

Omgevingsvergunning

DORPSSTRAAT 42, OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

Gemeente Krimpenerwaard



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

1 februari 2022

IMRO IDN:

NL.IMRO.1931.PB2108DK053-VG01

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

Bouw- en aannemingsbedrijf C. Spek B.V.
Lageweg 42b
2935 CE Ouderkerk aan den IJssel

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

15 juli 2020

27 september 2021
1 februari 2022

VERSIE

2e versie

4e versie
1e versie

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied en (directe omgeving)	11
2.2 Nieuwe situatie	12
2.3 Verkeer en parkeren	14
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	25
3.4 Gemeentelijk beleid	26
3.5 Conclusie	29
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	31
4.1 Milieu	31
4.2 Waterparagraaf	37
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	41
4.4 Flora en fauna	44
Hoofdstuk 5 Beoordeling project	49
5.1 Algemeen	49
5.2 Beoordeling verzoek aan gemeentelijk beleid	49
5.3 Beoordeling verzoek aan provinciale beleidsregels	49
5.4 Conclusie	49
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	51
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	51
6.3 Communicatie	51
6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
Bijlagen	53
Bijlage 1 Verslag bewonersinformatiebijeenkomst 13 januari 2021	54

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dorpsstraat 42 in Ouderkerk aan den IJssel was het gemeentehuis van Ouderkerk gevestigd. Op 1 januari 2015 is de gemeente Ouderkerk opgegaan in de nieuwe gemeente Krimpenerwaard. Sedertdien staat het voormalige gemeentehuis leeg. In de afgelopen periode is gezocht naar een passende vervolgfunctie, nadat het pand te koop werd aangeboden.

De nieuwe eigenaar heeft een bouwplan ingediend voor sloop/nieuwbouw van het voormalige gemeentehuis naar 3 woningen aan de Dorpsstraat en 6 koopappartementen aan de rivierzijde. Deze vervolgfunctie wordt passend geacht in de dorpskern. Ingespeeld wordt op de woonbehoefte voor doorstromers en senioren om binnen Ouderkerk aan den IJssel te blijven wonen.

De gevraagde functiewijziging is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Kern Ouderkerk aan den IJssel', waarin het pand is bestemd voor 'Maatschappelijk'. Mitsdien is een planologische procedure noodzakelijk om hieraan medewerking te verlenen. Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing om de gevraagde functiewijziging planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie ligt in de dorpskern van Ouderkerk aan den IJssel. In noordelijke richting ligt de Hollandsche IJssel. In westelijke richting wordt het plangebied aan de voorzijde begrensd door een (leegstaande) winkel en aan de achterzijde door een restaurant. Op de verdieping zijn appartementen gerealiseerd. Ten oosten van de locatie ligt een poort met aansluitend een woning aan de Dorpsstraat 40. Aan de achterzijde bevindt zich een appartementencomplex. Een situatietekening is opgenomen in figuur 1.



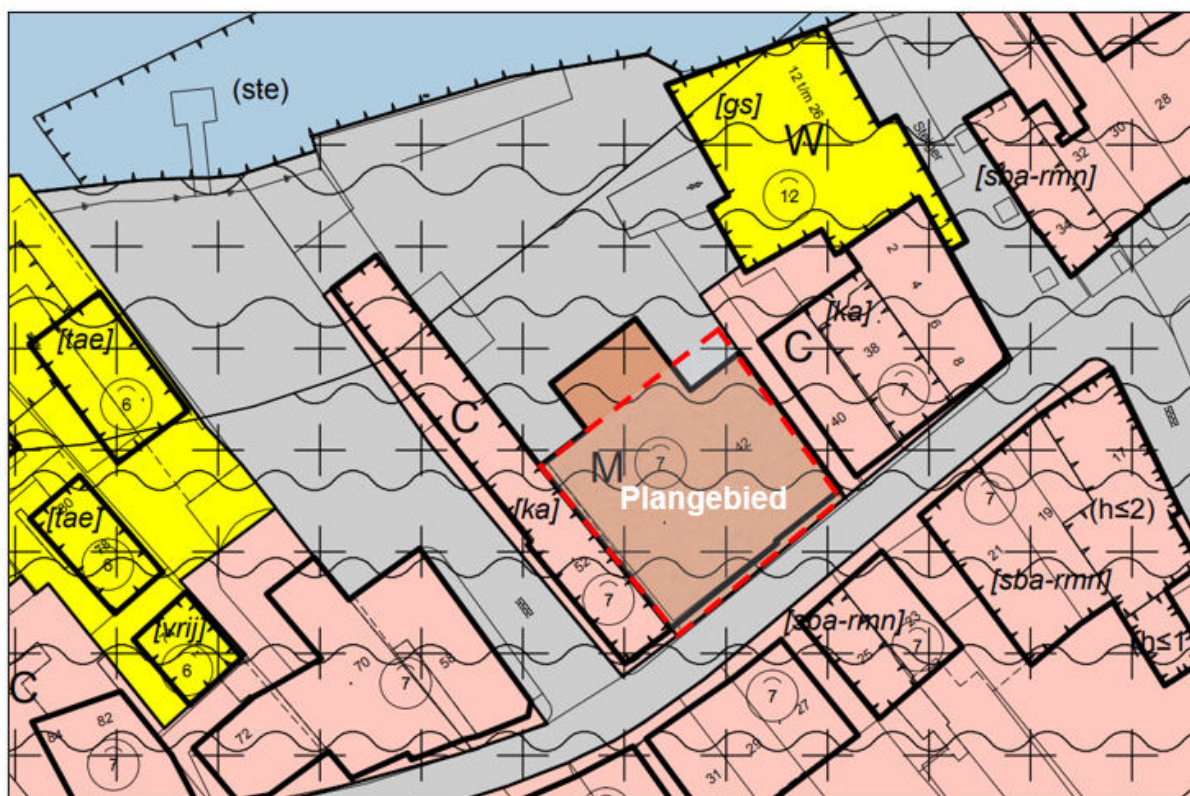
Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
"Kern Ouderkerk aan den IJssel"	16 september 2009	N.v.t.
"Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard"	21 november 2018	N.v.t.

In het bestemmingsplan 'Kern Ouderkerk aan den IJssel' zijn de gronden ter plaatse bestemd voor 'Maatschappelijk' met dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Waterkering'. De planontwikkeling is in strijd met de bouw- en gebruiksregels, omdat wonen niet is toegestaan. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Kern Ouderkerk aan den IJssel.

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan een functiewijziging van het perceel moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan, mits er een concreet bouwplan aan ten grondslag ligt.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor deze aanvraag omgevingsvergunning relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, te weten milieu, archeologie, natuur en de Waterparagraaf. Hoofdstuk 5 gaat in op de beoordeling van het verzoek om hieraan medewerking te verlenen. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



Luchtfoto plangebied en omgeving.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied en (directe omgeving)

Ouderkerk aan den IJssel is een typisch Zuid-Hollands dijkdorp aan de Hollandsche IJssel. De dorpskern heeft zich ontwikkeld op de plaats waar de Kerkweg, die de toegang vormt tot de Krimpenerwaard, uitkomt op de Dorpsstraat (het verlengde van de IJsseldijk). Hier werd in de 15e eeuw de kerk gesticht waaraan het dorp zijn naam ontleent. Het karakter van de oude kom wordt bepaald door de geconcentreerde lintbebouwing met als monumentaal middelpunt de kerk.

De Dorpsstraat is het verlengde van de IJsseldijk en daarmee het dijklint van de kern Ouderkerk aan den IJssel. De Dorpsstraat heeft zowel functioneel als ruimtelijk een zeer gevarieerd karakter. Naast woningen zijn er winkels, kantoren, bedrijven, horecagelegenheden en openbare voorzieningen gevestigd.

IJsselfront Ouderkerk aan den IJssel.



Naastgelegen appartementengebouw.



Planlocatie achter het restaurant.



De Hollandsche IJssel.

Specifiek

Het plangebied ligt midden in het historische centrum aan de Dorpsstraat 42. De entree van het voormalige gemeentehuis bevindt zich aan de Dorpsstraat. Het voormalige gemeentehuis is tot 2015 in gebruik geweest. Het hogere deel van gebouw is rond 1930 gerealiseerd en bevat de voormalige raadszaal. De uitbreiding van het gebouw aan het riverfront is rond 1986 gerealiseerd.

Voormalig gemeentehuis vanuit westelijke richting.



Voormalig gemeentehuis vanuit oostelijke richting.



Achterzijde gemeentehuis.



Plangebied en omgeving vanaf waterkant.

2.2 Nieuwe situatie

Het voormalige gemeentehuis wordt gesloopt om plaats te maken voor 3 grondgebonden woningen aan de Dorpsstraat met elk een zadeldak, passend binnen de historische sfeer van de Dorpsstraat (figuur 3a). De drie aaneengebouwde woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap, passend binnen het straatbeeld en de naastgelegen (woon)bebouwing.

Aan de rivierzijde komen 6 appartementen, waarvan 2 lofts met in het midden een centrale ingang op de begane grond naar de appartementen van waaruit men toegang heeft tot de lift, trappenhuis en kelder (figuur 3a). De bergingen en parkeerplaatsen zijn in het onderkelderde deel gesitueerd. Aan de voorzijde zijn loggia's/balkons aanwezig. Aan de achterzijde worden de lofts op de 2e etage worden uitgevoerd met een dakterras. Om een zekere verticale geleiding in de gevelmassa te realiseren en massaliteit te voorkomen is er een 3-deling in de gevels aangebracht, waarbij de 2 buitenste travéeën uitgevoerd worden met een zadeldak, welke worden gekoppeld door een zadeldak in breedterichting van het gebouw.

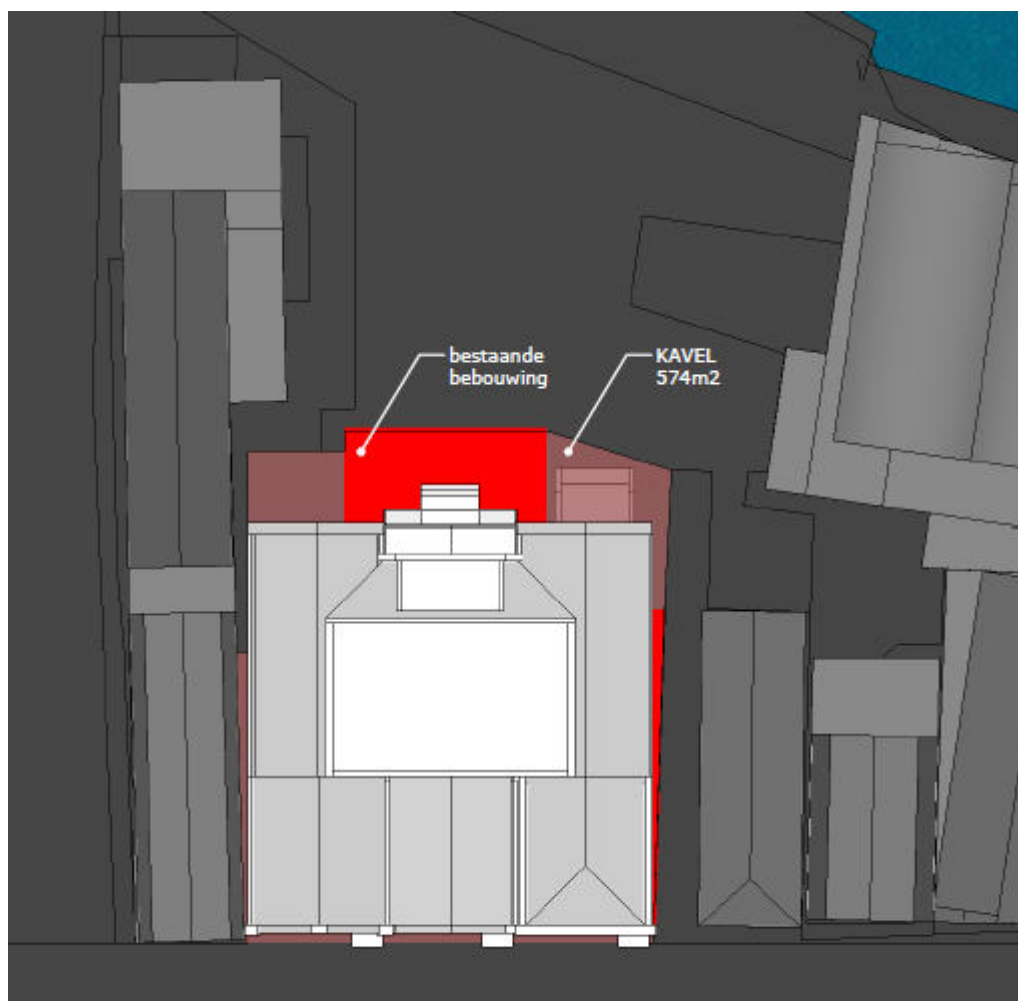
Een situatietekening is opgenomen in figuur 4. Voor meer informatie wordt korthedshalve verwezen naar de bij de bouwaanvraag behorende bouwtekeningen.



