

ECLI	ECLI:NL:RVS:2025:787
Datum uitspraak	26 februari 2025
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 13 december 2022 heeft de raad van de gemeente Krimpenerwaard het bestemmingsplan "Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel" vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt drie appartementsgebouwen mogelijk met maximaal 42 appartementen op een buitendijks perceel aan de oever van de IJssel aan de IJsseldijk-Noord, bekend als het voormalig Avia-terrein. De appartementsgebouwen zullen op dijkniveau worden gebouwd. Lambrane Ontwikkeling B.V. is de initiatiefnemer van het project. De appartementsgebouwen zullen bestaan uit 3, 4 en 5 bouwlagen, waarbij de maximale bouwhoogte van de gebouwen, gezien van noord naar zuid, 11,5 m, 18 m en 14 m is. [appellant A] woont ten noorden naast de gronden van het plangebied. Hij vreest voor aantasting van zijn woon- en leefomgeving en voor verkeer- en parkeeroverlast. [appellant B en C] woont ten zuidoosten tegenover de gronden van het plangebied. Hij vreest onder meer voor aantasting van zijn woon- en leefklimaat en voor verkeer- en parkeeroverlast.

Volledige tekst

202300981/1/R3.

Datum uitspraak: 26 februari 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant A], wonend in Ouderkerk aan den IJssel, gemeente Krimpenerwaard,
2. [appellant B] en [appellant C], beiden wonend in Ouderkerk aan den IJssel, gemeente Krimpenerwaard (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant B en C]),

3. [appellant D], wonend in Ouderkerk aan den IJssel, gemeente Krimpenerwaard,
4. [appellant E], gevestigd in Ouderkerk aan den IJssel, gemeente Krimpenerwaard (hierna: [appellant E]),
appellanten,

en

de raad van de gemeente Krimpenerwaard,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 13 december 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant A], [appellant B en C], [appellant D] en [appellant E] beroep ingesteld.

De raad, [appellant A] en [appellant D] hebben nader stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 januari 2025, waar [appellant B] en [appellant C], [appellant D], bijgestaan door [gemachtigde A], [appellant E], vertegenwoordigd door [gemachtigde B], en de raad, vertegenwoordigd door mr. A.D. Bouwman-van Blarkom, M. van der Kemp en ing. N.E.M. Paardekooper, zijn verschenen. Voort is ter zitting Lambrane Ontwikkeling B.V., vertegenwoordigd door [partij A] en [partij B], bijgestaan door mr. E.J.H. Plambeck, advocaat te Bodegraven, als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 15 december 2021 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het bestemmingsplan maakt drie appartementsgebouwen mogelijk met maximaal 42 appartementen op een buitendijks perceel aan de oever van de IJssel aan de IJsseldijk-Noord, bekend als het voormalig Avia-terrein. De appartementsgebouwen zullen op dijkniveau worden gebouwd. Lambrane Ontwikkeling B.V. is de initiatiefnemer van het project. De appartementsgebouwen zullen bestaan uit 3, 4 en 5 bouwlagen, waarbij de maximale bouwhoogte van de gebouwen, gezien van noord naar zuid, 11,5 m, 18 m en 14 m is.

3. [appellant A] woont ten noorden naast de gronden van het plangebied. Hij vreest voor aantasting van zijn woon- en leefomgeving en voor verkeer- en parkeeroverlast.

4. [appellant B en C] woont ten zuidoosten tegenover de gronden van het plangebied. Hij vreest onder meer voor aantasting van zijn woon- en leefklimaat en voor verkeer- en parkeeroverlast.

5. [appellant D] is eigenaar van het perceel IJsseldijk-Noord 55a te Krimpenerwaard, gelegen naast de gronden van het plangebied aan de zuidkant. Op dit perceel exploiteert zij een bedrijf voor landbouwtractoren en -machines. Zij vreest voor beperkingen in haar bedrijfsvoering.

6. [appellant E] exploiteert een melkveehouderij aan de IJsseldijk-Noord 56 te Ouderkerk aan den IJssel in de nabijheid van het plangebied. Melkveehouderij De Jong vreest voor onder meer belemmeringen in haar bedrijfsvoering en verkeers- en parkeerproblemen.

Opzet uitspraak

7. In het onderstaande zal de Afdeling de beroepsgronden gericht tegen het vastgestelde bestemmingsplan bespreken. Eerst komt het toetsingskader aan de orde (overweging 8). Daarna zal de Afdeling ingaan op de inhoudelijke beroepsgronden, waarbij achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- aantasting landschap (overweging 9);
- bouwen in het buitengebied (overweging 10);
- bodem (overweging 11);
- stikstof (overweging 12);
- wateraspecten (overweging 13);
- parkeren en verkeer (overwegingen 14-20);
- bouwhoogte (overweging 21);
- vrees beperking bedrijfsactiviteiten [appellant E] (overweging 22);
- vrees beperking bedrijfsactiviteiten [appellant D] (overweging 23);
- aantasting woon- en leefklimaat [appellant A] (overweging 24);
- aantasting privacy [appellant B en C] (overweging 25);
- waardevermindering woning en inkomstenverdering bedrijf (overweging 26).

Aan het einde van de uitspraak staat de conclusie (overwegingen 27-30).

Toetsingskader

8. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Aantasting landschap

9. [appellant B en C] voert aan dat het plan in strijd is met de Woonvisie Krimpenerwaard Kerngericht (hierna: de Woonvisie), omdat het landelijk karakter zal worden aangetast door de voorziene ontwikkeling. De doorzichten naar de Hollandse IJssel, het slagenlandschap en de karakteristieke dorpsgezichten worden ernstig bedreigd. Op de zitting heeft [appellant B en C] erop gewezen dat de voorziene appartementsgebouwen ten onrechte met elkaar zullen worden verbonden met een parkeerlaag, waardoor er geen sprake meer zal zijn van een doorzicht.

9.1. [appellant B en C] heeft op de zitting desgevraagd niet onderbouwd waar in de Woonvisie de door hem genoemde vereisten voor het landschap staan.

In paragraaf 3.4.2 van de plantoelichting heeft raad getoetst aan de Woonvisie en is geconcludeerd dat de voorziene ontwikkeling in lijn met de Woonvisie is. Zo staat er onder meer dat de voorziene ontwikkeling voorziet in een deel van de benodigde nieuwe woningen en dat het gaat om een transformatie van een braakliggend gebied, gelegen aan het bestaande bebouwingslint. Hierdoor kan een bijdrage geleverd worden aan de ruimtelijke kwaliteit, blijft het bebouwde gebied vitaal en worden er woningen gerealiseerd die de doorstroom op de woningmarkt kunnen bevorderen. Daarnaast is in paragraaf 3.4.3 van de plantoelichting getoetst aan de "Notitie uitwerking woonvisie naar kernen" van 29 maart 2019 en wordt geconcludeerd dat de voorziene ontwikkeling past in de omgeving. Verder staat in de nota van zienswijzen over het aspect 'passend in de omgeving' dat de schaal van de gebouwen en de beoogde architectuur goed bij het rivierbeeld passen. Aan de rivierzijde zijn van oudsher bedrijfsbestemmingen gesitueerd, die met grootschalige bebouwing ontwikkeld zijn en kunnen worden, waardoor het stedenbouwkundig en architectonisch karakter van het gebied op verschillende locaties aan de rivier een meer industrieel bijzonder beeld zal geven. De geplande gebouwen staan op zichzelf en zowel de nieuwe als de bestaande gebouwen aan de dijk zijn stedenbouwkundig steeds ruimtelijk gesitueerd. De drie nieuwe gebouwen hebben een eigen architectonische uitstraling en variëren in hoogte en situering. Hiermee ontstaat er geen gesloten front aan de dijk. Door de positie van de appartementsgebouwen ontstaan er doorzichten en openheid. Verder staat in de nota van zienswijzen dat de structuur van de polder uitgaat van een slagenlandschap dat haaks op de dijk is verkaveld. De dijk ligt hoog vanwege de situering van de IJssel. Het polderlandschap ligt hierdoor een stuk lager en de bebouwing op de dijk zal ten opzichte van het polderlandschap stedenbouwkundig en architectonisch altijd grootschaliger zijn, zo staat in de nota van zienswijzen.

