

Nr.: 676474/1158632

RAADSVOORSTEL

concept

Raadsvergadering: 10 maart 2026

Onderwerp: Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Dikke Boom, Ouderkerk aan den IJssel' en het vaststellen van het geactualiseerd beeldkwaliteitsplan 'Locatie Dikke Boom I Ouderkerk aan den IJssel'

Datum: 13 januari 2026

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Dikke Boom, Ouderkerk aan den IJssel' gewijzigd vast te stellen en het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan 'Locatie Dikke Boom I Ouderkerk aan den IJssel' vast te stellen. Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van vier vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Dikke Boom, Ouderkerk aan den IJssel' vast te stellen;
2. met inachtneming van beslispunt 1 het bestemmingsplan 'Dikke Boom, Ouderkerk aan den IJssel' met planidentificatiecode NL.IMRO.1931.BP2008BG046-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan 'Locatie Dikke Boom I Ouderkerk aan den IJssel' d.d. 6 november 2014 in te trekken;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Locatie Dikke Boom I Ouderkerk aan den IJssel' d.d. 1 juli 2024, laatst gewijzigd 17 juli 2025 vast te stellen en de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, als volgt te wijzigen:
 - in Hoofdstuk 3 'Kaarten', onder het kopje 'Gebiedenkaart' in de opsomming 'Ouderkerk aan den IJssel De Dikke Boom' te wijzigen in 'Ouderkerk aan den IJssel De Dikke Boom, 1 juli 2024 laatst gewijzigd d.d. 17 juli 2025';
 - in Hoofdstuk 4, bij Gebied 2B Hollandsche IJssel, onder het kopje 'Aanvullend kwaliteitsbeleid' de tekst bij 'Dikke Boom Ouderkerk aan den IJsseldijk' als volgt te wijzigen.

Een braakliggend buitendijks terrein wordt ingevuld met vier vrijstaande woningen die zich qua massa- en kapvorm, oriëntatie, materiaalgebruik en dergelijke voegen in het bestaande en veelal oorspronkelijke dijkbebouwingslint. In het beeld van vier vrijstaande woningen zullen twee woningen qua materialisering en geveluitwerking extra aandacht krijgen, als het ware de 'hoofdwoningen' op dit terrein. De andere twee woningen zullen qua geveluitwerking en -bekleding een meer eigentijdse uitstraling krijgen, binnen het kader van eenvoudige massa's met herkenbaar (zadel)kap.
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Ontvangen is een verzoek om het bestemmingsplan partieel te herzien voor de buitendijks gelegen braakliggende zelling met enkele bouwvallen (voormalige arbeiderswoningen) en een loods, ter hoogte van de IJsseldijk Noord 111-115 te Ouderkerk aan den IJssel. Initiatiefnemer wil op deze locatie één bestaande woning herbouwen en drie nieuwe vrijstaande woningen realiseren.

De realisatie van woningen op deze locatie is een afronding van projecten die mogelijk zijn gemaakt in het kader van het Uitvoeringscontract Hollandsche IJssel. Het rijk, de provincie en de gemeenten gelegen aan de Hollandsche IJssel hebben zich in 1991 verenigd in de Stuurgroep Hollandsche IJssel om zich in te zetten voor een integrale sanering van de ernstig verontreinigde Hollandsche IJssel met als doel om te komen tot een



aanvaardbare milieukwaliteit én tot een kwaliteitsverbetering van de oevers (inclusief zellingen). De Structuurschets Hollandsche IJssel (1994) vormde de integrale visie van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de rivier en haar oevers en zellingen. De looptijd van het project was van 1999-2012.

Reeds lange tijd is de gemeente bezig met de eigenaar van de gronden om de woningbouw te realiseren op de locatie Dikke Boom. Voor deze ontwikkeling is destijds ruimte-voor-ruimtesloop (project Hollandsche IJssel) ingezet voor de bouw van de drie extra woningen. Eén en ander heeft ertoe geleid dat in het geldende bestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 2005' een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de bouw van drie nieuwe woningen. Vanwege het feit dat in de ontwikkeling een vierde, reeds bestaande woning, is betrokken en in de wijzigingsbevoegdheid geen rekening is gehouden met dubbelbestemmingen (waterstaats- en waterkeringsdoeleinden), kon geen toepassing worden gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid. Daarom is verzocht een bestemmingsplanprocedure te volgen.