Figuur 3a: Aanzichttekening 3 woningen aan Dorpsstraat.



Figuur 3b: Aanzichttekening 4 appartementen en 2 lofts vanaf rivierfront.



Figuur 4: Bestaande/ nieuwe situatie.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De kern wordt ontsloten door de Abelenlaan en Burgemeester Neetstraat (kern-ontsluiting). De hoofdrichting van de verkavelingen in de diverse buurten loopt parallel aan het ontginningspatroon, de Dorpsstraat en de Kerkweg. Dit is dan ook de interne hoofdontsluiting van de kern.

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat. Deze eenrichtingsweg is bereikbaar vanaf de de Abelenlaan/ Burg. Neetstraat en Kalverstraat richting de IJsseldijk-West. Via de Abelenlaan en Zijdeweg is in zuidelijke richting de N475 aan te rijden richting de N210 (Schoonhoven-Rotterdam). De Abelenlaan gaat over in de Burgemeester Neetstraat richting IJsseldijk-Noord naar Gouderak en Gouda. De Dorpsstraat is ingericht als een 30 km/uur gebied.

Dorpsstraat (links gemeentehuis).



Zijtak Dorpsstraat richting Hollandsche IJssel.



Inrit naar achterzijde planlocatie.



Burgemeester Neetstraat.

Parkeren

Ieder plan dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen erf. De vraag hoe wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt beantwoord in het parkeerbeleid van de gemeente Krimpenerwaard. Op 29 januari 2019 heeft de gemeenteraad het parapluplan Parkeren Krimpenerwaard vastgesteld. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernorm van de richtlijnen van het CROW 2018 (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstechniek, publicatie 381). De parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie, zoals opgenomen in tabel 2.1.

Tabel 2.1 Parkeerkencijfers.

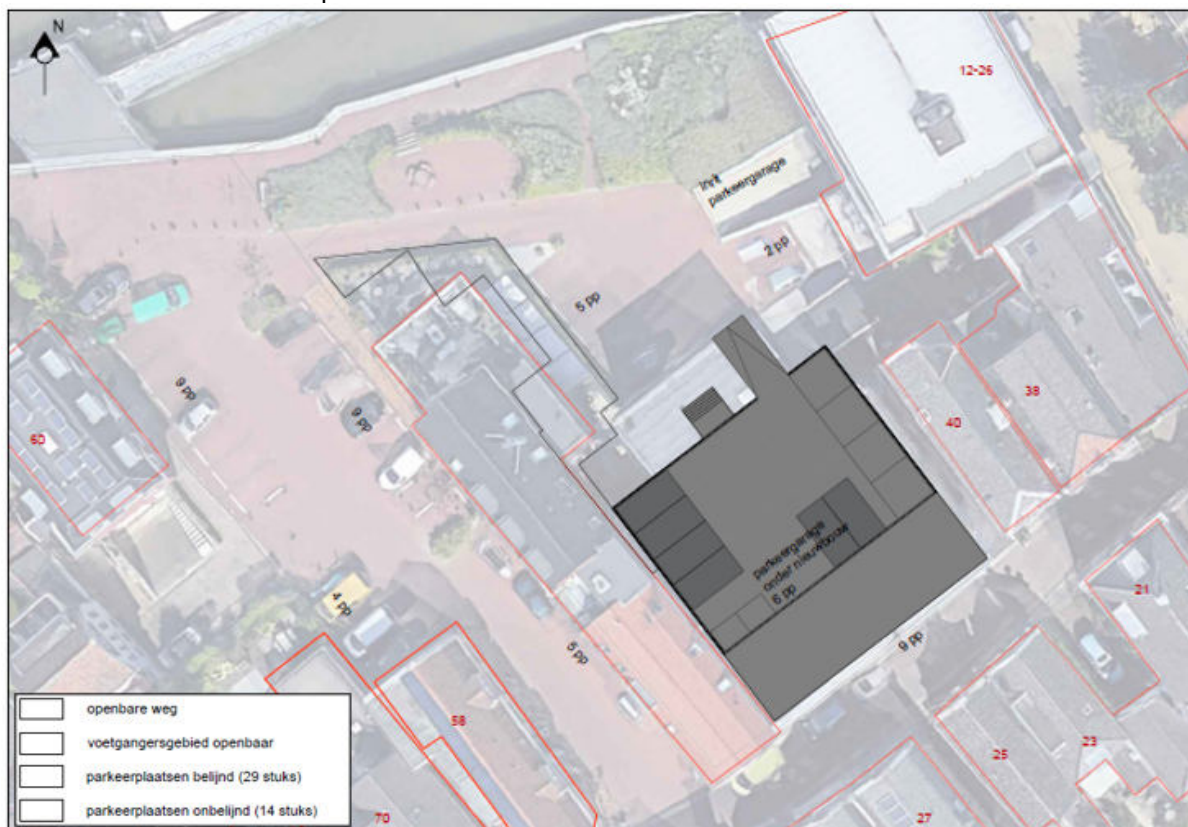
Funcities	Typologie	Parkeernorm weinig stedelijk/rest bebouwde kom	Aantal	Totaal pp
Woningen	koop, etage, duur	2	6	12
Woningen	koop, etage, midden	1,8	0	
Woningen	koop, etage, goedkoop	1,6	0	
Woningen	Koop, tussen/hoek	2	3	6
Totaal			9	18 pp

In de huidige planologische situatie is er sprake van een gemeentekantoor met een bvo van 950 m². Op grond van de CROW publicatie 381 van december 2018 dient voor een kantoor met baliefunctie rekening te worden gehouden met een parkeernorm van gemiddeld 3,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De totale parkeerbehoefte bedraagt afgerond 34 parkeerplaatsen. Achter het gemeentehuis was er de beschikking over 7 parkeerplaatsen. Voor het overige waren bezoekers en werknemers aangewezen op de openbare parkeerplaatsen in de omgeving.

In de nieuwe situatie worden 6 parkeerplaatsen aangelegd in de parkeerkelder. Deze parkeervoorziening is aan de achterzijde bereikbaar via een zijtak van de Dorpsstraat. Daarnaast kan gebruik worden

gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied, waaronder de eerder door werknemers gebruikte 7 parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gemeentehuis (figuur 5).

Ten opzichte van de huidige planologische situatie is er sprake van een verbetering van de parkeersituatie, omdat de parkeerdruk door het salderen van de parkeerplaatsen voor de verschillende functies per saldo niet toeneemt. Gelet hierop kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van de parkeereis zoals opgenomen in artikel 3.1.2 van de regels van het Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard, omdat gebruik kan worden gemaakt van bestaande parkeerplaatsen aan de Dorpsstraat in de omgeving van het plangebied, zoals afgebeeld in figuur 7. Met inachtneming hiervan kan worden voldaan aan de parkeernorm.



Figuur 5: parkeerplaatsenplan met 6 parkeerplaatsen onder appartementengebouw en overzicht bestaande parkeerplaatsen in directe omgeving.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie tot het bouwplan

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stads- en dorpsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling

voorziet in de herontwikkeling naar 9 woningen van een voormalig kantoor in bestaand stedelijk gebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Regels ruimte voor de rivier

De Hollandsche IJssel heeft een bergend regime. In verband hiermede is er een watercompensatieplan met een berekening opgesteld. Hieruit blijkt dat er een toename is van het bergend vermogen van de rivier van circa 47m³. In de bestaande situatie is er 469 m² tussen maaiveld en maatgevend hoogwater (MHW) in de nieuwe situatie wordt dit 441 m². De overige in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening genoemde rijksbelangen zijn niet in het geding.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond. Bij het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Ad behoefte

Er is sprake van een behoefte. Dit blijkt onder andere uit paragrafen 3.2.2 en 3.3.1. De invulling van het plangebied met 9 wooneenheden voor de doelgroepen doorstromers en senioren sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame woningen in de woonkern. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Ad bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied ligt in de bebouwde kom (Bestaand Stads- en Dorpsgebied) van Ouderkerk aan den IJssel. De invulling van het plangebied met woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De woningbouw is voorts in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

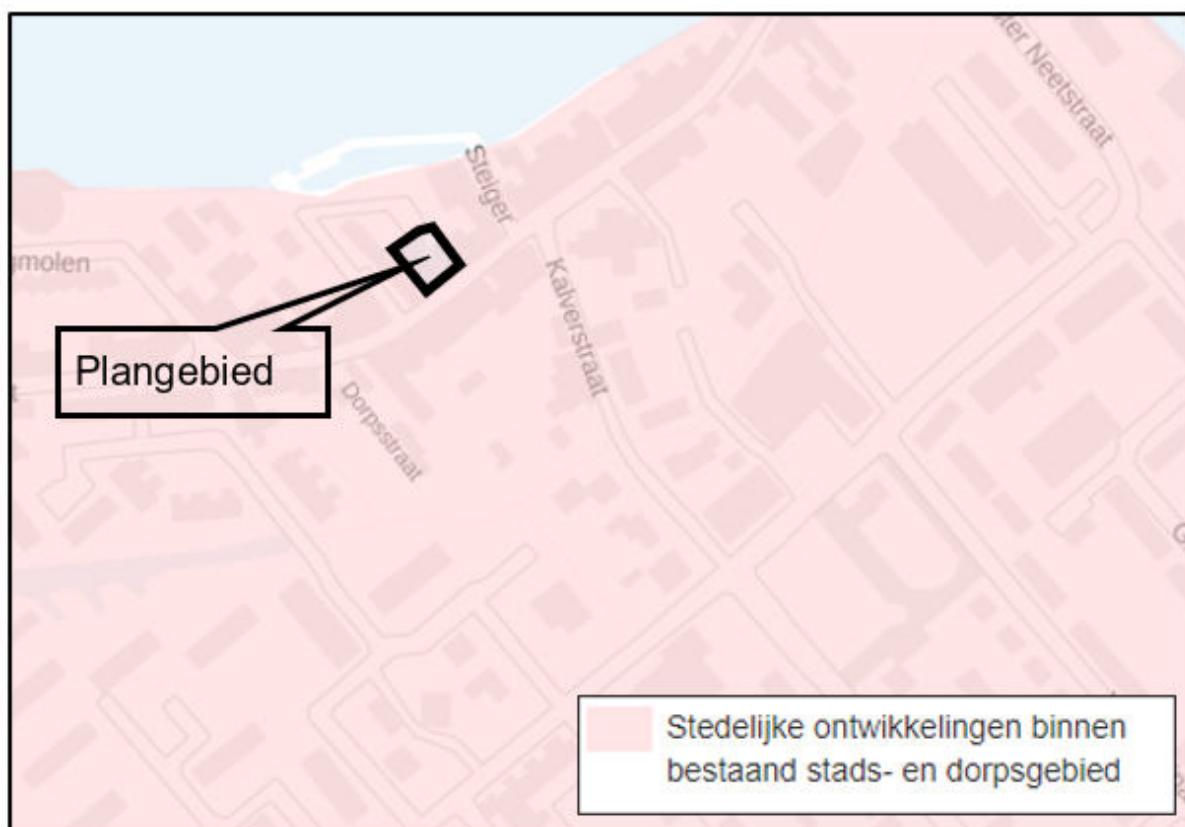
Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 augustus 2020 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening. Voor deze planontwikkeling zijn de opgaven *wonen*, *ruimte* en *verstedelijking* relevant. In de Omgevingsvisie maakt het plangebied op kaart 59 onderdeel uit van het 'Bestaand stads- en dorpsgebied 2018' (figuur 6). Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte.