9.2. Voor zover [appellant B en C] ter zitting heeft gewezen op de mogelijkheid van een parkeerlaag tussen de voorziene gebouwen, wijst de Afdeling erop dat op de gronden waaraan de bestemming "Wonen" is toegekend op grond van artikel 5.1, aanhef en lid d, van de planregels in samenhang gelezen met artikel 5.2.1, lid c, van de planregels, parkeervoorzieningen mogen worden gerealiseerd. Deze gronden mogen, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, voor maximaal 35% worden bebouwd met stallingsgarages. De bouwhoogte daarvan mag op grond van artikel 5.2.1, aanhef en lid d, van de planregels niet meer dan 3 m zijn. Op de zitting heeft de raad overigens onweersproken uiteengezet dat de parkeervoorziening tussen de appartementsgebouwen transparant zal worden uitgevoerd door gebruik te maken van glazen wanden, waardoor de doorkijk naar de IJssel niet onevenredig belemmerd wordt.

9.3. Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling in het aangevoerde niet in dat de voorziene ontwikkeling in strijd is met de Woonvisie. Ook ziet de Afdeling in het overige niet dat de

raad zich niet op het standpunt mocht stellen dat de doorzichten niet onaanvaardbaar worden aangetast door de voorziene ontwikkeling.

Het betoog slaagt niet.

Bouwen in het buitengebied

10. [appellant A] voert aan dat er niet mag worden gebouwd in het buitengebied. Hij wijst erop dat het landelijke karakter door de voorziene ontwikkeling wordt aangetast. In het bestemmingsplan "IJsseldijk Noord", vastgesteld in 2005, staat dat er op de gronden van het plangebied geen woning mag worden geplaatst. Er geldt een terughoudendheid wat betreft bouwen voor de voorgevel en hoger dan de bestaande bouwhoogtes in de directe nabije omgeving, aldus [appellant A]. Volgens hem dient er aansluiting te worden gezocht bij de omliggende bebouwing. Het straat- en bebouwingsbeeld verandert volgens hem anders in onevenredige mate omdat er gekozen is voor bouwen met andere materialen.

[appellant E] voert aan dat niet wordt voldaan aan de uitgangspunten voor woningbouw in het buitengebied. Zo wordt niet aangesloten bij de sfeer, de openheid en de kwaliteiten van het buitengebied.

10.1. Voor zover [appellant E] wijst op uitgangspunten voor woningbouw in het buitengebied heeft zij niet nader onderbouwd op welke beleidsstukken zij doelt. Voor zover [appellant A] verwijst naar het vorige bestemmingsplan uit 2005, overweegt de Afdeling dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

In de nota van zienswijzen staat dat de IJsseldijk-Noord een dichtbebouwde lintstructuur van woningbouw, bedrijvigheid en maatschappelijke voorziening is. Op basis van deze planologische en stedenbouwkundige kenmerken is dit niet aan te merken als buitengebied. Ook in de Omgevingsvisie Krimpenerwaard is de lintstructuur als aparte identiteit benoemd en gekwalificeerd als één lang woon- en werklint langs de IJssel. Bovendien rust op de locatie een bedrijfsbestemming, die na uitwerking voor 70% mag worden bebouwd. Gekozen is nu voor een nieuwe en alternatieve invulling met woningbouw die enerzijds past bij de structuur en het karakter van de (werk)rivier en anderzijds invulling geeft aan de bestaande woningbehoefte, zo staat in de nota van zienswijzen. Daarnaast is in paragraaf 3.4.3 van de plantoelichting getoetst aan de "Notitie uitwerking woonvisie naar kernen" van 29 maart 2019. Daarin wordt geconcludeerd dat het plangebied is gesitueerd aan het lint zeer nabij de kern Ouderkerk en dat met het ontwerp rekening wordt gehouden met de sfeer die rondom het perceel heerst door een industrieel karakter aan te houden.

De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt mocht stellen dat de voorziene ontwikkeling past op de huidige locatie. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat voor zover [appellant A] zich afvraagt welke materialen er gebruikt zullen worden bij de realisering van de voorziene ontwikkeling, dit een aspect van uitvoering is dat in deze procedure niet aan de orde kan komen.

10.2. De betogen slagen niet.

Bodem

11. [appellant A], [appellant B en C] en [appellant E] voeren aan dat het plan niet uitvoerbaar is, vanwege ernstige verontreiniging van de bodem van de gronden van het plangebied.

[appellant A] voert aan dat het onacceptabel is dat wordt gebouwd op de vervuilde gronden

van het plangebied. Ondanks meerdere saneringen in het verleden zijn de gronden van het plangebied volgens hem nog sterk verontreinigd en is er sprake van een uitstroom van olie naar de Hollandse IJssel. Hij vreest dat er sprake zal zijn van grote vervuiling en uitstroom van olie uit de gronden van het plangebied bij het plaatsen van heipalen. Hij vreest ook voor stankoverlast.

[appellant B en C] voert aan dat het plan niet uitvoerbaar is vanwege ernstige verontreiniging van de bodem. De saneringen van de gronden zijn in het verleden volgens hem niet op een juiste wijze uitgevoerd waardoor er nog steeds sprake is van uitstroom van olie naar de Hollandse IJssel. Hij wijst erop dat experts aangeven dat er inderdaad nog wat incidentele kleuring waarneembaar is, maar dat het geen risico vormt voor mens en dier. [appellant B en C] voert aan dat dit een onjuiste conclusie is. De experts baseren zich volgens hem alleen op visuele waarnemingen en hebben geen verder onderzoek gedaan naar de werkelijke samenstelling van de zichtbare vervuiling. Mogelijk komen er ook niet-visueel waarneembare stoffen vrij, zoals zogenaamde vluchtige stoffen. In dat kader vreest [appellant B en C] ook dat, doordat er gehied gaat worden bij het realiseren van de voorziene woningen, er een risico bestaat op het vrijkomen van vervuilde grond. De gevolgen daarvan zijn niet voldoende onderzocht.

[appellant E] betoogt dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is vanwege de ernstige verontreiniging van de bodem. Ondanks saneringen in het verleden blijkt nog steeds dat er olie omhoog komt en de Hollandse IJssel in stroomt. De bodem is nog altijd niet schoon en veilig. Volgens [appellant E] worden er onvoldoende maatregelen in de planregels opgenomen om ervoor te zorgen dat men niet in de bodem bij de vervuiling in de buurt komt.

11.1. Artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) luidt: "De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept."

11.2. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) blijkt dat de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis heeft willen stellen dat er een verband is tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in (hoger) beroep komt.

11.3. Op de zitting heeft Melkveehouderij De Jong desgevraagd toegelicht dat hij vreest voor de gezondheid van de toekomstige bewoners van de voorziene appartementen. Melkveehouderij De Jong heeft eerder verzocht een voorlopige voorziening te treffen. De Afdeling stelt vast dat de voorzieningenrechter in zijn uitspraak van 2 juni 2023, [ECLI:NL:RVS:2023:2139](#), onder 4.2, heeft overwogen dat het relativiteitsvereiste van artikel 8:69a van de Awb er aan in de weg staan dat het bestemmingsplan in de bodemprocedure wordt vernietigd vanwege het door [appellant E] aangevoerde over bodemverontreiniging. De Afdeling is het eens met dit oordeel en ziet in wat [appellant E] heeft aangevoerd geen aanleiding voor een ander oordeel.

