

Raadsvergadering : 24 september 2019**Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 10 en 11 Ouderkerk a/d IJssel****Datum : 22 juli 2019****Korte samenvatting**

Het gemaal op het perceel IJsseldijk Noord 10-11 in Ouderkerk aan de IJssel is enkele jaren geleden na het in gebruik nemen van een naburig modern gemaal buiten werking gesteld en gesloopt, evenals de aanwezige bedrijfswoning. Door het vaststellen van dit bestemmingsplan naar aanleiding van de aanvraag van de eigenaar van het perceel -het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard- wordt de bouw van 2 woningen mogelijk gemaakt.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen.
2. De op grond van de anterieure overeenkomst te ontvangen exploitatiebijdrage van € 16.377,00 op te nemen in de begroting bij de tweede tussentijdse rapportage 2019.
3. Het bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 10-11 Ouderkerk a/d IJssel' met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP1608DK020-va01 vast te stellen.

Inleiding

Het gemaal van het Hoogheemraadschap op de hoek Burgemeester Neetstraat/IJsseldijk-Noord in Ouderkerk aan den IJssel is na de ingebruikname van een naburig gemaal buiten werking gesteld en gesloopt. Het Hoogheemraadschap heeft vervolgens verzocht om medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming ten behoeve van de bouw van 2 woningen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 2 woningen mogelijk. Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Het bouwen van twee extra woningen in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en voorzien in de woningbehoefte (doorstroming).

Argumenten

- 1.1. De raad kan in dit geval besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal geborgd is in de met de aanvrager gesloten overeenkomst.*

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de raad op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Omdat het kostenverhaal anderszins wordt verzekerd middels een anterieure overeenkomst kan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

- 2.1. De plankosten worden conform de wet verhaald.*

De Wro schrijft voor dat de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar moet zijn. In dit geval wordt dit geborgd door de kosten van het behandelen van het bestemmingsplan en eventuele planschade te verhalen via een anterieure overeenkomst.

3.1. Het voorstel past in de woonvisie van Krimpenerwaard.

Gemeente Krimpenerwaard zet in de Woonvisie 2017-2020 in op het bouwen van ca 3000 woningen verdeeld over de kernen met een differentiatie over verschillende prijsklassen. Door het mogelijk maken van duurdere woningen wordt doorstroming bevorderd.

3.2. De bouw van twee woningen op deze locatie sluit goed bij de structuur en inrichting in de omgeving.

De locatie ligt op de kruising van de dijk met de wijkontsluiting Burgemeester Neetstraat. De omgeving wordt vooral gekenmerkt door vrijstaande of kleine rijtjes woningen. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd. Het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro (provincie en waterschap) heeft geen bedenkingen opgeleverd.

Kanttekeningen

3.1. De nieuwe woningen liggen in de primaire waterkering.

De geprojecteerde woningen liggen in de buitenste beschermingszone van de waterkering. Hier kan met een nog aan te vragen vergunning worden gebouwd. De woningen zijn ook buiten de vrijwaringszone voor de Hollandse IJssel geprojecteerd.

3.2. De omgeving is door de aanvrager niet vooraf geraadpleegd over het voornemen.

De omwonenden hebben wel de gelegenheid gehad te reageren op het ontwerp bestemmingsplan in de periode van tervisielegging. De aanvragers van de omgevingsvergunning voor de woningen zal worden geadviseerd met de omgeving te overleggen over de concrete inpassing en vormgeving van de woningen.

3.3. Er is geen parkeerruimte in de omgeving.

Conform het gemeentelijk parkeerbeleid dient het plan te voorzien in de norm voor parkeren op eigen terrein zodat de omgeving geen onevenredige overlast zal hebben van geparkeerde auto's. Hierin is in het plan voorzien.

3.4. De Raad van State heeft het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard.

Er is onzekerheid over de vraag of de recente uitspraak van de Raad van State over het onverbindend verklaren van het PAS ook kleinere bestemmingsplannen zoals het onderhavige raakt. Er is echter geen aanleiding te veronderstellen dat deze kleine ontwikkeling leidt tot een substantieel effect op de stikstofdepositie in omliggende beschermde natuurgebieden.

Alternatieven

Alternatieve opties zijn:

Geen

Financiën

De herontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente omdat de voorbereidings- en plankosten worden verhaald via een anterieure en planschade overeenkomst. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

Juridische zaken

Het bestemmingsplan sluit aan bij de algemene planregels voor de kern/gemeente.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit ter visie gelegd gedurende 6 weken. In die periode kunnen belanghebbenden een beroep schriftelijk indienen bij de Raad van State.

Er kan eventueel tegelijk een verzoek voor een voorlopige voorziening worden ingediend. In afwachting van de behandeling daarvan wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan opgeschort.

Eventuele kopers/initiatiefnemers kunnen dan wel op eigen risico een bouwaanvraag voorbereiden.

Participatie en extern overleg

Het ontwerp - bestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen.

Wanneer de plannen verder worden geconcretiseerd is overleg en afstemming tussen initiatiefnemers en omwonenden zinvol.

Vervolgtraject en uitvoering

Ter visie leggen 2 oktober 2019 – 13 november 2019

Verkoop kavels 2019/2020 (naar verwachting)

Aanvraag Omgevingsvergunning 2020 (naar verwachting)

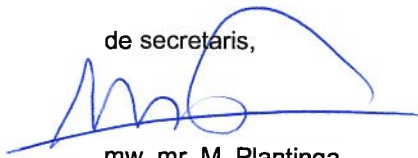
Bouw 2021 (naar verwachting)

Bijlagen

- Ontwerp bestemmingsplan 'Ijsseldijk-Noord 10-11 Ouderkerk a/d IJssel'.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenewaard,

de secretaris,



mw. mr. M. Plantinga

de burgemeester,



mr. R.S. Cazemier

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 juli 2019 inzake het bestemmingsplan IJsseldijk Noord 10-11 te Ouderkerk a/d IJssel

Besluit:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen.
2. De op grond van de anterieure overeenkomst te ontvangen exploitatiebijdrage van € 16.377,00 op te nemen in de begroting bij de tweede tussentijdse rapportage 2019.
3. Het bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 10-11 Ouderkerk a/d IJssel' met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP1608DK020-va01 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 september 2019,

de griffier,

dr. M.L. van Muljen

de voorzitter,

mr. R.S. Cazemier