

Raadsvergadering: 28 september 2021**Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 407, Ouderkerk aan den IJssel'****Datum: 22 juni 2021**

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 407, Ouderkerk aan den IJssel' vast te stellen. Met dit bestemmingsplan wordt een omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met opvolgfuncties mogelijk gemaakt op basis van de regeling 'Vernieuwend ondernemen, gemeente Ouderkerk 2013'.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

- 1 Het bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 407, Ouderkerk aan den IJssel', met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2008BG045-VG01 vast te stellen.

Inleiding

In oktober 2018 is aan de bewoner van IJsseldijk- Noord 407 (hierna initiatiefnemer) principemedewerking verleend aan een plan voor de omvorming van het (voormalige) agrarisch bouwperceel op de IJsseldijk-Noord 407 in Ouderkerk aan den IJssel. In de geest van de regeling 'Vernieuwend ondernemen, gemeente Ouderkerk 2013' wordt een omzetting van de agrarische bestemming naar de woonbestemming met opvolgfuncties mogelijk gemaakt.

De omvorming houdt in dat het gehele agrarische bouwperceel komt te vervallen. Het deel tussen de IJsseldijk-Noord en de Bakwetering wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Het deel van het bouwperceel (oppervlakte circa 1.500 m²) ten oosten van Bakwetering komt te vervallen. De agrarische bestemming blijft daar gehandhaafd, maar zonder bouwmogelijkheden. Een daar nabij gelegen paardenbak wordt ook verwijderd. Binnen het perceeldeel dat wordt omgezet naar 'Wonen', is op basis van een inventarisatie uit 2018 sprake van behoudenswaardige karakteristieke bebouwing. De bestaande karakteristieke boerderijwoning (nu bedrijfswoning) wordt formeel gesplit in twee wooneenheden. In het karakteristieke voormalige melklokaal wordt een bed & breakfast mogelijk gemaakt en in een karakteristiek schuur een woning. De voormalige veestal (circa 400m²) blijft in gebruik voor hobbymatig agrarisch gebruik. Om de te behouden bebouwing 'meer lucht' te geven en beter tot zijn recht te laten komen worden een drietal gebouwen gesloopt/verwijderd. De afbeeldingen en foto's in hoofdstuk 2.1 en 2.2 van de toelichting geven een goede indruk van de bestaande en beoogde situatie.

Het college heeft op 23 maart 2021 ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan. Dat heeft vanaf 31 maart 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er kan worden overgegaan tot besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Een planologisch-juridisch kader voor de beoogde ontwikkeling op het perceel IJsseldijk-Noord 407 in Ouderkerk aan den IJssel.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

De structuurvisie Ouderkerk 2030 en de regeling vernieuwend ondernemen zetten in op behoud en stimuleren van de economische vitaliteit van het (buiten)gebied, maar ook op behoud van cultuurhistorische waarden en openheid van het gebied. Met het oog op de vitaliteit is het toestaan van nieuwe of extra functies in bestaande gebouwen wenselijk (zoals bed & breakfast en kleinschalig hobbymatige en bedrijfsmatige activiteiten in voormalige agrarische gebouwen en extra wooneenheden in te behouden karakteristieke gebouwen).

Het voorliggende plan sluit aan op deze beleidsdoelen. Enerzijds door een nieuwe passende invulling te geven aan een deel van de bestaande bebouwing, die bijdraagt aan behoud van cultuurhistorische waarden in de vorm van karakteristieke bebouwing. Anderzijds wordt door sloop op het perceel en het verwijderen van een paardenbak en bebouwingsmogelijkheden in het open polderlandschap bijgedragen aan de openheid van het gebied.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Blijkens de plantoelichting en de daarin opgenomen verantwoording is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst Midden-Holland (hierna: ODMH) heeft ingestemd met de verantwoording van de relevante milieuaspecten voor dit plan. Het (ontwerp)bestemmingsplan is ook niet in strijd met het beleid en heeft geen (onevenredig) nadelige gevolgen voor de omgeving en omliggende functies.