Een punt van discussie tussen initiatiefnemer, gemeente en hoogheemraadschap is geweest de centrale parkeergelegenheid (ca 15 parkeerplaatsen) die in eerste instantie in de planvorming was opgenomen ten behoeve van de vier te realiseren woningen alsook voor algemeen gebruik. Bij zowel het hoogheemraadschap als de gemeente was geen bereidheid om het openbaar gebied na inrichting over te nemen. In overleg met onze stedenbouwkundige en de adviseur van de eigenaar van de gronden is de mogelijkheid van langsparkeren onderzocht. Dit heeft op een zodanige wijze plaatsgevonden dat de doorzichten vanaf de dijk naar de Hollandsche IJssel zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Uiteindelijk kon worden ingestemd met het laten vervallen van de openbare parkeerplaats in ruil waarvoor op de woonpercelen zelf extra parkeergelegenheid voor algemeen gebruik wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden. Eén en ander is als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen en ook in de anterieure overeenkomst. Het gaat om zeven langspaarkeerplaatsen voor algemeen gebruik naast de verplichte twee parkeerplaatsen op elk woonperceel voor eigen gebruik. De parkeerplaatsen voor algemeen gebruik liggen binnen de woonpercelen maar met de bestemming 'Verkeer'.

Door het vervallen van de centrale parkeerplaats is het perceel geheel als woongebied voor vier woningen bestemd, en is het ontwerp-bestemmingsplan overeenkomstig hiermee ter inzage gelegd. Daarnaast was voorzien in twee insteekhaventjes voor de aanleg van pleziervaartuigen voor eigen gebruik.

In het kader van het ontwerp-bestemmingsplan is een tweetal zienswijzen ontvangen: een zienswijze van een omwonende en een zienswijze van Rijkswaterstaat. Vanwege nautische belangen kan Rijkswaterstaat niet instemmen met het gebruik van de insteekhaventje in de vorm van aanmeren.

Beoogd resultaat

Een planologische juridisch kader op basis waarvan de bouw van vier grondgebonden woningen op het buitendijks gelegen perceel ter hoogte van IJsseldijk Noord 111-115 te Ouderkerk aan den IJssel mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan zijn beoordeeld.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 5 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naast een zienswijze van Rijkswaterstaat, heeft een omwonende een zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Dikke Boom, Ouderkerk aan den IJssel' (bijlage 1). Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan, waaronder het vervallen van de insteekhaventjes.

1.2 Ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijk

Gebleden is dat er enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk zijn. Het gaat hierbij met name om wijzigingen/aanvullingen in de toelichting op het bestemmingsplan vanwege aanpassingen die zijn doorgevoerd in het plan. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Dikke Boom, Ouderkerk aan den IJssel' (bijlage 1).



2.1 Het bestemmingsplan is conform het gemeentelijk en provinciaal beleid

Zoals in de inleiding al is aangegeven is in het vigerende bestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 2005' op de te ontwikkelen locatie sprake van een wijzigingsbevoegdheid om drie nieuwe woningen te realiseren. Op grond van de Omgevingsvisie Krimpenerwaard 2017 valt het te ontwikkelen perceel in het deel van de gemeente dat is aangemerkt als 'Krachtig buitengebied; Duurzaam leven'. In dit gebied liggen kansen om te wonen in bijzondere woonmilieus. Een ontwikkeling van woningen in dit gebied is overeenkomstig het gemeentelijke beleid.

De provincie heeft met genoemde wijzigingsbevoegdheid op de te ontwikkelen locatie in het bestemmingsplan 'IJsseldijk Noord 2005' ingestemd en dus ook in overeenstemming met het provinciale beleid.

2.2 De woningbouwontwikkeling is stedenbouwkundig en vanuit milieuaspecten aanvaardbaar

De gewijzigde invulling van het perceel is in overleg met de stedenbouwkundige tot stand gekomen. Door het vervallen van de centrale parkeerplaats kunnen de te realiseren vier woningen op meer afstand van elkaar worden gesitueerd, waardoor doorzichten vanaf de dijk naar de IJssel wat optimaler vorm kunnen worden gegeven. Met de situering van de langsparkeerplaatsen is hiermee ook zoveel mogelijk rekening gehouden.