11.4. [appellant B en C] heeft op de zitting aangegeven dat hij vreest voor een onaantoonbare aantasting van de grondwaterkwaliteit ter plaatse van zijn woning. Uit het beroepschrift van [appellant A] blijkt dat ook hij vreest voor gevolgen op zijn perceel.

[appellant A] en [appellant B en C] wonen allebei in de directe nabijheid van het plangebied. Niet kan worden volgehouden dat de Wet bodembescherming (hierna: de Wbb) kennelijk niet strekt tot bescherming van hun belangen. Art. 8:69a Awb staat in zoverre niet aan vernietiging van het besluit in de weg.

11.5. De aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, betreffen aspecten die zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Die procedures staan nu niet ter beoordeling. Maar de raad mag het plan niet vaststellen als de raad op voorhand redelijkerwijs had moeten inzien dat de aanwezige bodemverontreiniging aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

De Afdeling begrijpt de zorgen van [appellant A] en [appellant B en C], maar wijst er wel op dat er concrete aanwijzingen moeten zijn die deze vrees op eventueel nog aanwezige verontreiniging in de gronden van het plangebied en als gevolg van de realisering van de voorziene ontwikkeling daaruit voortvloeiende gevolgen op hun percelen, onderbouwen. De Afdeling ziet, gelet op het aangevoerde, niet dat er sprake is van concrete aanwijzingen dat eventuele bodemverontreiniging aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

In paragraaf 4.5 van de plantoelichting is ingegaan op het aspect bodem. Hierin staat dat de voorziene woningen gebouwd worden op de locatie van een voormalig brandstoffenoverslagstation. Het perceel is in 2015, 2020 en 2021 in het kader van de Wbb gesaneerd. Het terrein is onder andere ontgraven, waarna aanvulling met schone grond (leeflaag) heeft plaatsgevonden. In het kader van het bestemmingsplan is ook een onderzoek uitgevoerd. In het rapport "Bodemadvies Zelling Avia in Ouderkerk aan den IJssel" van ODMH van 15 maart 2021 (hierna: het bodemonderzoek) staat dat de locatie voldoende is onderzocht en is gesaneerd. De locatie is geschikt voor de toekomstige bestemming en voor het gebruik 'wonen met tuin'. Omdat het een saneringslocatie betreft waarbij in de ondergrond op variërende diepte restverontreinigingen zijn achtergebleven, gelden voor de locatie passieve nazorgmaatregelen, waaronder bijvoorbeeld de maatregel dat voor het oppompen van verontreinigd grondwater vooraf toestemming dient te worden verleend door het bevoegd gezag.

11.6. Op de zitting heeft [appellant B en C] aangegeven te betwijfelen of het gehele plangebied wel is gesaneerd. Volgens hem is ten onrechte maar een deel van de gronden gesaneerd. Op de zitting heeft de raad gesteld dat de gehele oppervlakte van het plangebied is gesaneerd. In het rapport "Bodemkwaliteit leeflaag IJsseldijk Noord 55B Ouderkerk aan den IJssel" van Arnicon B.V. van 24 december 2020, bijgevoegd als bijlage 5 bij de plantoelichting, staat dat in 2015 de sanering zich over het gehele perceel IJsseldijk-Noord 55b (het plangebied) heeft uitgestrekt. Tijdens de sanering in 2015 is de gehele ontgraving van IJsseldijk-Noord 55b aangevuld met een leeflaag van zand en grond. In het bijgevoegde "Evaluatierapport bodemsanering fase 1 grondsanering, zelling Avia, IJsseldijk-Noord 56 te Ouderkerk a/d IJssel, Grondslag, project 16590, 13 oktober 2015" van Grondslag staat in bijlage I de saneringslocatie genoemd, namelijk het perceel IJsseldijk-Noord 55b, kadastraal sectie B en nr. 3260. Ook zijn in bijlage IV de gronden van het plangebied te zien waarbij de eindsituatie van de restverontreiniging is aangegeven en is een dwarsdoorsnede kaart van de gronden van het plangebied bijgevoegd, waarop te zien is dat het gehele plangebied is gesaneerd en dat er nieuwe grond, zand en klei op de gronden is aangebracht.

Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling in wat [appellant B en C] heeft aangevoerd geen aanknopingspunten om aan de juistheid van deze onderzoeken over de saneringslocatie te twijfelen.

11.7. [appellant A] en [appellant B en C] hebben aangevoerd dat zij vrezen voor overlast door het heien. Dit gaat niet over het plan zelf maar over de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. De Afdeling bespreekt deze beroepsgrond daarom niet inhoudelijk.

Voor zover [appellant A] en [appellant B en C] vrezen dat het heien zal zorgen voor verspreiding van verontreinigingen, stelt de raad dat er, om dit te voorkomen, een plan van aanpak is opgesteld. Mits de juiste techniek wordt toegepast bij het aanbrengen van funderingspalen is dit veilig en doet het geen afbreuk aan behaalde saneringsresultaten, aldus de raad. Vanwege de aard van de hier aanwezige verontreinigingen is daarbij met name van belang dat verontreiniging niet in diepere grondlagen kan verspreiden door het aanbrengen van funderingspalen. In de notitie "Funderingstechnieken" van Bolderkade van 10 maart 2022, als bijgevoegd in bijlage 17 van de plantoelichting, staat dat grondverdringende palen moeten worden toegepast. Prefab beton palen zijn hiervan een voorbeeld. Prefab beton palen voldoen het best aan de criteria om verspreiding van verontreiniging naar de diepte te voorkomen.

[appellant A] en [appellant B en C] hebben de conclusie van de notitie niet onderbouwd betwist, zodat er geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad de notitie op dit punt niet aan zijn besluit ten grondslag kon leggen. De Afdeling ziet daarom geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op voorhand redelijkerwijs had moeten inzien dat bodemverontreiniging aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

11.8. Het betoog slaagt niet.

Stikstof

12. [appellant A] voert aan dat bij het maken van de bouwplannen geen rekening is gehouden met het stikstofbeleid. De bouwkransen en bouwauto's moeten volgens hem namelijk elektrisch zijn.

12.1. Artikel 8:69a van de Awb luidt: "De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept."

12.2. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) blijkt dat de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis heeft willen stellen dat er een verband is tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in (hoger) beroep komt.

12.3. Voor zover [appellant A] in dit kader wijst op de mogelijke gevolgen van de stikstofdepositie, stelt de Afdeling vast dat de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden "Boezems Kinderdijk", "Donkse Laagten" en de "Biesbosch" op 6 km respectievelijk 10 km respectievelijk 16 km van het plangebied zijn gesitueerd.

12.4. Voor zover [appellant A] als natuurlijk persoon deze beroepsgrond aanvoert, is gelet op deze afstanden het belang bij het behoud van een goede kwaliteit van zijn woonomgeving in dit geval niet zo verweven met de algemene belangen die de Wet natuurbescherming (hierna: de Wnb) beoogt te beschermen dat kan worden geoordeeld dat de betrokken

normen van de Wnb kennelijk ook strekken tot bescherming van zijn belangen. Gelet op het voorgaande staat het in artikel 8:69a van de Awb neergelegde relativiteitsvereiste in de weg aan vernietiging vanwege deze beroepsgrond van [appellant A]. De Afdeling zal deze beroepsgrond daarom niet inhoudelijk bespreken.

Wateraspecten

13. [appellant E] voert aan dat het zeer onverstandig is dat de 42 voorziene appartementen buitendijks worden gerealiseerd, gelet op de stijgende zeespiegel en de toenemende wateroverlast. Zij wijst op het Bouwstenenrapport dat in opdracht van de regeringscommissaris voor het Deltaprogramma, de heer P.C.G. Glas, in 2021 is opgesteld. Uit dat rapport volgt dat buitendijks bouwen zwaar wordt afgeraden.