Figuur 6: Uitsnede Omgevingsvisie Kaart 59, Kaart bestaand stads- en dorpsgebied.

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

Bouwen naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over dat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de Ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Regionale woonvisie

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden. De woonvisie bevat tenminste een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave op korte en lange termijn en een onderbouwing van de behoefte die regionaal is afgestemd. De regionale woonvisie vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming.

De *ondergrond* (eerste laag) van het plangebied wordt gevormd door rivierklei en veen in een rivierdeltacomplex. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. als richtpunt geldt dat ontwikkelingen in het rivierengebied het verschil herkenbaar houden tussen komgronden en oeverwallen.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van het veen(weide) landschap aan een rivierdijk van een dijklint (figuur 7). De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Richtpunten zijn onder andere dat:

- Ontwikkelingen rekening houden met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

De rivierdijken zijn lijnvormige, herkenbare structuurdragers in het landschap met als primaire functie het keren van water. De dijken worden periodiek aangepast aan de dan geldende veiligheidsnormen. Met name in het veengebied is er sprake van dichte lintbebouwing op of aan de dijk. Het doorgaand profiel van de dijk is een belangrijk uitgangspunt. Dit draagt bij aan het herkenbaar houden en begrijpbaar houden van de dijk. Het ritme langs de dijk met afritten, bebouwing, afwisselend open-dicht etc. kan houvast geven voor het plaatsen en vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, evenals het dwarsprofiel van de dijk en bijbehorende bebouwing. Indien mogelijk worden recreatieve routes gekoppeld aan het water en/of de dijk. Richtpunt is onder andere dat eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen het bestaande dijklint. Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of herstel van de openbaarheid van oevers.

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit maken een verdere onderverdeling in linten en bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Op de *Laag van de stedelijke occupatie* maakt het plangebied onderdeel uit van steden en dorpen in de dorpsrand (figuur 7). Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of

dorp. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, door o.a. de nabijheid van voorzieningen. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden. Het front, het contact en de overlap.

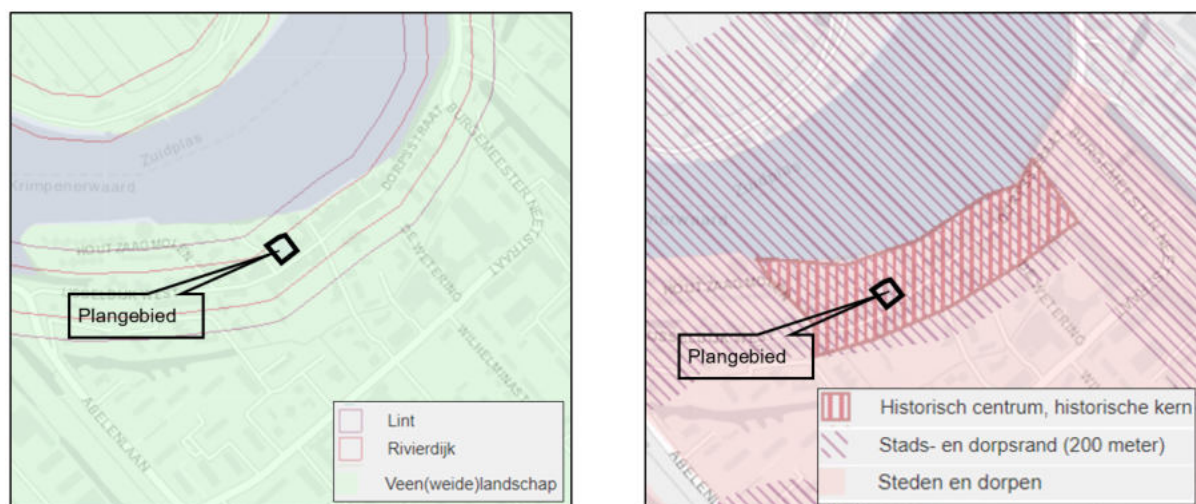
Hier is sprake van de kwaliteit van het front (contrast). Een scherpe rand tussen bebouwing en rivier, waarbij de bebouwing en rivier 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen.

Tenslotte maakt het plangebied onderdeel uit van 'historische centra en kernen'. De historische centra en kernen met hun compacte bebouwingsstructuur zijn waardevolle woon- en vestigingsmilieus in Zuid-Holland en dragen bij aan de toeristische kwaliteit. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld.

Op de *Laag van de beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. De vervolgfunctie naar wonen is in overeenstemming met de opgaven wonen, ruimte en verstedelijking, omdat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud en versterking van het vitale dorpscentrum. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik; de richtpunten zijn niet in het geding. De planontwikkeling maakt onderdeel van de lokale woningbehoefte en is als zodanig opgenomen in de Regionale Woonagenda.



Figuur 7: Links uitsnede Kwaliteitskaart 'Laag van de Cultuur en Natuurlandschappen' en rechts uitsnede Kwaliteitskaart 'Laag van de Stedelijke Occupatie'. Het plangebied is met zwarte omlijnning aangeduid.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een ruimtelijk plan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven

in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Deze aanvraag omgevingsvergunning maakt het oprichten van 3 woningen en 6 appartementen mogelijk in het bestaand stedelijk gebied. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van 11 woningen is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 16 september 2015, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. De behoefte naar deze woningtypologie is volop aanwezig, zoals beschreven in paragraaf 3.3.1, terwijl deze herontwikkeling vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is, omdat een niet meer in gebruik zijnde gemeentehuis plaatsmaakt voor woningen in het historische centrum. Een verdere toetsing aan de Ladder is niet nodig.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen' in de dorpsrand van het historische dorpscentrum. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Hier is sprake van de kwaliteit van het front (contrast), waarbij de bebouwing en rivier 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Het plan is een aanwinst voor de compacte bebouwingsstructuur in het historische centrum. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de BSD. De planontwikkeling is opgenomen in de Regionale Agenda Wonen (zie paragraaf 3.3.1). Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijd met de provinciale belangen. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 6.10 van de Omgevingsverordening (Ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.9 lid 1 sub a (inpassen) en lid 4 van de Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit).

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

3.2.3 Gebiedsprofiel Krimpenerwaard

De provincie Zuid-Holland heeft voor de Krimpenerwaard een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Gedeputeerde Staten stellen het gebiedsprofiel vast als bevestiging van dit gezamenlijke vertrekpunt en tegelijk als uitgangspunt voor provinciale plannen.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Samen met de Lopikerwaard vormt de Krimpenerwaard het grootste aaneengesloten veenweidegebied van Nederland. De nog gave aanwezigheid van de middeleeuwse verkaveling, met de lange lijnen van kaden, weteringen en Tiendwegen is een bijzondere kwaliteit van de Krimpenerwaard. De rand langs de Hollandsche IJssel heeft een diepe opstreckende verkaveling vanaf de rivierdijk, maar de openheid is meer onderverdeeld dan langs de Lek. Blokboezems haaks op de rivier zorgen samen met beplante tiendwegen en kades voor een karakteristiek patroon in het landschap.

De hoofdambities zijn uitgewerkt in gebiedsprofielkaarten waarin kort de karakteristiek, toekomstige ontwikkelingen en de in de Kwaliteitskaart vastgestelde ambities zijn genoemd. Aansluitend volgt een beschrijving van de karakteristiek en de aanvullende ambities per legenda-eenheid.

Planontwikkeling in relatie tot Gebiedsprofiel

In de gebiedsprofielkaarten maakt het plangebied onderdeel uit van de kaarten 'Onderscheidend rivierengebied', 'Dorpen en linten' en 'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. Deze worden hieronder beschreven.

Deelgebied 'Onderscheidend rivierengebied'

Het plangebied bevindt zich aan de rivierdijk in het deelgebied 'Onderscheidend rivierengebied'. Het rivierenlandschap staat in Zuid-Holland onder grote invloed van de getijden van de zee, maar ligt voor een deel ook in het veenlandschap. De veenweide loopt tot aan de dijken. De dijken met dichte lintbebouwing vormen een sterke ruimtelijke begrenzing en een groot contrast met het open veenweidegebied. Langs de Hollandsche IJssel liggen buitendijkse gebieden op de plekken van voormalige kleiwinningen, zogenoemde zellingen. Naast natuurgebieden zijn er ook opgehoogde terreinen met (bedrijfs)bebouwing in het buitendijkse gebied. Ambities voor de rivierdijken zijn onder andere:

- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de rivierdijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het rivierengebied.
- Versterken van het doorgaand profiel van de dijk. Dit draagt bij aan het herkenbaar houden en begrijpbaar houden van de dijk. Het ritme langs de dijk met afritten, bebouwing, afwisselend open-dicht etc. kan houvast geven voor het plaatsen en vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, evenals het dwarsprofiel van de dijk en bijbehorende bebouwing.

De dijk van de Hollandsche IJssel heeft een smalle verschijningsvorm met steile taluds en veel bochten. Over de gehele lengte ligt de weg boven op de dijk, aan de kant van de Krimpenerwaard gevolgd door een doorgaand bebouwingslint aan de voet van de dijk. Alleen de dijk aan de noordkant van de IJssel is buiten de dorpen slechts incidenteel bebouwd. Door opeenvolgende, deels zeer recente, dijkversterkingen zijn dijk en aangrenzende bebouwing steeds meer met elkaar verflochten geraakt. Er is beperkte ruimte voor verdere noodzakelijke dijkversterking. Aanvullende ambitie zijn onder andere:

- bij nieuwbouw of herontwikkeling langs de dijk rekening houden met de ruimtelijke impact aan de overkant en vanaf het water.
- herkenbaar houden karakteristiek dwarsprofiel van de dijk en aanhechting bebouwing aan de dijk.

Dorpen en linten

De dorpen en steden in de Krimpenerwaard zijn evenals de overgangen naar het landschap heel divers. Doordat de oorspronkelijke bebouwingslinten nog als herkenbare structuurlijnen in de bebouwingskernen doorlopen, zijn de dorpen op een vanzelfsprekende manier met het landschap verweven. Karakteristiek zijn de dorpsranden die door historische bebouwingslinten worden gevormd, waarbij er vaak een groene

ruimte is uitgespaard tussen het lint en de nieuwere dorpsbebouwing. Ook dorpsranden naar het veenweidegebied en naar recreatiegebieden zijn vaak gelaagd en fijnmazig van opbouw. Hierbij behorende hoofdambities zijn onder andere:

- de verschillende karakteristieken per dorp en lint behouden en versterken; maatwerk per locatie.
- bij verdichting in de linten versterken van de verschillen tussen een symmetrische of een asymmetrische opbouw van het lint.

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied (rand aan de rivier)

De relatieve leegte van de Krimpenervaard staat in sterk contrast met de aangrenzende agglomeratie van Rotterdam. Steden en dorpen zijn compact en liggen voornamelijk langs de rivier. De dorpen langs de Hollandsche IJssel, waaronder Ouderkerk aan den IJssel hebben geen uitgesproken rivierfront. De rivier vormt een heldere landschappelijke grens maar de bebouwing is niet met het 'gezicht' op de rivier gericht. De bebouwing is georiënteerd op de dijk met groene tuinen naar de rivier. Tussen de bebouwing liggen steegjes en openbare plekken aan het water. De plekken zorgen voor een soort kleinschalig front met een bijzondere ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen maken door de oriëntatie van de bebouwing en openbare plekken wel een duidelijk gebaar naar het water. Aanvullende ambitie is onder andere het koesteren van kleinschalige, vaak informele bebouwing en het groene karakter langs de rivier. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het groene karakter langs de rivier.

