalve rekening worden gehouden met het broedseizoen.

Het schuurtje betreft een eenvoudig bouwwerk opgetrokken uit enkele (houten) wanden een enkel golfplaat dak. Een dergelijk bouwwerk is door het ontbreken van holtes ongeschikt voor bijvoorbeeld vleermuizen. Ook heeft het lage potentie voor nestplaatsen van jaarrond beschermde broedvogels, zoals mussen. Deze broeden vaak in dakgoten, onder dakpannen of in begroeiingen tegen gebouwen.

De ontwikkeling veroorzaakt geen conflicten met de *Flora- en faunawet*. Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

5. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen.

Over de Hollandsche IJssel vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In het Basisnet Water is de Hollandsche IJssel benoemd als groene vaarweg. Dit betekent dat de frequentie van het vervoer zodanig is dat er geen beperkingen gelden, omdat externe veiligheidsrisico's niet reiken tot de oever.

De dichtstbijzijnde relevante risicobron betreft de opslag van gevaarlijke stoffen bij een hoveniersbedrijf aan de Groenendijk te Nieuwerkerk aan den IJssel. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van dit bedrijf. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit wijzigingsplan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

5. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Kleine woningbouwlocaties (tot 3.000 woningen) vallen onder deze regeling. Dit plan maakt slechts twee woningen mogelijk en draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor het plan zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5. 8. Vormvrije mer-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan 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.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. zijn stedelijke ontwikkelingsprojecten genoemd (D11). Voor woningbouw geldt een drempelwaarde van 2.000 woningen in een aaneengesloten gebied. Dit wijzigingsplan stelt slechts één woning voor.

Gelet op de kenmerken van het plan (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieu-gevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelings-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Dit betekent dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend.

De zienswijze richt zich vooral op de gevaarlijke uitritsituatie en op de uitwerking van het beschreven bouw- en inrichtingsplan. Naar aanleiding hiervan is een voorziening (plateau) ter bevordering van de verkeersveiligheid voorgesteld (zie paragraaf 3.5). Tevens is een vergunningplicht opgenomen voor het ophogen van de gronden en het aanbrengen van verhardingen. Hiermee houdt de gemeente sturingsmogelijkheden bij de realisatie van de uitritten en het ophogen van gronden en kan een veilige verkeerssituatie worden gewaarborgd. De detaillering van het bouwplan valt buiten de reikwijdte van de wijzigingsplan. Hiertegen bestaat in het kader van de procedure omgevingsvergunning de mogelijkheid tot het indienen van beroep.

De zienswijze is meegewogen in het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan. De indiener van de zienswijze is hiervan op de hoogte gesteld. Het wijzigingsplan is vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) wijzigingsplan gevoegd. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De aanvrager heeft beoordeeld dat er voldoende vraag is naar de woningen en heeft voldoende financiële middelen om de woningen op te richten. De plan- en procedurekosten worden verhaald op de aanvrager. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg, in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouw-categorieën en fasering.

In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro sprake van een bouwplan. In beginsel dient daarom een grondexploitatieplan opgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Ter verzekering van het kostenverhaal worden tussen gemeente en aanvrager overeenkomsten gesloten. Om deze reden wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgeweken.

7. JURIDISCHE REGELING

Verbeelding

Het *wijzigingsplan Ouderkerk aan den IJssel – IJsseldijk-West (2 woningen)* gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemmingen weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het *bestemmingsplan IJsseldijk-West*.

Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het *bestemmingsplan IJsseldijk-West*.

Regels

De regels die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan, zijn bij dit wijzigingsplan opgenomen. De bestemming 'Wonen' is afgestemd op dit het plangebied en op de wijzigingscriteria.