Verder wijst [appellant E] op artikel 6.2.1 van de planregels waarin staat dat werken en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning in de zin van de Waterwet. Volgens [appellant E] kan deze vergunning niet worden verleend, omdat het in het belang van de waterkering is om op deze locatie geen woningen te bouwen.

13.1. In de nota van zienswijzen staat dat voor de planlocatie geen sprake is van inperking van het waterbergend en het stroomvoerend vermogen. Er wordt gebouwd op een zelling met een maaiveldhoogte die vergelijkbaar is met de hoogte van de dijk. In paragraaf 4.8 van de plantoelichting is ook ingegaan op het aspect water en wordt geconcludeerd dat er geen beletselen vanuit het wateraspect zijn. Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van de primaire waterkering. Een smalle strook in het oostelijke deel van het plangebied is ook gelegen binnen de kernzone van de waterkering. Er geldt een restrictief bouwbeleid voor waterkeringen. Bouwplannen moeten worden getoetst aan dit beleid en aan het bebouwingsvrije profiel. Binnen het bebouwingsvrije profiel wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan. Buiten dit profiel kan bebouwing onder voorwaarden worden toegestaan. Het plan is afgestemd met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (hierna: het Hoogheemraadschap). Door het Hoogheemraadschap is aangegeven dat de bebouwing op minimaal 5 m uit de buitenkruinlijn mag worden gebouwd en dat buiten de 1:2-lijn moet worden gebleven. Dat komt overeen met 6 m vanuit de kant van het asfalt van de IJsseldijk. Verder moet er rekening mee worden gehouden dat de laagste vloer minimaal op dijktafelhoogte moet komen te liggen. Voor alle werken binnen de zones van de waterkering geldt dat ze zonder vergunning niet zijn toegestaan. Gelet op een en ander staan de genoemde wateraspecten niet in de weg aan de realisatie van het plan, zo staat in de plantoelichting.

Gelet op het vorenstaande volgt de Afdeling [appellant E] niet in haar betoog dat er geen vergunning in de zin van de Waterwet kan worden verleend. De voorziene ontwikkeling is al afgestemd met het Hoogheemraadschap. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat voor zover [appellant E] verwijst naar de adviesbrief "'Spoor 2' briefadvies woningbouw en klimaatadaptatie" van de heer P.C.G. Glas van 3 december 2021, deze adviesbrief enkel een advies aan de directeurs-generaal van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat bevat en daarmee geen onderdeel uitmaakt van het kader waaraan een bestemmingsplan moet worden getoetst.

13.2. Het betoog slaagt niet.

Parkeren en verkeer

14. [appellant A], [appellant B en C] en [appellant E] betogen dat het bestemmingsplan niet in

overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, omdat de uitvoering ervan zal leiden tot verkeers- en parkeerproblemen. Ook [appellant D] voert aan dat het plan zal leiden tot parkeerproblemen.

Parkeren

- Berekening aantal parkeerplaatsen

15. [appellant E] voert aan dat in het rapport "Parkeernorm ontwikkeling IJsseldijk-Noord 55/Bolderkade Ouderkerk aan den IJssel" van Kwirkey van 2 december 2020 (hierna: het parkeeronderzoek), bijgevoegd als bijlage 10 bij de plantoelichting, is uitgegaan van een te laag gemiddeld aantal auto's per woning van 1,4. Volgens [appellant E] zijn twee auto's per woning eerder regel dan uitzondering. Er moet volgens haar uit worden gegaan van 2,5 auto per woning. In totaal zouden er dus 105 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd in plaats van 74 parkeerplaatsen. Weliswaar bepaalt artikel 14 van de planregels dat er voldoende parkeerplaatsen binnen de gronden van het plangebied moeten worden gerealiseerd, maar volgens [appellant E] is onduidelijk aan welke voorschriften van de CROW-publicatie moet worden getoetst.

15.1. In artikel 14.1 van de planregels wordt voor de relevante parkeernorm verwezen naar de CROW-publicatie 381, waarin voor appartementen verschillende parkeerkenngetallen gelden, afhankelijk van de mate van stedelijkheid en de ligging van de ontwikkeling. De raad dient bij de beoordeling van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de voorziene ontwikkeling gemotiveerd te bepalen welke parkeernorm hij heeft toegepast. Daarbij is de raad, anders dan [appellant E] meent, er niet toe gehouden om de maximumparkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per woning als parkeernorm te hanteren. De CROW-kenngetallen geven namelijk niet een vaste parkeernorm voor appartementen aan, maar geven enkel bandbreedtes aan van de hoeveelheid parkeerplaatsen die voor een appartement nodig zijn. Die bandbreedte is afhankelijk van het type woningen, de mate van stedelijkheid en de ligging van de ontwikkeling. In dit geval is de raad uitgegaan van de verschillende typen appartementen die gerealiseerd zullen worden: koopappartementen in het dure segment, koopappartementen in het middensegment en huurappartementen in het segment midden of goedkoop, inclusief sociale huur. In het parkeeronderzoek is uitgegaan van het gemiddelde van de minimale en de maximale parkeernorm van de hiervoor genoemde appartementen in het buitengebied in weinig stedelijk en niet stedelijk gebied. Ook is uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm per woningtype. Daarbij is rekening gehouden met de woningtypen koopappartementen in het dure segment, koopappartementen in het middensegment en huurappartementen in het segment midden of goedkoop, inclusief sociale huur.

De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij de berekening van de parkeerbehoefte die het voorliggende plan met zich brengt, niet van de gemiddelde parkeerkenngetallen per type woning mocht uitgaan, gelet op de mate van stedelijkheid en de ligging van de ontwikkeling.

15.2. Het betoog slaagt niet.

- Huidige parkeerproblematiek & vervallen parkeerplaatsen door voorziene ontwikkeling

16. [appellant D], [appellant A], [appellant E] en [appellant B en C] voeren aan dat de huidige parkeerproblematiek onvoldoende in kaart is gebracht.

Zo vreest [appellant D] voor een toename van de parkeerproblematiek. Zij wijst erop dat er nu al grote parkeerproblemen zijn rondom het plangebied. Omwonenden parkeren hun auto nu op de gronden van IJsseldijk-Noord 55b. Het verkeer rondom deze locatie staat dagelijks vast

door het drukke verkeer dat hier langs komt in combinatie met overal geparkeerde auto's van buurtbewoners die niet elders kunnen parkeren.

Daarnaast voert [appellant A] aan dat er nu geen parkeergelegenheid is voor omwonenden.

Verder voert [appellant E] aan dat er in de bestaande situatie al te weinig parkeergelegenheid is voor de huidige woningen langs de dijk. Met de komst van de voorziene appartementsgebouwen en het vervallen van parkeergelegenheid op de dijk zal het parkeerprobleem volgens [appellant E] alleen maar groter worden. Regelmatig wordt op het terrein van [appellant E] geparkeerd waardoor haar toegangsweg afgesloten of beperkt wordt. In het bestemmingsplan is onvoldoende voorzien in extra parkeerplaatsen om dit probleem op te lossen.

[appellant B en C] voert aan dat de raad geen rekening heeft gehouden met de omstandigheid dat omwonenden al meer dan 20 jaar gebruik maken van de parkeerstrook langs het terrein omdat er geen alternatieve parkeerplaatsen zijn in de directe omgeving.

16.1. De Afdeling stelt voorop dat het voorliggende plan geen oplossing hoeft te bieden voor een eventueel bestaand parkeertekort rondom het plangebied (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 4 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3056). Het plan dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied, zodat de bestaande parkeerdruk niet toeneemt.