Spiegeling planontwikkeling aan Gebiedsprofiel Krimpenervaard

De bestaande bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor 3 grondgebonden woningen en een appartementengebouw met 9 wooneenheden. De herontwikkeling krijgt een opwaardering, omdat zowel de Dorpsstraat als het rivierfront worden versterkt. Er is sprake van een kwaliteitsimpuls. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud en herstel van een voormalig gemeentehuis zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling) door 9 woningen mogelijk te maken. Het tegengaan van verrommeling heeft hier prioriteit.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met het ambitiebeeld van het Gebiedsprofiel Krimpenervaard, omdat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het behouden en/of versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierfront in het historische dorpscentrum.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Agenda Wonen

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

De woonagenda is ook bedoeld om ontwikkelende partijen duidelijkheid te geven over wat de gewenste soorten woningen zijn en zo te stimuleren dat de juiste plannen gerealiseerd worden. Dit in goede samenwerking met ontwikkelende partijen zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen en zorgpartijen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 is een vijftal belangrijke gezamenlijke thema's geformuleerd:

- gevarieerd woon- en leefklimaat

- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempooversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

Krimpenervaard

De Krimpenervaard ligt tussen de Hollandsche IJssel en de Lek en is op een aantal punten fysiek bereikbaar vanuit de omliggende gemeenten in Midden-Holland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. Het heeft een groen karakter en wordt gekenmerkt door een vooral dorps en landelijk woonmilieu.

Conclusie

In het plangebied worden 9 woningen opgericht in de dure koopsector. Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in de Krimpenervaard voor de doelgroep doorstromers en senioren. Volgens de afspraken hoeft dit plan gezien de omvang (9 woningen) niet te worden afgestemd met de regio, maar alleen te worden gemeld voor de regionale monitor. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie

De gemeenteraad van Krimpenervaard heeft op 14 juli 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin is het beleid voor de fysieke leefomgeving beschreven met het oog op de naar verwachting op 1 juli 2021 in werking treden van de Omgevingswet.

Versterken kwaliteiten Krimpenervaard

De gemeente vindt het belangrijk richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen die invloed hebben op de leefomgeving. Het gaat vooral om initiatieven en ontwikkelingen die niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen. Daarom is een omgevingsvisie opgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. Bij het opstellen van de visie en speerpunten is uitgegaan van de kwaliteiten en waarden van de Krimpenervaard. De Omgevingsvisie geeft op hoofdlijnen antwoord op de vraag hoe de toekomst van de Krimpenervaard eruit ziet. De inhoud is in samenspraak met inwoners, ondernemers, (maatschappelijke) organisaties en partners gerealiseerd.

Belangrijke opgaven

De komende jaren wil de gemeente werken aan sterke en leefbare kernen, duurzame economische ontwikkeling, de klimaat- en energietransitie en veranderingen in het landelijk gebied. De visie helpt inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, investeerders en de gemeente bij het maken van plannen, initiatieven en beleid. De Omgevingsvisie nodigt uit samen te blijven werken aan een veilige, gezonde en duurzame Krimpenervaard; waar het prettig wonen, werken, ondernemen en recreëren is.

Samen initiatieven tot succes maken

De gemeente staat positief tegenover nieuwe initiatieven. Initiatieven die passen bij de Krimpenervaard en bijdragen aan haar toekomst. Zij hanteert het 'ja-mits' principe. Het is een kans om meer te werken vanuit wensen en signalen van de samenleving, vanuit vertrouwen en minder vanuit regels. Ook daagt de gemeente initiatiefnemers en haarzelf uit al in een vroeg stadium contact te zoeken met alle betrokken partijen. Participatie is immers een van de belangrijke aspecten van de Omgevingsvisie.

Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning maakt het oprichten van 9 woningen mogelijk. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het woningbouwprogramma voor de autonome groei en het behoud van het voorzieningenniveau in de dorpskern van Ouderkerk aan den IJssel.

3.4.2 Woonvisie gemeente Krimpenerwaard

De gemeenteraad van Krimpenerwaard heeft op 9 mei 2017 de 'Woonvisie gemeente Krimpenerwaard; kerngericht!' vastgesteld. Daarmee is het een basis gelegd voor het maken van prestatieafspraken met de lokaal werkzame corporaties en huurdersorganisaties en voor verdere uitvoering van beleid in samenwerking met de belangrijkste stakeholders (zoals ontwikkelaars, zorgpartijen en dergelijke).

Deze Woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid in de komende jaren, waarin een stevige ambitie is neergelegd om de kracht als goed woon- en leefgebied verder te versterken. Het doel is te streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling ten behoeve van de kwaliteit van de kernen. Krachtige kernen met een breed woningaanbod, verbonden met een aantrekkelijke, groene omgeving waar mensen in alle leeftijden en omstandigheden kunnen blijven wonen. In woningen die veilig, comfortabel en duurzaam zijn.

In het raadsbesluit is het college opgedragen om de uitwerking van de beleidsuitgangspunten voor de kernen binnen een half jaar afgerond te hebben (inclusief het in beeld brengen van alle potentiële woningbouw- en herontwikkelingslocaties) en daarbij tevens de te rapporteren over de mogelijke duurzaamheidsmaatregelen.

Een bouwprogramma met ambitie: flexibel en vraaggestuurd

De gemeente zet zich in voor de realisatie van een stevig woningbouwprogramma waarmee zij kan groeien, vitaal blijft maar ook vrij kan ademen. Vrij ademen betekent voor de gemeente 'organisch' vanuit haar kernenstructuur aansluitend bij de mogelijkheden en de potentiële behoefte per kern. Daarbij zal ook scherp worden gekeken naar herbestemming van leegstaand vastgoed (ook vrijkomend agrarisch vastgoed in het kader van de Gebiedsovereenkomst Veenweiden Krimpenerwaard). Met een dergelijke aanpak gaat de raad het karakter van de gemeente (kernen in het groen) versterken en draagt daarmee bij aan de vitaliteit van de verschillende kernen. Daarbij gaat het primair om een bijdrage aan het behoud en de versterking van het sociaal maatschappelijke infrastructuur en niet om kost wat kost voorzieningen in stand te willen houden.

Duurzame gemeente

Als gemeente wil zij de lat van verduurzamen hoog leggen. Als landelijke gemeente gaat zij een stevige bijdrage leveren aan een verstandig klimaatbeleid. De gemeente beseft dat rond 2050 het aardgas zo'n beetje op zal zijn en dat zij daarom vanaf heden moet toewerken naar een energieneutrale woningvoorraad die niet langer met aardgas verwarmd hoeft te worden. Zij wil een duurzame ontwikkeling stimuleren door ook in te zetten op energiezuinige woningen en energiebesparing.

Bevorderen van doorstroming voor een betere match tussen vraag en aanbod

De gemeente wil een gezonde woningmarkt, waarin iedereen die in Krimpenerwaard wil (blijven) wonen hier terecht kan en een passende woning kan vinden. Ingezet wordt op passende nieuwbouw, maar zij realiseert zich tegelijkertijd dat 90% tot 95% van de woningvoorraad van 2030 er nu al staat. Het is daarom van belang om de bestaande voorraad zo efficiënt mogelijk in te zetten. Met het bevorderen van doorstroming stimuleert de gemeente dat er meer bestaande woningen vrijkomen voor woningzoekenden en faciliteert zij de wooncarrière.

Groene gemeente met vitale kernen

De kracht en de vitaliteit van de kernen zijn een bijzondere kwaliteit. Deze wil de gemeente behouden en versterken. Het landelijke en dorpse karakter betekent dat zij waardevol groen respecteert. Zij houdt bij verdichting of kleine uitbreiding er rekening mee dat dit ook leidt tot een kwaliteitsverbetering. Hiervoor stelt de gemeente een helder afwegingskader op waarbij belangrijke kwaliteitscriteria worden meegenomen.

Ook zet de gemeente in op hergebruik van leegstaand vastgoed en gaat zij voor omvang van projecten passend bij de betreffende kern. De uitbreiding zal in de kleinere kernen voornamelijk neerkomen op kleinschalige (particuliere) initiatieven en het stimuleren van pilots op initiatief van bewoners door 'kleine zaadjes te planten' om te toetsen of iets werkt. Voor projectmatige bouwprojecten in de grotere kernen kiest de gemeente voor een gevarieerd programma (type woning en prijsklasse voor verschillende doelgroepen). Daarbij is de verbinding van de kernen met de omliggende groene ruimte van belang om

een geleidelijke overgang te realiseren. Deze stedenbouwkundige opzet is uitstekend te combineren met duurzame dorpsuitbreiding en innovatieve woonconcepten en vernieuwende woonmilieus. De vitaliteit van de kernen behoudt de gemeente door waar mogelijk in te zetten op goede voorzieningen met behoud van de specifieke onderscheidende kenmerken per kern.

In Ouderkerk aan den IJssel is de kwantitatieve behoefte (volgens uitwerking van de Woonvisie naar de kernen, september 2019) totaal 204 woningen in de periode 2018-2030. Hiervan zijn 99 woningen opgenomen in de huidige plannen. Er is een tekort van 105 woningen. Dit plan is niet opgenomen in de huidige plannen uit het genoemde rapport (uitwerking woonvisie), maar past binnen het tekort, omdat er aanvullende bouwlocaties nodig zijn, waaronder in Ouderkerk aan den IJssel. De kwalitatieve woonbehoefte voor deze kern is vooral een gezinskoopwoningen tot 185.000 en appartementen met lift.

Toetsing bouwplan aan Woonvisie

Het oprichten van 3 grondgebonden woningen en 6 appartementen in de dure koopsector levert een bijdrage aan de doelstellingen van de Woonvisie, omdat er voornamelijk een (kwalitatieve) behoefte is aan koopwoningen voor o.a. de doelgroepen doorstromers en senioren. Het toevoegen van woningen draagt tevens bij aan het in stand houden van het sociale netwerk, gemeenschapsleven, identiteit van een dorp, ruimtelijke kwaliteit en aan een levendig verenigingsleven.

Conclusie

De woningbouw sluit aan op de behoefte aan woningen in Ouderkerk aan den IJssel naar grondgebonden woningen appartementen voor de doelgroepen doorstromers en senioren in het centrum van Ouderkerk aan den IJssel. De planontwikkeling is in overeenstemming gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

3.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit

De gemeenteraad van Krimpenerwaard heeft op 13 december 2016 de "Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Krimpenerwaard" vastgesteld. De nota is op 1 januari 2017 in werking getreden. Vanaf dat moment vervallen de Welstandsnota's van de voormalige gemeenten Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist.

De nota bevat de beleidsregels met daarin de criteria die de gemeente toepast bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen. Met de "Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Krimpenerwaard" is gekozen voor harmonisering en deregulering van het welstandsbeleid met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Een groot aantal woongebieden en bedrijventerreinen hebben een soepel toetsingsniveau waarbij verbouwingen welstandsvrij zijn. Om onaanvaardbare situaties tegen te gaan is een excessenregeling opgenomen. De eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' kan aangeschreven worden om die strijdigheid op te heffen.

Ter ondersteuning van het beleid zijn er twee kaarten gemaakt. Er is een niveaukaart en een gebiedenkaart. De invulling van de beleidskaarten zijn een vertaling van de hoofdlijnen van de ruimtelijke kwaliteit in de Krimpenerwaard ten behoeve van de toetsen van het uiterlijk van bouwwerken op zichzelf en in hun omgeving.

De Dorpsstraat maakt in de Nota onderdeel uit van een bijzonder niveau. Dit betreft gebieden waar het uiterlijk van de bebouwing van aanzienlijk belang is voor de identiteit van de Krimpenerwaard. In deze gebieden is inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. De nota ruimtelijke kwaliteit bevat voor gebieden met een bijzonder niveau een uitgebreide set criteria, die in woordkeuze en bandbreedte aanstuurt op een zorgvuldige inpassing van bouwplannen in het gebied. Een plan moet een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het straatbeeld.