1.3 Plan waarborgt verwijderen van objecten en instandhouding van karakteristieke gebouwen

Het plan omvat enerzijds het beperken van de bouwmogelijkheden en de sloop/verwijdering van objecten en anderzijds de bescherming van karakteristiek gebouwen in het plangebied. Dat is beleidsmatige ook gewenst. Het deel van het agrarisch bouwperceel (met bijbehorende bouwmogelijkheden) ten oosten van de Bakwetering komt met het nieuwe bestemmingsplan automatisch te vervallen. De sloop van bebouwing en het verwijderen van de paardenbak is in het plan gewaarborgd via een voorwaardelijke verplichting (zie o.a. bijlage 2 van de regels). Het gebruik van de nieuw te realiseren woning in de schuur is pas toegestaan als de bebouwing is gesloopt en de paardenbak is verwijderd.

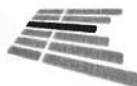
De karakteristieke gebouwen op het perceel zijn specifiek aangeduid als karakteristiek. In de regels is sloop of aanpassing ervan slechts mogelijk via een vergunning en waarvoor advies moet worden ingewonnen van een deskundige.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan

Het plan heeft gedurende 6 weken voor één ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen of andere reacties binnengekomen die om aanpassing van het ontwerpplan vragen. Om deze reden kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

1.5 Hogere grenswaarde is verleend

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor één van de woningen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden vanwege wegverkeerslawaai. Omdat de berekende waarde op de gevel ruim onder de maximaal te ontheffen waarde ligt en er wordt voldaan aan het beleid heeft de Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH) een ontwerpbesluit opgesteld voor het verlenen van een hogere grenswaarde. Het ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Daarover zijn geen zienswijzen ingediend. De ODMH heeft (in mandaat) de hogere grenswaarde verleend (zie bijlage 1b (bijlage plantoelichting)). Op dit punt is er geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen.



Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

De herziening van het bestemmingsplan maakt geen 'aangewezen bouwplan' mogelijk waarvoor het kostenverhaal voor de gemeente via een anterieure overeenkomst wordt geregeld. Initiatiefnemer betaald voor de herziening conform de gemeentelijke legesverordening. Er is daarnaast een aparte planschadeverhaal-overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd.

Juridische zaken

Tegen een vaststellingsbesluit kan gedurende zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden dan is er een nieuw planologisch kader op basis waarvan de initiatiefnemer de plannen kan realiseren.

Participatie en extern overleg

De initiatiefnemer heeft in het voortraject de directe burens geïnformeerd over het plan. In het kader van het wettelijke vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie en het Hoogheemraadschap en hiervan is kort verslag gedaan in de plantoelichting. Vervolgens heeft een ieder kunnen reageren op het ontwerp van het bestemmingsplan. Daarvan is geen gebruik gemaakt.

Vervolgtraject en uitvoering

Een vastgesteld bestemmingsplan treedt zes weken na de bekendmaking in de Staatscourant en het digitale gemeentebblad in werking. De bekendmaking ervan moet binnen twee weken na vaststelling worden gepubliceerd.

Bijlagen

Bijlage 1	BP IJsseldijk-Noord 407, Ouderkerk aan den IJssel, toelichting, regels en bijlagen bij de regels
Bijlage 1a	Bijlage toelichting akoestisch onderzoek
Bijlage 1b	Bijlage toelichting besluit hogere grenswaarde
Bijlage 1c	Bijlage toelichting bodemonderzoek
Bijlage 1d	Bijlage toelichting watertoets
Bijlage 1e	Bijlage toelichting ecologisch onderzoek
Bijlage 2	BP IJsseldijk-Noord 407, Ouderkerk aan den IJssel, verbeelding

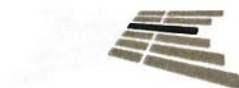
Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

mr. R.S. Cazemier



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 juni 2021 over Vaststelling bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 407, Ouderkerk aan den IJssel'

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening:

Besluit:

Het bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 407, Ouderkerk aan den IJssel', met planidentificatienummer NL.IMRO.1931.BP2008BG045-VG01 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 september 2021,

de griffier,

dr. M-L van Muijen

de voorzitter,

mr. R.S. Cazemier