In het parkeeronderzoek wordt geconcludeerd dat er 72 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de voorziene ontwikkeling. Uit het verhandelde ter zitting is gebleken dat er voldoende ruimte is binnen het plangebied om die 72 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Op de zitting hebben de raad en Lambrane Ontwikkeling B.V. dit ook bevestigd. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat ten behoeve van de voorziene appartementen kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat voor zover er nu wordt geparkeerd langs de weg op de gronden van het plangebied, in de nota van zienswijzen staat dat dit geen formele parkeerplaatsen zijn. Op elk moment had de eigenaar maatregelen kunnen treffen om dit parkeren onmogelijk te maken. Met de nu voorgenomen herontwikkeling van het terrein wordt die ruimte benut en wordt voor de nieuwe ontwikkeling voorzien in voldoende parkeerruimte voor die ontwikkeling. Er bestaat voor de eigenaar van de gronden geen plicht een bestaand parkeerprobleem op te lossen en/of alternatieven te bieden voor het vervallen van een niet-formele parkeergelegenheid, aldus de nota van zienswijzen. Ook uit het verhandelde op de zitting is gebleken dat de plekken langs de weg binnen het plangebied waar bewoners nu parkeren zijn gesitueerd op private grond van Lambrane Ontwikkeling B.V. Het vervallen van deze formeel niet openbare parkeerplaatsen hoeft dan ook niet te worden betrokken in de berekening van de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de mogelijke gemaakte ontwikkeling.

Voor zover er regelmatig op het terrein van [appellant E] wordt geparkeerd waardoor haar toegangsweg afgesloten of beperkt wordt, is dit een kwestie van handhaving. Dit is niet iets wat het plan regelt, kan of moet beperken.

16.2. Het betoog slaagt niet.

- Artikel 14.2, aanhef en lid a, van de planregels

17. [appellant E] voert aan dat het onjuist is dat in artikel 14.2, aanhef en lid a, van de planregels staat dat er een omgevingsvergunning kan worden verleend voor bouwen indien aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op

eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd. Deze bepaling miskent het huidige bestaande tekort aan parkeerruimte. Er dient dan ook aan een bouwplan nooit medewerking te worden verleend als niet voorzien wordt in voldoende parkeerruimte op eigen terrein, aldus [appellant E].

17.1. Artikel 14.2, aanhef en lid a, van de planregels bepaalt dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 1, indien aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd. Voor zover [appellant E] vreest voor een eventuele toename van het bestaande parkeertekort, overweegt de Afdeling dat in artikel 14.2, aanhef en lid c, van de planregels staat dat de omgevingsvergunning door het college pas kan worden verleend indien uit parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet toeneemt. Daarbij neemt de Afdeling ook in aanmerking dat in artikel 14.3 van de planregels is opgenomen dat een afwijking als genoemd in artikel 14, tweede lid, van de planregels pas wordt toegestaan, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige. Weliswaar betekent dit niet zonder meer dat dit advies moet worden opgevolgd, maar artikel 14.2 van de planregels vergt wel een nadere afweging van het college van burgemeester en wethouders hierover bij het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning. Wanneer er uiteindelijk wel een omgevingsvergunning wordt verleend, heeft [appellant E] de mogelijkheid om deze omgevingsvergunning en daarbij dus ook de nadere afweging te bestrijden. Daarnaast wijst de Afdeling erop dat gelet op het vorenstaande de planregels voldoende waarborgen bieden tegen de vrees voor een toename van de parkeerdruk in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied.

17.2. Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling niet in dat artikel 14.2, aanhef en lid a, van de planregels onjuist is geformuleerd.

Het betoog faalt.

- Geen regeling voor instandhouding openbare parkeerplaatsen

18. [appellant E] voert aan dat er ten onrechte geen regeling is die de aanleg en het in standhouden van acht openbare parkeerplaatsen verzekert. In de oplegnotitie van 9 december 2022 staat dat de gemeente met de initiatiefnemer een aanvullende overeenkomst aangaat waarin de aanleg en duurzame instandhouding van acht parkeerplaatsen voor algemeen gebruik is geborgd. Volgens [appellant E] is onduidelijk of deze aanvullende overeenkomst inmiddels is gesloten. Zij voert in dat kader aan dat de borging van de aanleg en het instandhouden van parkeerplaatsen ten onrechte privaatrechtelijk wordt geregeld en niet via het bestemmingsplan. Ook is het voor [appellant E] onduidelijk of deze acht parkeerplaatsen in mindering worden gebracht op de 74 geplande parkeerplaatsen binnen het plangebied.

18.1. In het parkeeronderzoek wordt geconcludeerd dat de verwachting is dat voor de voorziene ontwikkeling in de praktijk ongeveer 63 parkeerplaatsen benodigd zijn. Het volgens de parkeernorm benodigde aantal plaatsen bedraagt 72. In het ontwerp voor de voorziene ontwikkeling is ervan uitgegaan dat 74 plaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Verder staat in de "Oplegnotitie verkeer" van 19 april 2022, bijgevoegd als bijlage 19 bij de plantoelichting, dat om een verkeersveilige in- en uitrit te realiseren binnen het plangebied er twee parkeerplaatsen zullen vervallen. Dat betekent dat er in totaal 72 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd.

Op de zitting hebben zowel de raad als Lambrane Ontwikkeling B.V. bevestigd dat er acht parkeerplaatsen vóór de slagboom binnen het plangebied worden gerealiseerd. Dit zijn dus

openbare parkeerplaatsen. Lambrane Ontwikkeling B.V. heeft op de zitting toegelicht dat deze acht parkeerplaatsen deel uit maken van de totale benodigde 72 parkeerplaatsen voor de voorziene ontwikkeling. Zo worden er achter de slagboom voldoende parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners van de voorziene appartementen gerealiseerd en kunnen de acht openbare parkeerplaatsen vóór de slagboom door bezoekers worden benut.

Verder staat in de "Oplegnotitie inzake de behandeling voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel" van 9 december 2022, bijgevoegd als bijlage 22 bij de plantoelichting, dat de gemeente met de initiatiefnemer een aanvullende overeenkomst zal aangaan waarin de aanleg en duurzame instandhouding van die acht parkeerplaatsen voor algemeen gebruik is geborgd en dat deze verplichting met een kettingbeding wordt doorgezet naar de (vereniging van) eigenaren van de te bouwen appartementen. Op de zitting heeft Lambrane Ontwikkeling B.V. bevestigd dat de aanleg en instandhouding van deze acht parkeerplaatsen voor algemeen gebruik is geborgd in een anterieure overeenkomst met de gemeente.

De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanknopingspunten om te twifelen aan de gegeven toelichtingen.

18.2. Het betoog slaagt niet.

Verkeer

- Capaciteit IJsseldijk-Noord

19. [appellant E] voert aan dat de verkeerstellingen die zijn uitgevoerd niet voldoende zijn en ook niet stroken met de dagelijkse werkelijkheid. Langs de IJsseldijk-Noord staan veel woningen die geen eigen uitrit voor auto's hebben naar hun eigen terrein. De eigenaren en bewoners van deze woningen parkeren hun auto's op de dijk. De strook langs de weg voor het plangebied wordt hiervoor ook gebruikt. Dit geeft een beperking van het gebruik van de dijk als ontsluitingsweg. Deze situatie lijkt niet meegenomen te zijn in de berekeningen. Daarnaast heeft de raad volgens haar bij de berekening van de verkeersbewegingen ten onrechte de verkeersbewegingen van en naar haar bedrijf niet meegerekend.