Ter ondersteuning van de verschillende niveaus van welstand zijn er gebieden te onderscheiden met samenhangende bebouwingstypologieën. Per gebied is een beschrijving, waardering en enkele uitgangspunten opgenomen. Afhankelijk van het gevraagde niveau zijn de onderscheidende karakteristieken meer of minder uitgebreid beschreven. De per gebiedstype opgestelde criteria moeten in samenhang met beschrijving, waardering en uitgangspunten geïnterpreteerd worden.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'dorpskernen' (gebied 1B). Hiervoor zijn gebiedsgerichte criteria aangegeven. Dit bouwplan maakt het oprichten van 3 woningen en 6 appartementen mogelijk.

Conclusie

De nieuwe woningen zullen voldoen aan de in de Nota vastgelegde gebiedsgerichte criteria. De aanvraag

omgevingsvergunning zal om advies worden voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Aan de door de commissie te maken opmerkingen zal worden voldaan.

3.4.4 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijvoorbeeld afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik). Ook het gebruik van niet logende bouwmaterialen valt onder de noemer duurzaam bouwen. Dit is van belang voor de waterkwaliteit. In de waterparagraaf 4.2 wordt hierop ingegaan. Tevens zal hierin aandacht worden besteed aan waterhuishoudelijke aspecten.

Duurzame gemeente

In de door de gemeenteraad van Krimpenerwaard op 9 mei 2017 vastgestelde 'Woonvisie gemeente Krimpenerwaard; kerngericht!' is tevens aandacht besteed aan duurzaamheid. Als gemeente wil zij de lat van verduurzamen hoog leggen. Als landelijke gemeente gaat zij een stevige bijdrage leveren aan een verstandig klimaatbeleid. De gemeente beseft dat rond 2050 het aardgas zo'n beetje op zal zijn en dat zij daarom vanaf heden moet toewerken naar een energieneutrale woningvoorraad die niet langer met aardgas verwarmd hoeft te worden. Zij wil een duurzame ontwikkeling stimuleren door ook in te zetten op energiezuinige woningen en energiebesparing.

In de uitwerking van de woonvisie naar de kernen (september 2019) is het volgende opgenomen: nieuwbouw is aardgasvrij, bijna energieneutraal (BENG), hittestress-proof en levert een bijdrage aan het tegengaan van wateroverlast. De gemeente heeft als ambitie een energieneutrale woning met een EPC gelijk aan nul.

Conclusie

De woningen worden duurzaam gebouwd. Deze worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. Op de daken worden zonnepanelen aangebracht. Bij uitwerking van het bouwplan wordt gestreefd naar het bouwen van bijna energie neutrale woningen.

3.5 Conclusie

Op grond van het vorenstaande is de conclusie dat deze aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met het rijksbeleid. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking. De rijksbelangen worden niet geschaad.

Deze planontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening, omdat het plangebied is opgenomen als stads- en dorpsgebied en de woningbouwontwikkeling onderdeel uitmaakt van het regionale woningbouwprogramma. Mitsdien is het oprichten van 9 woningen in overeenstemming met de provinciale belangen.

De planontwikkeling die deze aanvraag omgevingsvergunning mogelijk maakt past voorts binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat in de vorige paragrafen is beschreven.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat deze aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de ruimtelijke ontwikkeling van dit plan. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van 9 woningen.

4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Wegverkeerslawaaï, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

4.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

Dit bouwplan voorziet in het oprichten van maximaal 9 woningen. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieuboordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 4.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde planontwikkeling.

- *Plaats van het project*

Het plangebied is weliswaar van archeologisch belang, maar deze waarden worden niet geschaad. Dit aspect is beschreven in paragraaf 4.3. De nieuwe woningen liggen buiten de invloedssfeer van verderop gelegen Natura 2000-gebieden. Ook is er geen toename van stikstofdepositie. Dit onderdeel is beschreven in paragraaf 4.4.1.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

4.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden zijn opgenomen in tabel 4.1.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt in de dorpskern van Ouderkerk aan den IJssel. Naast woningen zijn hier winkels, horecavoorzieningen en (iets verderop) een kerk aanwezig. In verband met de aanwezigheid hiervan is sprake van een gebied met functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd. Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid. In de directe omgeving van het plangebied komt een restaurant en een winkel voor (tabel 4.2). Hieronder wordt hierop ingegaan.

Tabel 4.2: Richtafstanden en omgevingstype.

Adres	Bestemming	Aanwezig	Richtafstand gemengd gebied	Feitelijke afstand
Dorpsstraat 56	Italiaans restaurant	Trattoria Casa Caminita	0 meter	circa 10 meter
Dorpsstraat 46	detailhandel (milieucategorie 1)	Het pand staat momenteel leeg.	0 meter	0 meter

Voor de naastgelegen winkel, alsook voor de aan de overzijde gelegen winkels aan de Dorpsstraat, zijn er geen beperkingen door de transformatie naar wonen in het voormalige gemeentehuis. Voor het nabijgelegen restaurant kan het volgende worden opgemerkt.

Restaurant Trattoria Casa Caminita

De activiteit van het restaurant valt onder milieucategorie 1. Voor gemengd gebied kan op grond van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) een richtafstand van 0 meter worden aangehouden. In de bestaande situatie zijn al appartementen aanwezig op de verdieping die maatgevend zijn.

Voor wat betreft het aspect geur heeft het bedrijf een afvoerpijp 2 meter bovendaks geplaatst om aan de milieuvoorschriften te voldoen. Het toevoegen van woningen maakt dat niet anders, omdat het restaurant in de bestaande situatie hieraan al is gehouden. Het restaurant kan eveneens voldoen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Resumerend kan het restaurant voldoen aan de (geluid- en geur)voorschriften van het Activiteitenbesluit, zodat er geen beperkingen zijn. Andersom geredeneerd

wordt er voor bewoners van de nieuwe appartementen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Conclusie

Uit de inventarisatie is gebleken dat er geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde woonfunctie milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zal opleveren. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen het oprichten van 3 grondgebonden woningen en 6 appartementen.

4.1.3 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van wonen. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Onderzoek/ beoordeling

Er wordt een geluidgevoelige bestemming gerealiseerd (wonen). De locatie ligt binnen de geluidszone van de Abelenlaan en Burgemeester Neetstraat. De overige wegen zijn 30 km/u wegen. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd door Cauberg Huygen te Rotterdam (rapport van 11 juni 2020, rapportnummer 06708-53096-02, bijlage 1). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde door de Abelenlaan en Burgemeester Neetstraat niet worden overschreden. Er hoeven geen hogere waarden aangevraagd te worden.

Aangezien de geluidsbelasting op de gevels gelegen aan de Dorpsstraat (niet zone-plichtig) ten gevolge van het verkeer op de Dorpsstraat 59 dB bedraagt zal een onderzoek worden uitgevoerd naar de karakteristieke geluidswering van deze gevels. Met inachtneming van de te treffen akoestische voorzieningen kan voor de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

4.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft in oktober 2013 het beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het nieuwe beleid is vastgelegd in de Nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' (oktober 2013). Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland is al veel bekend van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van deze kennis kan in veel gevallen worden volstaan met een verminderde onderzoeksinspanning, wat een lastenverlichting voor burgers en bedrijven oplevert. In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen.

Onderzoek/ beoordeling

Bij een omgevingsvergunning dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In verband hiermede is ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning een historisch vooronderzoek overeenkomstig NEN 5725 uitgevoerd door AnteaGroup te Rotterdam (rapport van 25 januari 2018,

projectnummer 0431031, bijlage 2). Uit de resultaten van dit onderzoek kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Binnen 25 meter ten noorden van de huidige onderzoekslocatie is een verontreiniging aangetroffen aan lood en zink. Deze verontreiniging is vastgesteld in het traject van 0,3-1,5 m-mv. Daarnaast is er een zintuiglijke verontreiniging aan minerale olie op de locatie aangetroffen. Als laatst zijn de tuinen ten oosten van de locatie gesaneerd vanwege een ernstige verontreiniging aan lood en zink. De bodemkwaliteitskaart geeft een kwaliteit aan van industrie. Op dit moment zijn er geen potentiële bodembedreigende activiteiten op de locatie.

Op de locatie van de Dorpsstraat 36 is een minerale olie verontreiniging in het grondwater aangetroffen. Deze locatie bevindt zich binnen een cirkel van 25 meter afstand. In overige peilbuizen binnen 25 meter afstand van de onderzoekslocatie zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.

Op 500 m² van de locatie bevindt zich het pand Dorpsstraat 42. De overige 100 m² is verhard met klinkers. Deze deellocatie is een onderdeel van een parkeerterrein. Een klein gedeelte van de locatie is afgeschermd. Het is niet bekend of hier een verharding ligt. De locatie is bebouwd voor 1940 waardoor de locatie niet asbestverdacht is. Het is onbekend wanneer de bestrating met een potentiële fundatie laag is aangelegd. De potentiële fundatie laag kan asbestverdacht zijn.

De verwachting is dat de zelling sterk verontreinigd is met zware metalen. Daarnaast zijn er aanwijzingen die duiden op een minerale olie verontreiniging op het perceel. Zo zijn er visuele waarnemingen gedaan en is er een minerale olie verontreiniging in het grondwater bekend vlak bij de onderzoekslocatie. Er wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Voor het plangebied wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, nadat het voormalige gemeentehuis is gesloopt. De resultaten van het onderzoek worden aan het bevoegd gezag overlegd. Met inachtneming hiervan zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de functiewijziging in het onderhavige plangebied.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.3 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.3: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek luchtkwaliteit

Voor de toetsing of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit is van belang met welke functies het plangebied wordt uitgebreid. In het gebied al aanwezige functies worden niet meegerekend bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van het plan. Ten opzichte van de bestaande situatie is er alleen sprake van een functiewijziging van kantoor naar 9 woningen.

De NSL monitoringtool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, is geraadpleegd voor 2018 en de diverse prognosejaren (2020 en 2030) in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de Burgemeester Neetstraat en Abelenlaan. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden. De afstand tot deze wegen bedraagt circa 160 m. Langs de overige wegen liggen geen rekenpunten in de NSL Monitoringtool. De concentraties langs deze wegen zullen naar verwachting evenwel lager zijn met de concentraties langs de Abelenlaan en Burgemeester Neetstraat. Geconcludeerd wordt dat de Wik de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

In het algemeen kan worden gesteld dat als in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, ook in toekomstige jaren wordt voldaan. Deze ontwikkeling maakt een vervolgfunctie naar 9 woningen mogelijk. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} op de rekenpunten onder de grenswaarden, zodat er geen gevolgen zijn voor deze bestemming. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek / beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

In het Basisnet Water is de op circa 30 meter ten noordwesten van het plangebied gelegen Hollandsche IJssel als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen GR verantwoording nodig is. Evenmin geldt hier een plasbrandaandachtsgebied. De IJssel vormt derhalve geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen provinciale of rijksweg. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport per buisleiding

