

Raadsvergadering : 14 juli 2020**Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan 'Ijsseldijk Noord 65, Ouderkerk aan den IJssel'****Datum : 26 mei 2020**

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Ijsseldijk Noord 65, Ouderkerk aan den IJssel' vast te stellen,. In dit bestemmingsplan wordt de agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming waarbij de karakteristieke boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden, de overige karakteristieke bebouwing gehandhaafd, de niet-karakteristieke bebouwing gesloopt en de bouw van een ruimte-voor-ruimtewoning mogelijk wordt gemaakt.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het bestemmingsplan 'Ijsseldijk Noord 65, Ouderkerk aan den IJssel met IDN-code: NL.IMRO.1931.BP1908BG044-VG01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De huidige eigenaar van het perceel Ijsseldijk Noord 65 te Ouderkerk aan den IJssel, heeft een partiële bestemmingsplanherziening ingediend om het vrijkomende agrarische bedrijfscomplex om te zetten naar een woonbestemming. De karakteristieke boerderij, aanwezig ten noordwesten van de wetering, zal worden gesplitst in twee wooneenheden, met behoud van de cultuurhistorische elementen en uiterlijke verschijningsvorm. De karakteristieke bedrijfsgebouwen op dit deel van het perceel blijven behouden en worden aangewend als bijgebouwen bij deze twee wooneenheden.

De niet-karakteristieke bedrijfsbebouwing is/wordt gesloopt en hiervoor in de plaats zal een ruimte-voor-ruimtewoning met bijgebouw worden gerealiseerd ten zuidoosten van de wetering.

De karakteristieke bedrijfsopstal die op dit deel van het perceel aanwezig is, blijft behouden en wordt aangewend voor het stallen van enkele graasdieren. Het houden van deze dieren is noodzakelijk vanwege begrazing van het weiland gelegen achter het agrarische bedrijfscomplex.

Beoogd resultaat

Een juridisch planologisch kader op grond waarvan de op het perceel Ijsseldijk Noord 65 te Ouderkerk aan den IJssel aanwezige karakteristieke boerderijwoning kan worden gesplitst en een ruimte-voor-ruimtewoning kan worden gerealiseerd.

Argumenten**1.1 Het plan past binnen de uitgangspunten van de Regeling Vernieuwend Ondernemen en de Regeling Ruimte-voor-ruimte**

In het geldende bestemmingsplan 'Ijsseldijk Noord 2005' is slechts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het omzetten naar de bestemming Woondoeleinden met één woning mogelijk maakt. De beoogde planvorming past niet één op één binnen de wijzigingsbevoegdheid (en daarom is dus een herziening van het bestemmingsplan vereist), maar is wel in overeenstemming met de uitgangspunten van genoemde regelingen.

De ontwikkeling op het perceel betekent een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het plan omhelst, zoals in de inleiding is aangegeven, de sloop van alle niet-karakteristieke bebouwing, de renovatie van de oorspronkelijke boerderijwoning, met een passende erfinrichting en een gebiedseigen groeninrichting.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 Het besluit hogere geluidswaarden in het kader van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

Uit onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van verkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde overschrijdt voor de woning die wordt gerealiseerd in het voormalige stalgedeelte van de karakteristieke boerderij. Daarom is er een hogere waardenprocedure op grond van de Wet geluidhinder gevolgd. Het ontwerp-besluit hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen.

2.1 De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal geregeld is in een overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten.

De gemeenteraad moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening). De raad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op een andere wijze is geregeld. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten (inclusief mogelijke kosten voor planschadeclaims) om de kosten te verhalen. Het opstellen van een exploitatieplan is in dit geval niet nodig. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekening

1.1 Er kan mogelijk een risico zijn dat de groeninrichting nabij de ruimte-voor-ruimtewoning niet wordt uitgevoerd.

Het aanbrengen van een groeninrichting nabij de ruimte-voor-ruimtewoning is niet persé noodzakelijk vanwege het karakter van het gebied. In ruimtelijke zin is dit dus niet zo zwaarwegend dat hiervoor een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Op het deel van het perceel ten zuidwesten van de ruimte-voor-ruimtewoning ligt bovendien een agrarisch bestemming. Wanneer er wel een groeninrichting plaatsvindt dient dit hiervoor een aanlegvergunning te worden aangevraagd en op grond van de anterieure overeenkomst hierover overleg plaats te vinden met de buurtbewoners.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

Met initiatiefnemer/eigenaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. het kostenverhaal is geregeld.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

Participatie en extern overleg

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolgtraject en uitvoering

Na vaststelling op 14 juli 2020 wordt het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage gelegd.

Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.

Bijlagen

- bestemmingsplan 'IJseldijk Noord 65, Ouderkerk aan den IJssel'

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris (wnd.),

de burgemeester,

J. Hennip

mr. R.S. Cazemier

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 mei 2020 inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 65, Ouderkerk aan den IJssel';

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 65, Ouderkerk aan den IJssel met IDN-code: NL.IMRO.1931.BP1908BG044-VG01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 juli 2020,

de griffier,

dr. M-L van Muijen

de voorzitter,

mr. R.S. Cazemier