19.1. De raad heeft toegelicht dat de IJsseldijk-Noord een Erftoegangsweg type 1 is met een maximale capaciteit van tussen de 5.000 en 6.000 motorvoertuigen per etmaal (hierna: mvt/et). Op basis van het regionaal verkeersmodel is die capaciteit nog niet bereikt, aldus de raad. De verkeersgeneratie die valt te verwachten van de ontwikkeling (circa 269 mvt/et) is volgens de raad beperkt en is niet dusdanig dat daarmee de maximale wegcapaciteit wordt overschreden. Inclusief de verkeersgeneratie van het plan is sprake van 4.834 mvt/et. Gelet hierop biedt de IJsseldijk-Noord voldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling. Verder heeft de raad toegelicht dat op de dijk niet zozeer het aantal motorvoertuigen een probleem is, maar op sommige punten wel de doorstroming. In opdracht van de raad heeft BonoTraffics met het rapport "Verkeersafwikkeling appartementen IJsseldijk Noord, Oudekerk a.s. IJssel" van 1 april 2022 (hierna: het verkeersonderzoek), bijgevoegd als bijlage 18 bij de planregels, in beeld gebracht welke effecten het plan heeft op de doorstroming vanwege afslaand verkeer op de IJsseldijk-Noord. Uit dat rapport volgt dat de voorziene ontwikkeling niet leidt tot extra wachttijd en derhalve niet van invloed is op de doorstroming, aldus de raad.

19.2. Hetgeen [appellant E] heeft aangevoerd over de verkeersafwikkeling, geeft gelet op de toelichting van de raad, geen grond voor het oordeel dat het bestemmingsplan in zoverre in strijd met een goede ruimtelijke ordening is vastgesteld. [appellant E] heeft niet onderbouwd

dat de gegevens uit de onderzoeken waar de raad naar verwijst onjuist zijn. Voor zover [appellant E] aanvoert dat de verkeersbewegingen van en naar haar bedrijf niet zouden zijn meegenomen, ziet de Afdeling niet in dat in het door de raad gebruikte Regionale Verkeers- en milieumodel Midden-Holland (RVMH versie 3.2) van de ODMH geen rekening is gehouden met de verkeersbewegingen van het bedrijf van [appellant E].

19.3. Het betoog slaagt niet.

- Verkeersveiligheid

20. [appellant B en C] vreest voor verkeersonveilige situaties, die nu ook al aan de orde zijn. Hij wijst erop dat er opstoppen ontstaan bij de krappe bocht net voor het Avia-terrein. Deze bocht ligt volgens experts op voldoende afstand van plangebied, maar de files staan zeer regelmatig tot ruim voorbij het terrein. De berekeningen die zijn gemaakt om de capaciteit van de dijk inzichtelijk te maken, houden geen rekening met deze krappe bocht en zijn gebaseerd op een normaal stuk weg of dijk. Als hier nog de auto's van bewoners van 42 appartementen bijkomen, ontstaan er volgens [appellant B en C] ronduit gevaarlijke situaties.

[appellant A] voert aan dat de verkeershinder op de smalle en onoverzichtelijke dijk sterk zal toe nemen door het voorziene plan. Het zicht vanaf de noordelijke uitrit wordt geblokkeerd vanwege de erfafscheiding van huisnummer 63. Doordat de weg in zuidwestelijke richting afbuigt wordt het zicht geblokkeerd door geparkeerde auto's, bebouwing en hekwerken en andere objecten in de voortuinen.

20.1. Uit het verhandelde ter zitting blijkt dat [appellant B en C] vreest dat de verkeersveiligheid nog meer in het geding komt doordat er langs de IJsseldijk-Noord wordt geparkeerd en er door de voorziene ontwikkeling nog meer auto's bijkomen. Uit het verhandelde ter zitting blijkt ook dat de verkeerssituatie op de IJsseldijk-Noord niet ideaal is. Daartegenover staat dat in het verkeersonderzoek wordt geconcludeerd dat de doorstroming op de IJsseldijk maar zeer beperkt wordt beïnvloed door de voorziene ontwikkeling op het voormalig Avia-terrein. Er treedt geen problematische wachtrijvorming op. Niet op de rijbaan en niet op de uitrit. Vanaf de noordelijke uitrit is het oprijzicht makkelijker goed te krijgen dan vanaf de zuidelijke uitrit, waardoor uitrijden aan de zuidkant minder wenselijk is. Tegelijkertijd in- en uitrijden is op beide uitritten (met de op dit moment geplande maatvoering) niet mogelijk. Gezien de beperkte hoeveelheid verkeer is het echter niet problematisch als dit incidenteel of beperkt gebeurt, zo staat in het verkeersonderzoek.

De Afdeling ziet in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het verkeersonderzoek niet ten grondslag heeft mogen leggen aan het besluit en dat het plan zal leiden tot verkeersonveilige situaties.

20.2. Het betoog slaagt niet.

Bouwhoogte

21. [appellant E] betoogt dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening vanwege de maximale bouwhoogte van 18 m. Volgens [appellant E] is de bebouwing in de nabijheid en in de omgeving aanmerkelijk lager. De bedrijfsgebouwen in de nabije omgeving zijn 4 m, dan wel bij uitzondering 10 m, hoog. De voorziene appartementsgebouwen zullen uittorenen boven de omgeving, omdat de gebouwen op dijkniveau worden gebouwd. Volgens [appellant E] wordt in het beeldkwaliteitsplan, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, ten onrechte gesteld dat de bebouwing passend is in de omgeving. De bebouwing zal te overheersend zijn voor het beeld en het uitzicht. In dat kader wijst [appellant E] ook op de algemene afwijkingsregeling in artikel 12,

aanhef en onder f, van de planregels waardoor er zelfs tot 21 m hoog kan worden gebouwd. 21.1. De Afdeling stelt vast dat de voorzieningenrechter zijn uitspraak van 2 juni 2023, [ECLI:NL:RVS:2023:2139](#), onder 5.3, heeft overwogen dat de raad voldoende gemotiveerd waarom een maximale hoogte van 18 m hier niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling is het eens met dit oordeel en ziet in wat [appellant E] heeft aangevoerd geen aanleiding voor een ander oordeel.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

21.2. Voor zover [appellant E] wijst op artikel 12, aanhef en onder f, van de planregels, overweegt de Afdeling het volgende. In artikel 12, aanhef en onder f, van de planregels staat dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van het toelaten van een hogere goot- en nokhoogte ten behoeve van het realiseren van een extra bouwlaag, tot een hoogte van 3 m boven de toegelaten goot-respectievelijk nokhoogte. Op de zitting heeft Lambrane Ontwikkeling B.V. aangegeven de afwijkmogelijkheid in artikel 12, aanhef en onder f, van de planregels niet te zullen gebruiken. De raad heeft gelet hierop op de zitting aangegeven dat dit artikellid daarom kan worden geschrapt uit de planregels. De Afdeling begrijpt de toelichting van de raad zo, dat de raad in het betoog van [appellant E] aanleiding heeft gezien om zijn eerder ingenomen standpunt over de afwijkmogelijkheid van de maximaal toegestane bouwhoogte te herzien. Omdat de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan, is het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt in zoverre.

Vrees beperking bedrijfsactiviteiten [appellant E]

22. [appellant E] betoogt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de bedrijvigheid van haar bedrijf en met name met de daarmee gemoeide geluidsoverlast van de voertuigen die van en naar het melkveebedrijf rijden. Zij vreest in dat verband voor klachten van de toekomstige bewoners van de appartementen. De voorziene appartementen zijn te dichtbij het bedrijf gesitueerd.