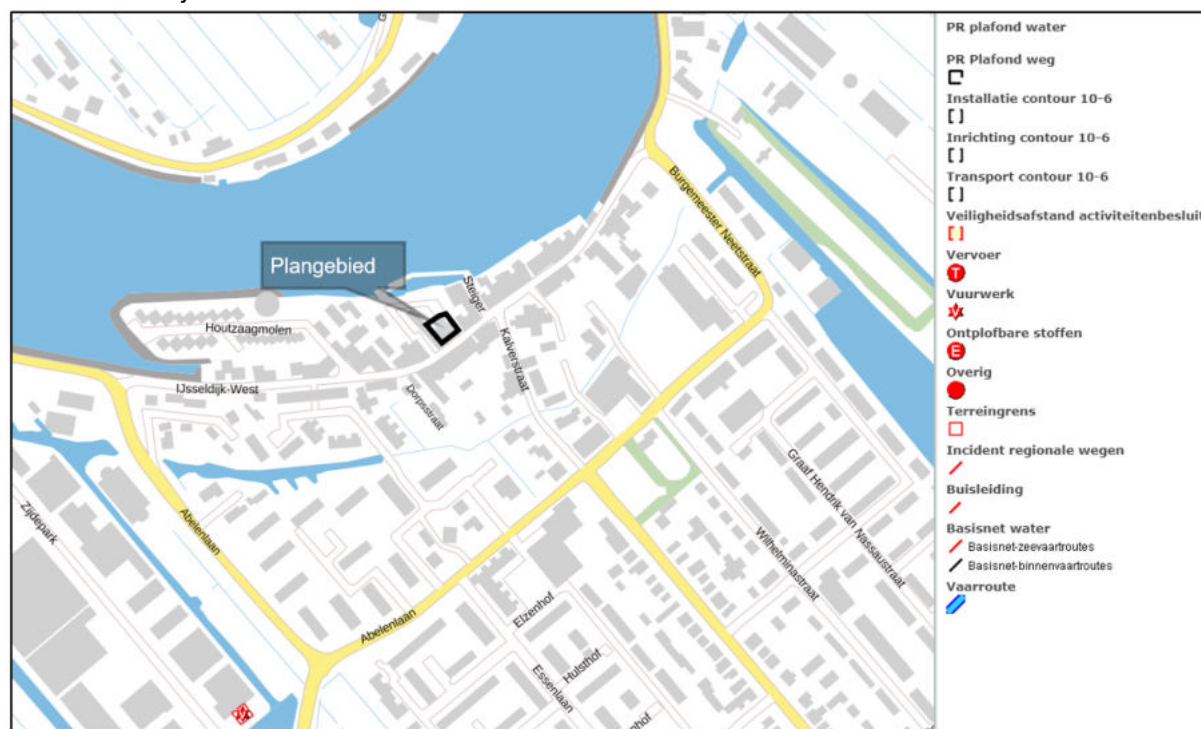
Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Bij de beoordeling hiervan dient te worden uitgegaan van de risico-afstanden zoals aangegeven in het Besluit. Er liggen binnen het invloedsgebied van het plangebied geen gasleidingen, zodat er geen beperkingen zijn voor het plangebied.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart (zie figuur 8) zijn ter hoogte van de planlocatie geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.



Figuur 8: Uitsnede Risicokaart.

Ontplobbare oorlogsresten

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de munitie uit de Tweede Wereldoorlog niet tot de gewenste uitwerking kwam en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Op grond van Arboretgeving moet in alle gevallen waarin gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de werknemers kan bestaan door de mogelijke aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten een oriënterend onderzoek worden gedaan voordat werkzaamheden kunnen starten. Op basis hiervan kan vervolgens weer meer onderzoek nodig zijn.

Uit eerder uitgevoerd grootschalig vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is op ontplobbare oorlogsresten. Verder onderzoek naar ontplobbare oorlogsresten is volgens ODMH niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten, kan ODMH niet met zekerheid stellen dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Hoewel zich geen beperkingen vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen voordoen in het plangebied moet er toch gelet worden op het scenario waarbij een gifwolk ontstaat. Een gifwolk kan een grote afstand afleggen, waardoor deze over het plangebied kan vallen. Daarom is het een verplichting onder de Omgevingswet om nieuwbouw te voorzien van een mechanische ventilatie die met een knop volledig is uit te schakelen (lid 4, artikel 4.124 Besluit Bouwwerken Leefomgeving). In de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde opgenomen dat een mechanische ventilatie wordt aangebracht.

4.2 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

4.2.1 Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid en is, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar actualiseert. Het NWP2 geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het NWP2 richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het waterbeleid zoals geformuleerd in het NWP2 werkt door op provinciaal en regionaal niveau, om zo te komen tot gebiedsgericht beleid. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de

waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het NWP door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het NWP2 aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Eén en ander is op rijksniveau in het Barro vastgelegd.

4.2.2 Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Dit plan bepaalt het waterbeleid. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem. In de Omgevingsvisie is veel ruimtelijk waterbeleid geïntegreerd. De visie omvat onder andere het wettelijk verplichte regionale waterplan als genoemd in artikel 4.4 van de Waterwet. Voor de provincie zijn naast de Waterwet (Omgevingswet in 2021) en de Drinkwaterwet ook andere kaders en plannen bepalend en richtinggevend voor het beleid ten aanzien van de drinkwatervoorziening.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Dit heeft betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de ZuidMeugel van de Randstad.

4.2.3 Beleid hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder: HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerplan HHSK 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, algemene regels bij de Keur, peilbesluiten, leggers en andere documenten (zie: www.hhsk.nl/diensten/publicaties). In deze documenten heeft HHSK de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard vastgelegd. HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- de waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur, tenzij voor de activiteit algemene regels van toepassing zijn.

Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012

De Verenigde Vergadering van het hoogheemraadschap heeft op 27 juni 2012 het Beleid Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen 2012 vastgesteld. Dit beleid heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect van verhardingstoename is de versnelde afvoer van neerslag. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren.

Toetsingscriteria

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen. Onderstaand is per type toegelicht hoe HHSK omgaat met de typen ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Kleine plannen: Plannen met een verhardingstoename tot 500 m²
2. Middelgrote plannen: Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak
3. Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak

Kleine plannen

Voor kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardingstoename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

4.2.4 Waterhuishouding

Veiligheid en Waterkeringen

Het plangebied ligt de kernzone en beschermingszone buiten van de bestaande waterkering Hollandsche IJssel (figuur 9). De parkeerkelder is gesitueerd onder de appartementen en buiten de kernzone. In de bestaande situatie zijn er twee kelders. Voor het bouwen in de kern- en beschermingszone zal tijdig een Watervergunning worden aangevraagd. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 9: Uitsnede Legger waterkeringen. Plangebied zwart omlijnd.

Oppervlaktewateren

Op de Legger oppervlaktewateren liggen in het plangebied geen watergangen. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Beschrijving waterkwantiteit

Toekomstige situatie en waterafvoer

In het plangebied vindt sloop van het voormalige gemeentehuis plaats ten behoeve van het oprichten van 9 woningen. Het verhard oppervlak wijzigt nagenoeg niet. Damping van sloten vindt niet plaats, zodat het realiseren van vervangend water niet nodig is.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het hemelwater van de daken van de bebouwing zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater wordt op de bestaande riolering aangesloten overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Geen gebruik wordt gemaakt van uitloogbare bouwmetalen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

Wateradvies

Het plan is voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Bij brief van 23 december 2020 heeft zij medegedeeld dat er geen bezwaar zijn tegen het voorgenomen plan. Het plan is tevens gelegen binnen het beheergebied van Rijkswaterstaat. RWS heeft medegedeeld dat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, omdat alle voorliggende werkzaamheden plaatsvinden in vrijgesteld gebied en niet meld- of vergunningplichtig zijn op grond van de Waterwet.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen deze planontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

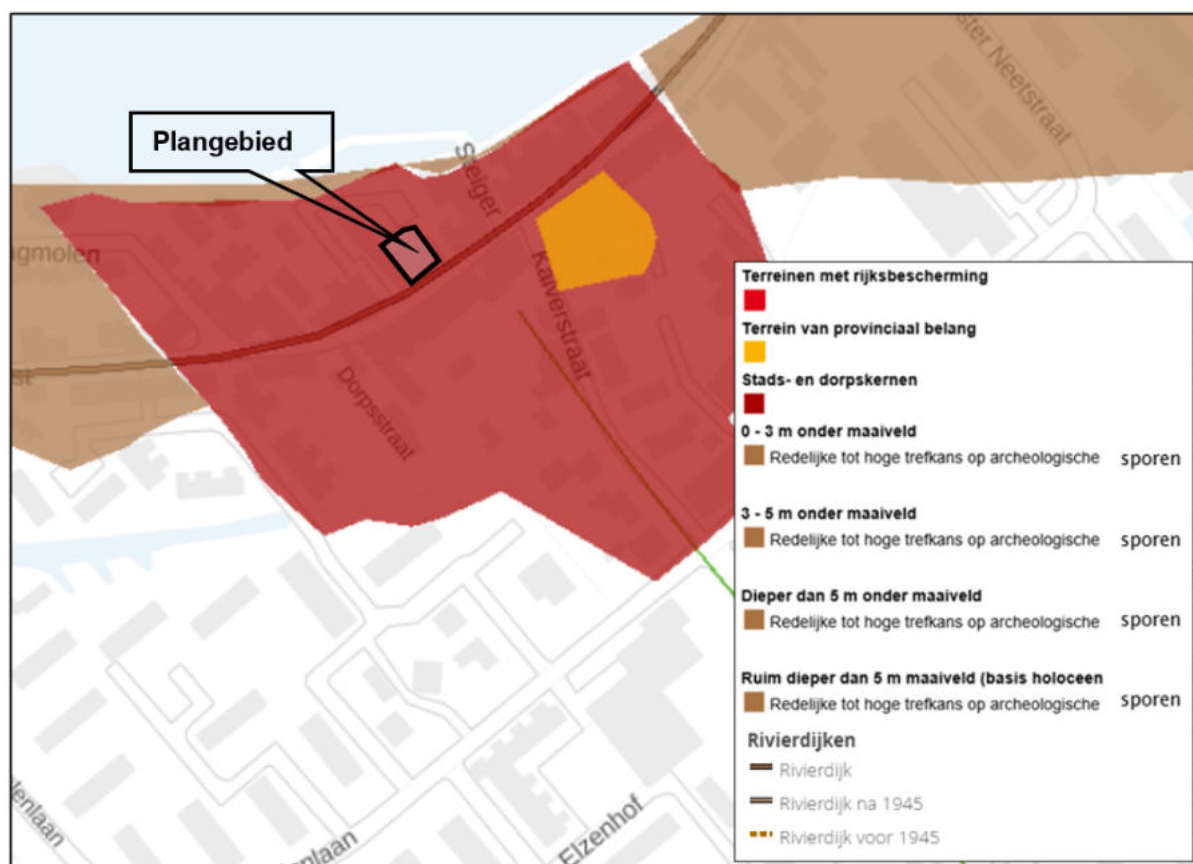
- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in thans de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.3.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans.

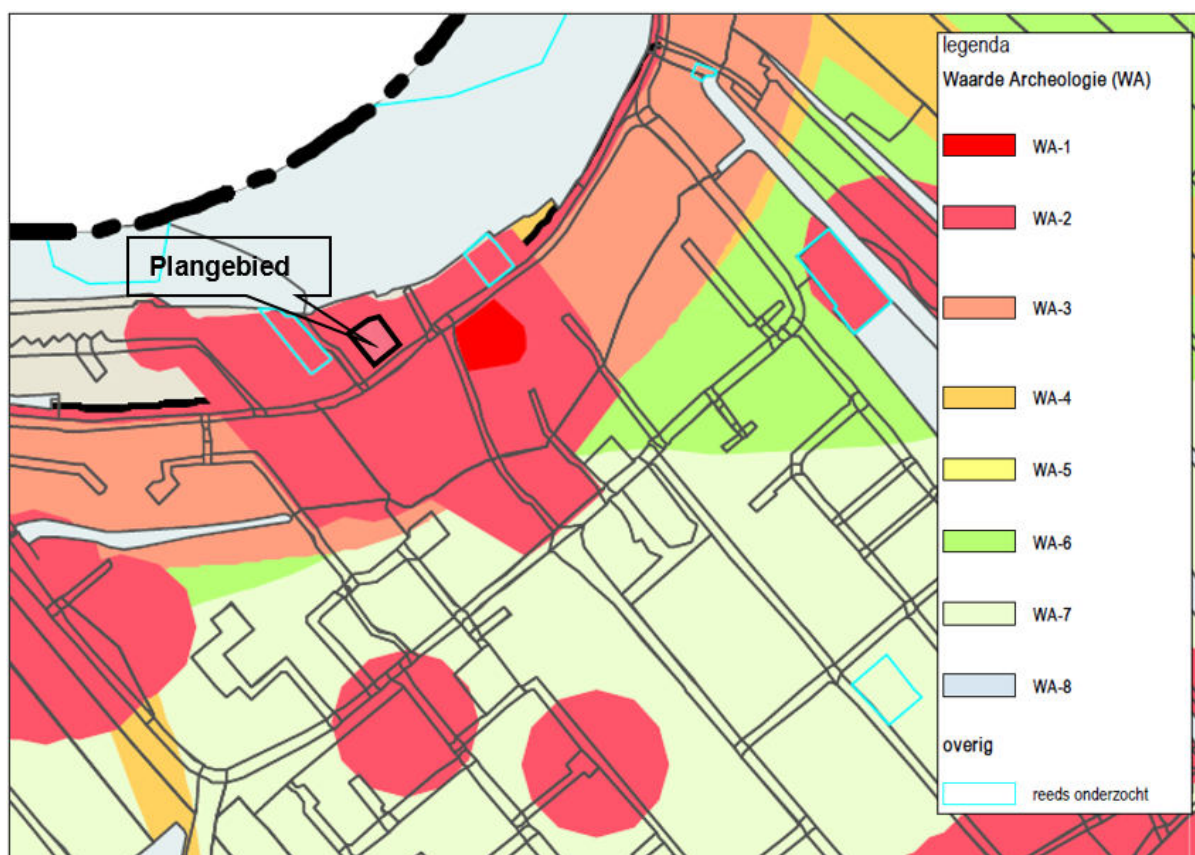
Het plangebied maakt onderdeel uit van een oude dorpskern in oude stroomgordels en geulafzettingen van 0 - 5 m onder maaiveld in de Formatie van Echteld. De plankaart laat zien dat er in dit deelgebied een grote trefkans op archeologische sporen is in de dorpskern (zie figuur 10).



