

Nr.: 1931691788/781561

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 8 maart 2022

Onderwerp: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan Abelenlaan 6, Ouderkerk aan den IJssel

Datum: 8 februari 2022

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Abelenlaan 6, Ouderkerk aan den IJssel, vast te stellen. Hiermee wordt de bestemming 'Kantoor' omgezet naar de bestemming 'Wonen' om de bouw van drie woningen (een vrijstaande woning en een twee-onder-éénkapwoning) mogelijk te maken, inclusief parkeerplaatsen.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. de nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Abelenlaan 6, Ouderkerk aan den IJssel' vast te stellen;
2. het ontwerp-bestemmingsplan 'Abelenlaan 6, Ouderkerk aan den IJssel, met IDN-code NL.IMRO.1931.BP2108DK048.VG01 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Ontvangen is een aanvraag voor een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Kern Ouderkerk aan den IJssel' voor de herinrichting van het perceel gelegen aan Abelenlaan 6 te Ouderkerk aan den IJssel. Het gaat om een perceel met de bestemming 'Kantoor'. Het bestaande kantoorgebouw op het perceel Abelenlaan 6, dat tot voor enkele jaren geleden een vestiging van de Rabobank was, staat momenteel leeg. De bestemmingsplanherziening voor dit perceel omvat de sloop van het bestaande kantoorgebouw en het realiseren van drie woningen.

Het perceel bevindt zich in de kern van Ouderkerk aan den IJssel, in een gebied dat ingeklemd ligt tussen de Abelenlaan (de doorgaande weg door de kern die de IJsseldijk West via de Burgemeester Neetstraat verbindt met de IJsseldijk Noord) en 't Sandtpad. Aan de kant van de Abelenlaan is een twee-onder-éénkapwoning gesitueerd; aan de zijde van 't Sandtpad een vrijstaande woning. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Beoogd resultaat

Een planologisch juridisch kader voor de realisatie van drie woningen op het perceel Abelenlaan 6 te Ouderkerk aan den IJssel.

Argumenten

1.1 Er zijn twee zienswijzen ontvangen

In het kader van het ontwerp-bestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ingediend. Met het oog hierop is een Nota van beantwoording zienswijzen opgesteld. De nota bevat een samenvatting van en een reactie op de ingediende zienswijzen.

2.1 De omzetting van de bestemming 'Kantoor' naar de bestemming 'Wonen' past binnen het bestaande beleid.
Een ontwikkeling waarbij een niet meer in gebruik zijn kantoorgebouw wordt vervangen door de realisatie van drie woningen past in het huidige coalitie-akkoord. De gemeente moet leefbaar en vitaal worden gehouden en wie dat wil moet in de Krimpenerwaard kunnen blijven wonen. Het te herontwikkelen perceel ligt in het stedelijk gebied van de kern Ouderkerk aan den IJssel. Stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, dienen daar waar mogelijk plaats te vinden in het stedelijk gebied.

2.2 Ingestemd kan worden met de situering van de woningen op het perceel.

Stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit zijn betrokken geweest bij de situering van de woningen op het perceel en dus de ligging van de bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen'. Voor de inpassing van de woningen is qua vormgeving en hoogte aangesloten bij de aangrenzende bebouwing. Vanwege de ligging van het perceel direct grenzend aan een perceel met een bedrijfsbestemming, moet een afstand tot de woningen in acht moet worden genomen. Met het oog hierop is door middel van een aanduiding op de verbeelding de voorgevelrooilijn van de woningen zodanig gelegd dat voorkomen wordt dat een eventuele vergunningsvrije uitbreiding van de woningen in de richting van de bedrijfsbestemming plaatsvindt.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

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

Kanttekeningen

1.1 Het perceel grenst aan een perceel met een bedrijvenbestemming.

De bedrijfsbestemming op het naastgelegen perceel staat bedrijven in de milieucategoriën 1 en 2 toe. De activiteiten van het naastgelegen bedrijfspereel vallen onder milieucategorie 2. Om te garanderen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat is er een geluidsonderzoek uitgevoerd om vast te stellen of ter plaatse van de te bouwen woningen geen ontoelaatbare geluidhinder ontstaat door de bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf voldoet aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit en de dichtstbijzijnde woning wordt op minimaal 10 meter van de bedrijfsloods gebouwd.

Alternatieven

Het alternatief is handhaving van de kantoorbestemming. Dit is gelet, op de leegstand, geen reële optie. De omzetting van de kantoorbestemming in de bestemming 'Wonen' op de huidige locatie is passend in de omgeving met overwegend woonbebouwing.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere het kostenverhaal is geregeld.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

Participatie en extern overleg

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



Vervolgtraject en uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd.

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

Niet van toepassing.

Bijlagen

- nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Abelenlaan 6, Ouderkerk aan den IJssel';
- bestemmingsplan 'Abelenlaan 6, Ouderkerk aan den IJssel'.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

J. Hennip

de burgemeester,

P.L. Paans



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 februari 2022 inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'Abelenlaan 6, Ouderkerk aan den IJssel';

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

Besluit:

1. de nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Abelenlaan 6, Ouderkerk aan den IJssel' vast te stellen;
2. het ontwerp-bestemmingsplan 'Abelenlaan 6, Ouderkerk aan den IJssel, met IDN-code NL.IMRO.1931.BP2108DK048.VG01 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 maart 2022,

de griffier,

dr. M-L van Muijen

de voorzitter,

P.L. Paans