Zo voert [appellant E] aan dat het aspect geluid niet, dan wel onvoldoende, is meegewogen in de belangenafweging. Gewezen wordt op de nachtelijke activiteiten van het melkveebedrijf. In de nacht rijdt de melkauto en ander vrachtverkeer veel en langdurig heen en weer, onder andere ook voor binnenhalen van gedroogd gras en het uitrijden van drijfmest. Toekomstige bewoners zullen dit horen, zien en ruiken. Daarbij komt dat de (kop)lampen van vrachtwagen en tractoren ook in de voorziene appartementen en op balkons schijnen. Volgens [appellant E] zijn in het bestreden plan geen, dan wel onvoldoende voorzieningen getroffen om deze overlast te voorkomen. Aan de zijde van de dijk is weliswaar voorzien in dove gevels, maar er zijn wel balkons aanwezig waar het geluid gehoord zal worden. In dat kader wijst [appellant E] ook op artikel 11 van de planregels waaruit naar voren komt dat de geluidsnormen al zijn opgerekt. Onduidelijk is of hierbij ook rekening is gehouden met de bedrijfsactiviteiten van het melkveebedrijf.

Daarnaast vreest [appellant E] voor overlastklachten van toekomstige bewoners vanwege het ophalen van kadavers. Toekomstige bewoners kunnen vanuit hun appartementen bovenin de vrachtwagen met kadavers kijken en er kan sprake zijn van stankoverlast bij dit proces.

22.1. [appellant E] heeft eerder verzocht een voorlopige voorziening te treffen. De Afdeling stelt vast dat de voorzieningenrechter in zijn uitspraak van 2 juni 2023,

ECLI:NL:RVS:2023:2139, onder 7.1, heeft geoordeeld dat het door [appellant E] bedoelde geluid van de optrekkende tractor met mestkar op de toegangsweg naar de IJsseldijk-Noord niet valt onder de geluidsgrenswaarden in artikel 2.17, vijfde lid, van het Activiteitenbesluit milieubeheer, omdat het buiten de inrichting is. Evenmin leiden de voertuigbewegingen van [appellant E], mede gelet op het gebruik van de IJsseldijk-Noord door andere motorvoertuigen, er toe dat ter plaatse van de appartementen geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De Afdeling ziet geen aanleiding om tot een ander oordeel te komen. Verder overweegt de Afdeling dat voor zover [appellant E] vreest voor overlastklachten van toekomstige bewoners vanwege het ophalen van kadavers, deze vrees ongegrond is. De raad wijst erop dat de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit regels stelt omtrent het aanbieden van kadavers langs de weg. De raad stelt dat de bouw van de voorziene appartementen op korte afstand geen verandering brengt in de hiervoor genoemde situatie en dat het plan ook geen aanleiding geeft om beperkingen op te leggen. Er is ook niet gebleken van een norm die wordt overtreden bij het aanbieden van kadavers langs de weg. De raad heeft zich, gelet daarop, op het standpunt mogen stellen dat het plan in zoverre ruimtelijk inpasbaar is. Het betoog slaagt niet.

Vrees voor beperking bedrijfsactiviteiten [appellant D]

23. [appellant D] vreest voor beperking van haar bedrijfsvoering door de voorziene appartementen. Zij voert aan dat haar bedrijfspand milieucategorie 3.2 heeft en dat de maatgevende afstand tenminste 30 m moet zijn. Tussen haar bedrijfspand en de voorziene woningen zit een afstand van 11 m. [appellant D] vreest dat zij op grote schaal klachten zal krijgen van de toekomstige bewoners over geluid en stankoverlast, bijvoorbeeld vanwege slijpwerkzaamheden op het achterterrein.

23.1. Op het perceel van [appellant D] is op grond van het daar geldende bestemmingsplan een bedrijf van maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk. In paragraaf 4.2 van de plantoelichting staat dat in deze situatie uit is gegaan van een maatgevende richtafstand van maximaal 50 m voor een gemengd gebied op grond van de brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG-brochure). De Afdeling stelt vast dat de afstand tussen het bedrijf van [appellant D] en de voorziene woningen korter is dan de genoemde richtafstand. De raad stelt zich op het standpunt dat wat betreft het bedrijf van [appellant D] weliswaar niet wordt voldaan aan de in de VNG-brochure opgenomen richtafstand, maar dat deze afwijking in dit geval aanvaardbaar kan worden geacht. Aan zijn standpunt legt de raad onder meer ten grondslag dat in het akoestisch onderzoek "Geluidsbelasting scheepvaart en bedrijven t.p.v. het woningbouwplan 'Bolderkade'" van Adromi Groep van

29 september 2021 (hierna: het akoestisch onderzoek) staat dat de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige bedrijvigheid niet zullen worden beperkt. Als het bedrijf van De Jong-Heuvel gebruik maakt van de maximaal toegestane geluidsemisatie op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer, wordt ter plaatse van de voorziene appartementsgebouwen binnen de grenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde en 70, 65 en 60 dB(A) L_{Amax} op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer gebleven.

23.2. In het akoestisch onderzoek, dat ten behoeve van het plan is opgesteld, is de maximaal toegestane geluidsemisatie voor het bedrijfspand IJsseldijk-Noord 55a op grond van de VNG-brochure en het Activiteitenbesluit milieubeheer op basis van een fictieve representatieve bedrijfssituatie inzichtelijk gemaakt. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat

is uitgegaan van een theoretische, maar maximale invulling van de representatieve situatie omdat [appellant D] niet wilde meewerken aan een geluidsonderzoek. Zo staat in het akoestisch onderzoek dat is uitgegaan van de volgende maximale situatie:

"- Alle activiteiten vinden plaats tussen 07:00 en 19:00 uur;

- In het bedrijfsgebouw wordt gedurende 8 uren een continu geluidsniveau van 80 dB(A) geproduceerd;

- De overheaddeuren aan de voor- en achterzijde zijn beiden gedurende 8 uren geopend;

- Via het voorterrein komen en gaan 20 personenwagens en 5 vrachtauto's;

- Op het voorterrein is gedurende 1 uur in de dagperiode een stationair draaiende motor in werking;

- Voor de bepaling van piekgeluidniveaus wordt rekening gehouden met het dichtslaan van een autoportier en het optrekken/ remlucht afblazen van een vrachtauto."

23.3. [appellant D] vindt dat de raad bij het mogelijk maken van woningbouw een afstand van 30 m tot haar bedrijfsterrein in acht zou moeten nemen. De Afdeling overweegt dat de enkele omstandigheid dat het plan woningen mogelijk maakt op een kortere afstand van het bedrijf van [appellant D] dan de richtafstand, zoals opgenomen in de VNG-brochure, anders dan [appellant D] veronderstelt, niet zonder meer betekent dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

23.4. Hoewel het akoestisch onderzoek uitgaat van theoretische uitgangspunten zijn de daarin gehanteerde bronvermogens zodanig hoog dat in de stellingen van [appellant D] geen grond kan worden gevonden voor het oordeel dat dit onderzoek geen representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden van haar perceel bevat. [appellant D] heeft niet door middel van een tegenrapport of anderszins aannemelijk gemaakt dat het akoestisch onderzoek niet berust op een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden op haar perceel. De Afdeling neemt daarbij in aanmerking dat ten tijde van belang op grond van het Activiteitenbesluit metaalbewerkingsactiviteiten in beginsel in pandig moesten plaatsvinden. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet van het akoestisch onderzoek heeft mogen uitgaan.

23.5. Voor zover [appellant D] vreest voor klachten wegens stankoverlast, heeft de raad in zijn brief van 1 juli 2022 aangegeven dat geen specifiek onderzoek naar stof en geur is uitgevoerd nu de feitelijke bedrijfsvoering daartoe geen aanleiding gaf. Voor zover wordt verwezen naar op de locatie uitgevoerde activiteiten zoals (groot-)handel in tractoren, metaalbewerking en dergelijke, geldt op basis van dit type activiteiten voor stof en geur in gemengd gebied een richtafstand van 10 m. Daarbij is relevant dat hinder vooral is te verwachten als activiteiten in de buitenlucht worden uitgevoerd. De afstand van het voor- en achterterrein tot het meest nabijgelegen bouwvlak van de Bolderkade bedraagt respectievelijk 13 m en 11 m, aldus de raad.

Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt mocht stellen dat wordt voldaan aan de richtafstand van 10 m en dat, gelet daarop, ter plaatse van de voorziene appartementen in zoverre sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

23.6. Het betoog slaagt niet.

Aantasting woon- en leefklimaat [appellant A]

24. [appellant A] betoogt dat het voorziene plan tot een onevenredige inbreuk op zijn leefomgeving en woongenot leidt.

Zo vreest hij voor lichthinder als gevolg van de voorziene parkeergarage van de te bouwen appartementen. De koplampen van de automobilisten die de voorziene parkeergarage uitrijden zullen in zijn zijraam naar binnen schijnen.

Verder zal hij 50% minder zon in zijn tuin en huis hebben door de beoogde bouwhoogte van de appartementsgebouwen. Daardoor kan hij ook geen zonnepanelen laten plaatsen.

Ook zal er sprake zijn van een onevenredige aantasting van zijn privacy, omdat er heel veel bewoners naast hem zullen gaan wonen.

24.1. De raad stelt in de nota van zienswijzen dat de kortste afstand tussen de meest nabij gelegen woning en de erfgrens 5 m bedraagt en dat de kortste afstand tussen het meest nabij gelegen gebouw en de woning van [appellant A] 8 m is. Hoewel in zijn algemeenheid niet is uit te sluiten dat van enige aantasting van privacy sprake zal zijn bij naast elkaar gelegen woonbestemmingen, is voor dit plan nog relevant dat het merendeel van de 42 appartementen geen zicht heeft op het naastgelegen perceel van [appellant A]. Uitsluitend de bewoners van het meest noordelijke gebouw kunnen hierop zicht hebben. De balkons en buitenruimtes liggen echter aan de weg en rivierzijde en zijn niet georiënteerd op het naastgelegen perceel. Openingen in de zijgevel liggen bovendien op voldoende afstand. Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt mocht stellen dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van [appellant A].

24.2. Verder overweegt de Afdeling dat voor de bezonning van woningen geen wettelijke normen bestaan. Dat neemt niet weg dat in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het is niet ongebruikelijk dat voor de beoordeling van de gevolgen van een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voor de mate van bezonning en schaduwwerking voor omliggende woningen aansluiting wordt gezocht bij de zogenoemde lichte, dan wel strenge TNO-norm.

De raad heeft bij de voorbereiding van het plan een bezonningsstudie laten uitvoeren, die als bijlage 14 bij de plantoelichting is gevoegd. In paragraaf 4.13 van de plantoelichting staat dat uit deze bezonningsstudie volgt dat als gevolg van de voorziene ontwikkeling in de zomermaanden geheel geen schaduw in de (achter)tuin of op de woning van [appellant A] is. In het voor- en najaar is er schaduwwerking voor een deel van de dag, waarbij de achtertuin niet steeds geheel in de schaduw ligt. In de wintermaanden is in de middagperiode sprake van schaduwwerking. Dit is ten opzichte van de feitelijke situatie een verslechtering, gelet op de omstandigheid dat er nu geen bebouwing staat, zo staat in de plantoelichting. Om hiervan de exacte gevolgen in beeld te brengen is aan de hand van een aanvullende bezonningsstudie van Schaduwsimulator.nl van

30 maart 2022, die als bijlage 15 bij de plantoelichting is gevoegd, in beeld gebracht wat de effecten op de woning zijn aan de hand van de TNO-normen. In de aanvullende bezonningsstudie wordt geconcludeerd dat weliswaar de beperking van het aantal zonuren op de zijgevel van de woning van [appellant A] in de maanden september tot en met maart ruim 50% is, maar dat er in de woonkamer en de woonkeuken in de voorziene situatie een

voldoende aantal zonuren mogelijk is, namelijk minimaal 4,4. Daarmee voldoet in de voorziene situatie de woning van [appellant A] aan de lichte TNO-norm. Gelet hierop stelt de raad zich op het standpunt dat de gevolgen van de voorziene ontwikkeling op de bezonningsituatie van [appellant A] niet onaanvaardbaar zijn. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat het plan met betrekking tot bezonning geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van [appellant A].

24.3. Voor zover [appellant A] vreest voor lichthinder door koplampen van automobilisten die de beoogde parkeergarage uitrijden, wijst de raad op artikel 5.3.1, aanhef en lid b, van de planregels waarin staat dat een nieuwe woning niet mag worden bewoond tenzij de terreininrichting zodanig wordt vormgegeven dat koplampen van motorvoertuigen die in het plangebied rijden niet inschijnen in de ramen van de zij- en achtergevel van de woning IJsseldijk-Noord 63. Gelet hierop ziet de Afdeling in het aangevoerde niet in dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbare lichthinder als gevolg van koplampen.

24.4. De betogen slagen niet.

Aantasting privacy [appellant B en C]

25. [appellant B en C] voert aan dat zijn woongenot zal worden aangetast. De voorziene ontwikkeling leidt tot een verlies aan privacy, omdat vanuit de voorziene appartementen rechtstreeks in zijn woonkamer en tuin kan worden ingekeken.

25.1. Het perceel van [appellant B en C] is gesitueerd ten oosten van het plangebied aan de overkant van de weg. De afstand van de erfgrans van het perceel van [appellant B en C] tot de gevel van de voorziene appartementen is ongeveer 14 m. Enig verlies van privacy van [appellant B en C] ten gevolge van het plan is niet volledig uit te sluiten. De raad heeft zich op het standpunt kunnen stellen dat de aantasting van de privacy niet zodanig is dat er in zoverre geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog slaagt niet.

Waardevermindering woning en inkomstenverdering bedrijf

26. [appellant A] betoogt dat de waarde van zijn woning daalt als gevolg van het plan.

[appellant B en C] vreest voor inkomstenderving, omdat in zijn woning een B&B is gevestigd en toeristen vooral afkomen op het landelijke karakter van de omgeving. Door de voorziene ontwikkeling zal het landelijke karakter van de omgeving worden aangetast.

26.1. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van [appellant A] en de activiteiten van [appellant B en C] betreft, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan de raad heeft gedaan. Ook ziet de Afdeling in hetgeen [appellant B en C] heeft aangevoerd geen grond voor het oordeel dat de raad niet meer gewicht mocht toekennen aan het belang van de voorziene ontwikkeling dan aan het belang van [appellant B en C]. Gelet op hetgeen is overwogen onder 9.3 is van een onaanvaardbare aantasting van het landelijke karakter overigens niet gebleken.

De betogen slagen niet.

Conclusie

27. De beroepen van [appellant A], [appellant B en C] en [appellant D] zijn ongegrond.

28. Gelet op hetgeen onder 21.2 is overwogen, is het beroep van [appellant E] gegrond. De Afdeling ziet aanleiding voor het oordeel dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb dient te worden vernietigd.

29. De Afdeling ziet aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening.

30. De raad moet de proceskosten van [appellant E] vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellant A], [appellant B] en [appellant C] en [appellant D] ongegrond;

II. verklaart het beroep van [appellant E] gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Krimpenerwaard tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel" van 13 december 2022, voor zover dat artikel 12, onder f, van de planregels betreft;

IV. draagt de raad van de gemeente Krimpenerwaard op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III, wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Krimpenerwaard tot vergoeding van bij [appellant E] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 907,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Krimpenerwaard aan [appellant E] het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 365,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.H.A. Knol, voorzitter, en mr. H.J.M. Besselink en mr. M.M. Kaajan, leden, in tegenwoordigheid van mr. S.M.W. van Ewijk, griffier.

w.g. Knol
voorzitter

w.g. Van Ewijk
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 26 februari 2025