Figuur 10: Gecombineerde Waardenkaart CHS provincie Zuid-Holland (plangebied zwart omlijnd).

4.3.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

De gemeenteraad van Krimpenerwaard heeft op 13 december 2016 de Archeologienota Krimpenerwaard vastgesteld. Deze nota schept duidelijkheid over de archeologische waarden binnen de gemeente en geeft richtlijnen over de omgang hiermee. Op grond van de archeologische beleidskaart (figuur 11) heeft het gebied een hoge trefkans, waarbij in beginsel een onderzoekseis geldt voor bodemingrepen dieper dan 30 cm –Mv en een plangebied groter dan 50 m². In verband hiermede is een onderzoek naar archeologie uitgevoerd.



Figuur 11: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012, plangebied geel omlijnd.

4.3.3 Archeologisch vooronderzoek

Het archeologisch vooronderzoek in de vorm van een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten B.V. te Amersfoort (rapport van 14 juli 2020, nummer 5216, bijlage 3). Op basis van de onderzoeksresultaten voor het ontwikkelgebied en de voorgenomen bodemingrepen kan het volgende worden geconcludeerd (overgenomen uit rapport).

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Hieruit volgt dat het plangebied zich in de historische dorpskern van Ouderkerk aan den IJssel bevindt. De natuurlijke ondergrond bestaat naar verwachting uit kleiige oeverafzettingen die aan rivieractiviteiten van de Hollandsche IJssel, een zijtak van de Lek, zijn toe te schrijven. Aan de hand van een boring, die in het kader van een milieuhygiënisch verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd, zijn deze afzettingen in het noordelijk deel beneden 260 cm –mv (circa 0,10 m +NAP) aan te treffen en in het zuidelijk deel, waar het maaiveldniveau zich een hoger bevindt, een meter dieper. Op basis van de vormingsgeschiedenis van de Hollandsche IJssel en bekende vindplaatsen kunnen op of in de top de van de oeverafzettingen archeologische resten uit de Romeinse tijd aanwezig zijn. Het aantal bekende vindplaatsen uit deze periode is echter gering. Bovendien bestaan ze enkel uit losse vondsten. De verwachting voor resten uit de Romeinse tijd wordt daarom als laag bestempeld. Hetzelfde geldt voor vindplaatsen uit de Vroege Middeleeuwen. Vermoedelijk vond in deze periode geen bewoning plaats in het gebied.

In de 12e eeuw (of mogelijk iets eerder) ontstond de nederzetting Ouderkerk. Haar ontstaan hing samen met de grootschalige ontginning van de Krimpenerwaard vanaf de oevers van de Hollandsche IJssel. Aanvankelijk was slechts sprake van een kade om het gebied tegen hoog water te beschermen, maar onder invloed van de daling van het maaiveld werd deze opgehoogd tot een dijk, de voorloper van de huidige IJsseldijk. Hierlangs ontstond een bewoningslint, eerst alleen aan de binnenzijde van de dijk, maar later ook aan de buitenzijde ervan. Wanneer voor het eerst in het plangebied bebouwing verrees, is niet bekend, maar op basis van historische gegevens kan dit op zijn vroegst in de late 15e eeuw zijn geweest. Oude kaarten tonen aan dat de bebouwing op de kop van de kavels, aan de zijde van de IJsseldijk, was geconcentreerd. In het zuidelijke en centrale deel van het plangebied moet daarom rekening worden gehouden met (dijk)ophogingslagen met daarin vondstmateriaal zoals aardewerk, baksteen en dierlijk bot, afvalkuilen en sporen van eerdere bebouwing in de vorm van muurresten, resten

van vloeren en uitbraaksleuven. Wel moet rekening worden gehouden met verstoringen als gevolg van de aanleg van de huidige bebouwing.

Het noordelijk deel van het plangebied was vermoedelijk in gebruik als tuin of achtererf en is in recenter tijden ten behoeve van de uitbreiding van de bebouwing opgehoogd met bagger en bouw-en sloopafval. In dit deel van het plangebied zijn geen resten van bebouwing te verwachten, maar kunnen, onder een recent opgebracht pakket, beerputten en afvalkuilen aanwezig zijn.

ADC ArcheoProjecten adviseert na de bovengrondse sloop van de bestaande bebouwing en voorafgaand aan de grondwerkzaamheden, een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Het doel van dit onderzoek is het bepalen van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. Vanwege de beperkte omvang van het plangebied dient bij het aantreffen van behoudenswaardige resten aansluitend een opgraving te worden uitgevoerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Conclusie

Voorafgaand aan grondwerkzaamheden dient een inventariserend veldonderzoek te worden uitgevoerd. Hiervoor zal een Programma van Eisen ter goedkeuring aan het bevoegd gezag worden voorgelegd. Met inachtneming hiervan is dit bouwplan uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.

4.3.4 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Het voormalige gemeentehuis heeft geen cultuurhistorische waarde. Het gebouw is niet aangewezen als gemeentelijk en/of rijksmonument. Evenmin is het opgenomen in de provinciale MIP-lijst.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan dit bouwplan.

4.4 Flora en fauna

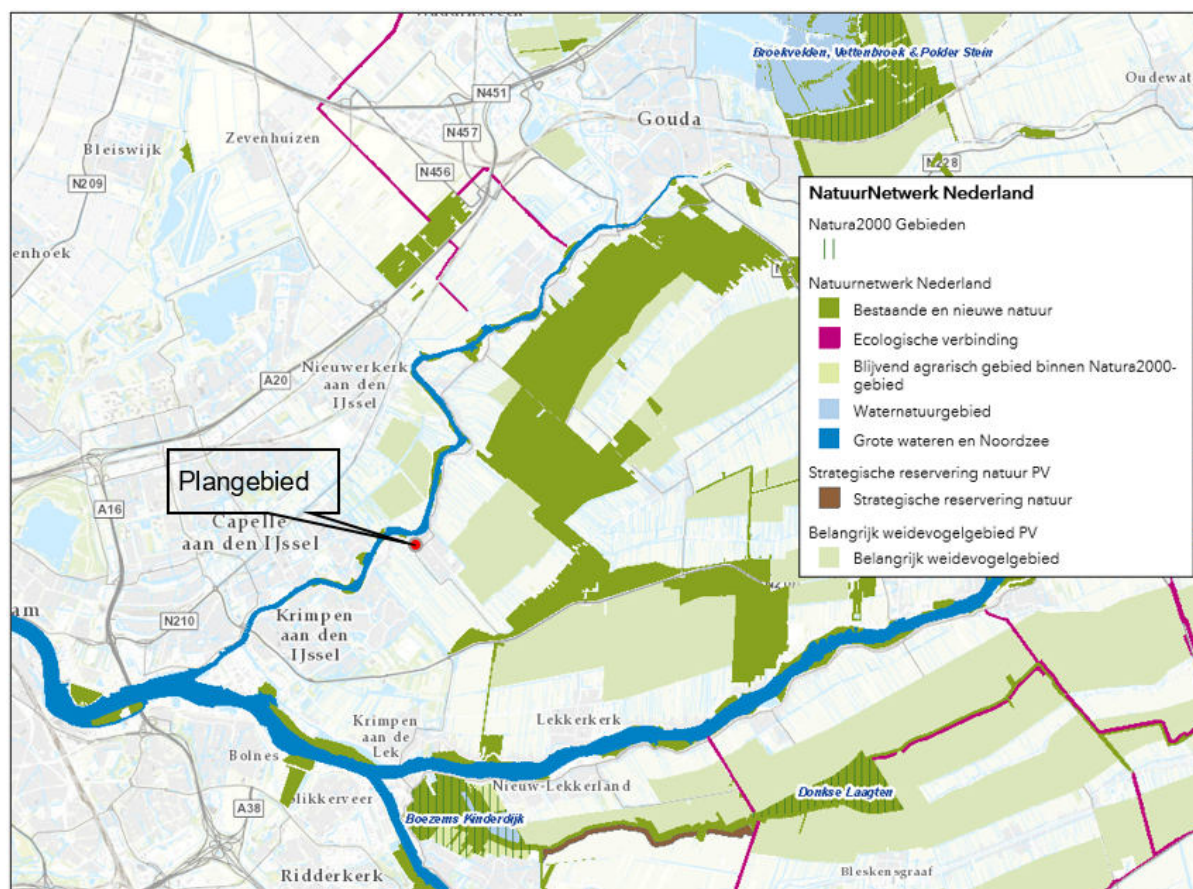
Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Boezems Kinderdijk' ligt 5,2 km zuidelijker. In zuidwestelijke richting ligt op circa 9,4 km de 'Donkse Laagten'. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' bevindt zich op een afstand van circa 12,4 km ten noordoosten van het plangebied. Sprake is van een herontwikkeling van een voormalig gemeentehuis naar 9 woningen, zodat deze Natura2000-gebieden niet worden beïnvloed. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht als gevolg van deze functiewijziging. Het plangebied ligt evenmin in de

nabijheid van NNN van de provincie Zuid-Holland (figuur 12). Ook hier heeft de planontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de ecologische hoofdstructuur.



Figuur 12: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

4.4.1 Stikstofdepositie

In onderhavige situatie is er sprake van een functiewijziging van kantoor naar 9 woningen. Het Natura2000-gebied 'Boezems Kinderdijk' bevindt zich op 5,2 km afstand. Het Natura2000-gebied 'Donkse Laagten' ligt 9,4 km ten zuidoosten van het plangebied; het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt 12,4 km ten noordoosten van het plangebied. Deze drie gebieden zijn niet stikstofgevoelig, met dien verstande dat de Polder Stein mogelijk binnenkort wel aangewezen kan worden als stikstofgevoelig gebied. Er is geen sprake van negatieve effecten van stikstofdepositie op kwetsbare natuur.

Op basis van proefberekeningen door de toezichthouder Wet natuurbescherming in Zuid-Holland (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid) is er bij de bouw tot 10 woningen geen effect op Natura2000 gebieden op meer dan 5.200 meter in het geval dat het tussenliggende gebied uit grasland en water bestaat. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde toekomstige stikstofgevoelige Natura2000-gebied is 12 km. Voor deze effectbeschrijving is daarom geen berekening nodig. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bouwplan geen belemmering. Kort samengevat:

- In het plangebied is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

4.4.2 Flora- en faunatoets

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor het onderhavige plangebied (rapport van oktober 2020, rapportnummer 20A055, bijlage 4). Op basis van inventarisatie, literatuuronderzoek en verkennend onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen vastgesteld (overgenomen uit rapport).