Daarnaast blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan en de daarin opgenomen verantwoording op basis van diverse onderzoeken, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst Midden Holland heeft ingestemd met de verantwoording van de relevante milieuaspecten.

3.1/4.1 Het beeldkwaliteitsplan voor Dikke Boom (2014), onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Krimpenerwaard 2017, is geactualiseerd.

Het beeldkwaliteitsplan 'Locatie Dikke Boom I Ouderkerk aan den IJssel' (vastgesteld in 2014) is reeds als aanvullend kwaliteitsbeleid in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Krimpenerwaard 2017 opgenomen. Omdat in de uiteindelijke planvorming het centrale parkeergelegenheid aan de noordkant is vervallen, het exploitatiegebied is verdeeld over vier woonpercelen met zeven langsparkeerplaatsen (waarbij de insteekhaventjes zijn vervallen), is genoemd beeldkwaliteitsplan geactualiseerd.

Met het wegvallen van de parkeergelegenheid is sprake van ruimere woonpercelen. Vanuit de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (verder: GAOK) is aangegeven dat er qua materialisering en geveluitwerking nu ruimte is voor twee 'hoofdwoningen' (in plaats van één 'hoofdwoning'). Deze aanpassing is doorgevoerd. Daarnaast is in het beeldkwaliteitsplan een verduidelijkende tekst opgenomen dat de referentie- en impressiebeelden met name gebruikt zijn als inspiratie voor kleur- en materiaalgebruik, en waarbij de karakteristiek van de oorspronkelijke dijkbebouwing langs de Hollandsche IJssel de richtlijn vormt. Op 8 september 2025 heeft de GAOK een positief advies gegeven.

5.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd

Ingevolge artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor ruimtelijke besluiten die één of meer woningen mogelijk maken. In het tweede lid, onder a, van dit artikel is echter bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten (inclusief mogelijke kosten voor planschadeclaims) om de kosten te verhalen.

Kanttekeningen

2.1 De IJsseldijk Noord is een verbindingsweg tussen Ouderkerk aan den IJssel en Gouda

De IJsseldijk Noord is voor het personenvervoer een doorgaande weg tussen de kern Ouderkerk aan den IJssel en Gouda. De dijk kent geen gescheiden verkeersstromen van langzaam en gemotoriseerd verkeer en dus alle verkeersdeelnemers maken gebruik van dezelfde openbare rijweg. Eén en ander heeft effect op de verkeersveiligheid. In het kader van het project Krachtige IJsseldijken Krimpenerwaard worden op de IJsseldijk Noord voorzieningen aangelegd om de snelheid te remmen met als doel de veiligheid in positieve zin te beïnvloeden.



2.2 Het bestemmingsplan voldoet niet aan de Woonvisie voor wat betreft de woningsegmentering.

De planvorming op de locatie Dikke Boom met vier grondgebonden woningen in de vrije sector speelde al voordat de Woonvisie is vastgesteld. Woningbouw in de sociale sector is hier geen realistisch uitgangspunt. De te realiseren woningen kunnen wel enig doorstromingseffect bewerkstellingen.

Alternatieven

De huidige braakliggende zelling met enkele bouwvallen en een loods handhaven. Voor de primaire bestemming 'Natuurdoeleinden' (bestemmingsplan IJsseldijk Noord 2005) geldt geen plicht om natuurgebied te ontwikkelen en in stand te houden. Het bestemmingsplan gaat uit van toelatingsplanologie.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal en de planschade is geregeld.

Juridische zaken

1. Op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing op de procedure in een situatie dat een bestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in ontwerp ter inzage is gelegd. Hiervan is de onderhavige situatie sprake. De vaststelling van het bestemmingsplan 'Dikke Boom, Ouderkerk aan de IJssel' vindt dus nog plaats op grond van de Wet ruimtelijke ordening en wordt van rechtswege onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Krimpenerwaard.
2. Tegen een vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken na bekendmaking van het besluit beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
3. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit geldt op grond van artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet als beleidsregel. Een beleidsregel kan worden gewijzigd en tegen dit wijzigingsbesluit is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Participatie en extern overleg

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gehouden. Per brief zijn de direct omwonenden eind februari 2022 over het initiatief geïnformeerd en hierbij is de gelegenheid geboden om bezwaren en suggesties naar voren te brengen. Er is een groot aantal reacties ontvangen. Initiatiefnemer heeft hierop per brief een reactie gegeven. Deze reactiebrieven zijn als bijlage (bijlage 11) bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd.

Daarnaast heeft de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening diverse gesprekken gevoerd met de eigenaren van het perceel direct grenzend aan de ontwikkellocatie. Gezocht is naar een voor partijen aanvaardbare ontwikkelsituatie. Eén en ander heeft er onder andere toe geleid dat in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer verplichtingen zijn opgenomen van civieltechnische aard en de bestaande damwand direct zichtbaar vanaf het naastgelegen perceel wordt voorzien van schanskorven. Dit laatste is in planregels als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

De bekendmaking en de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijzen. Daarnaast zijn degenen die een reactie hebben gestuurd in het kader van de omgevingsdialoog door middel van een brief op de hoogte gesteld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Vervolgtraject en uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt en ligt voor de duur van zes weken ter inzage. In het geval er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan in werking op de dag na het aflopen van de beroepstermijn. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan zal op de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt en treedt dan in werking.



Bijlagen

1. Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Dikke Boom, Ouderkerk aan den IJssel';
2. Bestemmingsplan 'Dikke Boom, Ouderkerk aan den IJssel';
3. Beeldkwaliteitsplan 'Locatie Dikke Boom I Ouderkerk ad IJssel' d.d. 1 juli 2024, laatst gewijzigd 17 juli 2025.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

b.a.

J. Hennip

ir. J. Beenakker



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 januari 2026 inzake het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Dikke Boom, Ouderkerk aan den IJssel' en het vaststellen van het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan 'Locatie Dikke Boom I Ouderkerk aan den IJssel';

gelet op de bepalingen van Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet;

besluit:

1. de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Dikke Boom, Ouderkerk aan den IJssel' vast te stellen;
2. met inachtneming van beslispunt 1 het bestemmingsplan 'Dikke Boom, Ouderkerk aan den IJssel' met planidentificatiecode NL.IMRO.1931.BP2008BG046-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan 'Locatie Dikke Boom I Ouderkerk aan den IJssel' d.d. 6 november 2014, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ouderkerk op 11 december 2014, in te trekken;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Locatie Dikke Boom I Ouderkerk aan den IJssel' d.d. 1 juli 2024, laatst gewijzigd 17 juli 2025 vast te stellen en de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, als volgt te wijzigen:
 - in Hoofdstuk 3 'Kaarten', onder het kopje 'Gebiedenkaart' in de opsomming 'Ouderkerk aan den IJssel De Dikke Boom' te wijzigen in 'Ouderkerk aan den IJssel De Dikke Boom, 1 juli 2024 laatst gewijzigd d.d. 17 juli 2025';
 - in Hoofdstuk 4, bij Gebied 2B Hollandsche IJssel, onder het kopje 'Aanvullend kwaliteitsbeleid' de tekst bij 'Dikke Boom Ouderkerk aan den IJsseldijk' als volgt te wijzigen.

Een braakliggend buitendijks terrein wordt ingevuld met vier vrijstaande woningen die zich qua massa- en kapvorm, oriëntatie, materiaalgebruik en dergelijke voegen in het bestaande en veelal oorspronkelijke dijkbebouwingslint. In het beeld van vier vrijstaande woningen zullen twee woningen qua materialisering en geveluitwerking extra aandacht krijgen, als het ware de 'hoofdwoningen' op dit terrein. De andere twee woningen zullen qua geveluitwerking en -bekleding een meer eigentijdse uitstraling krijgen, binnen het kader van eenvoudige massa's met herkenbaar (zadel)kap.;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 maart 2026,
de griffier,

S. van Dijk

de voorzitter,

ir. J. Beenakker