Natuurgebieden	Gevolgen
<i>Natura2000</i>	
Habitattypen	Natura2000-gebieden 'Boezems Kinderdijk' en 'Donkse Laagten' hebben nog geen habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Voor de nieuwe ontwikkeling is stikstofdepositie daarom niet aan de orde.
Soorten	Nee
NNN-gebieden	Nee
Omgevingsvisie/verordening	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
Flora	Nee
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bunzing en Egel geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden. Ten aanzien van de aanwezige nesten van de Gierzwaluw dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Daarbij dienen compenserende maatregelen genomen te worden.
Vogels	Ten aanzien van de aanwezige nesten van de Gierzwaluw dienen compenserende maatregelen genomen te worden.
Vissen	Nee
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april - augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.
Reptielen	nee
Zoogdieren	nee
Vleermuizen	nee
Overige soorten	nee

Algemene zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat eenieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

De sloop dient uitgevoerd te worden met behulp van een ecologisch werkprotocol. Hierin wordt beschreven wanneer de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en welke extra maatregelen er genomen moeten worden. De meest gunstige tijd om werkzaamheden uit te voeren is vanaf half augustus tot half april. In deze periode zijn de vogels niet aanwezig. De aanwezige nesten zijn wel beschermd.

Natuur-inclusief bouwen

Geadviseerd wordt om voor de nieuwbouw binnen het plangebied gebruik te maken van natuur-inclusief bouwen. In de nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen door het inbouwen van nestkasten en vleermuiskasten.

Conclusie

Overeenkomstig het ecologisch advies wordt voorafgaande aan sloop van het pand een activiteitenplan en ecologisch werkprotocol opgesteld zoals opgenomen in paragraaf 5.1 van het ecologisch rapport. Deze plannen worden ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag. Met inachtneming hiervan zijn er vanuit gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen tegen deze planontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Beoordeling project

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande hoofdstukken ingegaan op de overwegingen om aan het verzoek planologische medewerking te verlenen. De aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging naar 3 woningen en 6 appartementen wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en de provinciale toetsingscriteria. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het starten van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2 Beoordeling verzoek aan gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het verzoek is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan "Kern Ouderkerk aan den IJssel", omdat het perceel is bestemd voor 'Maatschappelijk'. Een functiewijziging naar wonen in de dorpskern wordt vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar geacht. Om hieraan medewerking te verlenen is een procedure als bedoeld in artikel 3.10 e.v. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk.

De planontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals beschreven in hoofdstuk 3.4. Vanuit planologische overwegingen zijn er derhalve geen overwegende bezwaren om medewerking te verlenen aan het oprichten van 9 woningen.

Milieu, water, archeologie en natuur

In hoofdstuk 4 zijn de milieuaspecten, water, de aanwezige archeologische waarden en natuurwaarden onderzocht. Hieruit kan worden afgeleid dat er vanuit deze beleidsvelden geen beperkingen zijn tegen de planontwikkeling.

5.3 Beoordeling verzoek aan provinciale beleidsregels

De gevraagde planontwikkeling ligt in bestaand stedelijk gebied van de Omgevingsverordening. Daarnaast voldoet het plan aan de provinciale uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. Het bouwplan voldoet aan de richtpunten, welke behoren bij de Kwaliteitskaart. Mitsdien kan worden gesteld dat functiewijziging in overeenstemming is met de uitgangspunten van het provinciale ruimtelijke beleid. Er is geen strijd met de provinciale belangen.

5.4 Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 3 woningen en 6 appartementen op de locatie van het voormalige gemeentehuis van Ouderkerk aan de Dorpsstraat 42 in Ouderkerk aan den IJssel heeft betrekking op een particulier initiatief. Het verzoek voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, zoals deze zijn vastgelegd in de structuurvisie 'Ouderkerk 2030'. Ook is de gevraagde planontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Voorts zijn er vanuit oogpunt van milieu, water, archeologie en natuur geen bezwaren om medewerking aan dit verzoek te onthouden. Aan het verzoek kan mitsdien planologische medewerking worden verleend door middel van uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze planontwikkeling zal worden meegenomen in de eerstvolgende integrale herziening van het bestemmingsplan 'Kern Ouderkerk aan den IJssel'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De gronden zijn geheel in eigendom van initiatiefnemer. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten koop-/verkoopovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieovereenkomst vast te stellen.

6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het ontwerpbesluit wordt door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld en om advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en Rijkswaterstaat.

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hebben bij brief van 23 december 2020 medegedeeld dat de waterstaatkundige belangen zich niet verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Paragraaf 4.2.4 is hierop aangepast.

Rijkswaterstaat heeft per e-mail van 15 december 2020 bericht dat de werkzaamheden worden uitgevoerd in Rijkswaterstaatwerk Hollandsche IJssel. Deze zijn in beginsel vergunningsplichtig op grond van artikel 6.5 Waterwet. De vergunningplicht geldt echter niet voor aangewezen vrijgestelde gebieden van het rijkswaterstaatwerk. Alle voorliggende werkzaamheden vinden plaats in vrijgesteld gebied (geel gebied kaart) en zijn niet meld- of vergunningplichtig op grond van de Waterwet. In verband hiermede kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd.

6.3 Communicatie

De omwonenden zijn bij brief van 11 november 2020 geïnformeerd over het bouwplan. In verband met de Corona-crisis is afgezien van een informatiebijeenkomst. In totaal hebben vier omwonenden gereageerd. Naast waardering voor het planinitiatief is aandacht gevraagd voor de volgende onderwerpen:

- De toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte.

Antwoord: Met de zin 'in de openbare ruimte gaat er geen parkeerruimte verloren' wordt bedoeld dat er buiten de perceelgrenzen van het huidige gemeentehuis op de openbare weg geen parkeerplaatsen verloren gaan. De zeven parkeerplaatsen achter het gemeentehuis blijven gehandhaafd. Overigens neemt de parkeerdruk ten opzichte van de huidige functie van het gebouw (voormalig gemeentehuis) af.

- Positionering van dakramen in relatie tot de ramen van bestaande gebouwen.

Antwoord: Bij uitwerking van het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden. Inmiddels zijn bouwtekeningen van een bestaand (appartementen)gebouw opgevraagd.

- Soortenbescherming van de zwaluw.

Antwoord: Initiatiefnemer heeft een ecologisch onderzoek laten uitvoeren. Hieruit is gebleken dat er vanuit gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen zijn tegen de planontwikkeling wanneer de sloop wordt uitgevoerd met behulp van een ecologisch werkprotocol, waaronder het verplaatsen van nestkasten naar naburige panden en het realiseren extra tijdelijke verblijven vóór aanvang van de sloop.

Verder wordt er in in het kader van natuur-inclusief bouwen rekening gehouden met de aanwezigheid van Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen door het inbouwen van nestkasten en vleermuiskasten.

- Vrees voor overlast tijdens bouwperiode.

Antwoord: Er wordt zoveel mogelijk aan gedaan om overlast tot een minimum te beperken, denk hierbij aan trillingvrij heien en het stofvrij houden van toegangsweg. Ook wordt er een opname gedaan van de belendende bebouwing, voordat een aanvang wordt genomen met de sloop- en bouwwerkzaamheden. Desondanks zal er overlast zijn tijdens de nieuwbouw.

De antwoorden zijn per e-mail van 16 december 2020 gedeeld met de betrokken briefschrijvers.

Als vervolg hierop heeft er op 13 januari 2021 een digitale bewonersinformatiebijeenkomst

plaatsgevonden. Het verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd. De hierin gemaakte opmerkingen worden voor zover mogelijk meegenomen bij uitwerking van het plan.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbesluit met behorende stukken zal daartoe met ingang van 6 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de omgevingsvergunning.

Bijlagen

**Bijlage 1 Verslag bewonersinformatiebijeenkomst 13 januari
2021**

Datum: 26-01-2021	Referentie: JV			
----------------------	-------------------	--	--	--

Besprekingsverslag bewonersinformatie avond plan Dorpsstraat Ouderkerk aan den IJssel

Datum bespreking: 13-01-2021

Tijdstip: 20:00uur

Deelnemers:

dhr. L de Wit (wethouder Krimpenerwaard)
mw. A de Boer (ruimtelijke ontwikkeling Krimpenerwaard)
dhr. K en P Spek (aannemingsbedrijf C. Spek b.v.)
dhr. J Verduijn (Verduijn Bouwmanagement)
omwonende

Opening

Jan Verduijn opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Verder wordt er kort aangegeven wat de agenda zal zijn.

Rol van de gemeente

Leo de Wit geeft korte uitleg van de verkoop van het voormalige gemeentehuis en geeft aan er in dit stadium er nog geen rol is weggelegd voor de gemeente.

Bij de verkoop is er aangegeven dat de gemeente open staat voor wijziging van de bestemming naar 'wonen'.

Procedure omgevingsvergunning aanvraag

Alice de Boer legt uit hoe de omgevingsvergunning procedure er uit zal gaan zien. Omstreeks februari zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Het betreft een uitgebreide vergunning aanvraag met een looptijd van een half jaar. Als alle stukken zijn beoordeeld door de gemeente en adviseurs dan stelt de gemeente een ontwerpbesluit op welke ter inzage gelegd wordt. Hierop kunnen zienswijzen worden ingediend welke vervolgens worden behandeld.

Hierna wordt er besloten of er een omgevingsvergunning wordt afgegeven dan wel wordt geweigerd.

Als er nog bezwaren zijn op de afgegeven vergunning kan er nog een beroep volgen bij de rechtbank.

Datum: 26-01-2021	Referentie: JV			
----------------------	-------------------	--	--	--

Toelichting op het project

Jan Verduijn geeft een toelichting op het project.

In 2019 is het voormalige gemeentehuis gekocht door Aannemingsbedrijf C. Spek. In 1^e instantie is er een haalbaarheidsonderzoek gedaan om het bestaande pand te handhaven en om te bouwen naar appartementen. Uit het onderzoek bleek dat dit niet haalbaar was i.v.m. huidige regelgeving en indeelbaarheid.

Hierna is er een 1^e principe verzoek gedaan voor de bouw van 12 appartementen, dit is afgewezen. De belangrijkste bezwaren waren: Aan de Dorpsstraat moest het geen appartementenblok worden maar 3 woningen met eigen entree. Vervolgens is er een 2^e versie ontworpen, wat als basis geldt voor de tekeningen die verzonden zijn aan de bewoners.

Het plan bestaat uit 3 starterswoningen aan de Dorpsstraat en 6 appartementen aan de IJsselzijde.

Aan de dorpsstraat zijde is er voor gekozen om het gedeelte met de voormalige raadzaal te herbouwen en de overige woningen in de stijl en karakter van de dorpsstraat op te bouwen.

An de IJsselzijde is er gekozen voor een wat robuustere stijl.

De nokhoogte zal wat lager komen als de bestaande nokhoogte van nummer 42 en de gevel aan de IJsselzijde zal ca 5 meter terugleggen tov bestaand.

De indeling is nog aan veranderingen onderhevig hier wordt dan verder ook niet op ingegaan.

Het straatbeeld aan de Dorpsstraat en aan de IJsselzijde zijn door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandeld en akkoord bevonden. De verwachting is dat hier dus geen grote wijzigingen meer zullen plaatsvinden.

Vragen en antwoorden

Vraag: wat wordt de goothoogte van het nieuwe pand t.o.v. bestaande pand nummer 50?

Antwoordt: De goothoogte zal nagenoeg gelijk zijn aan bestaand pand

Vraag: wordt er met de plaatsing van de dakramen rekening gehouden met de reeds aanwezige dakramen?

Antwoord: Ja de staande tekeningen zijn reeds opgevraagd en de dakramen zullen verspringend worden aangebracht. Dhr. Verstoep heeft aangegeven de tekeningen te zullen versturen.

Vraag/opmerking: Als de bergingen voor de bewoners aan de Dorpsstraat komen hoe verhoudt zich dat met de beeldvorming in de straat?

Datum: 26-01-2021	Referentie: JV			
----------------------	-------------------	--	--	--

Antwoord: we zijn aan het denken aan bergingsdeur of bereikbaarheid via een portiek.

Vraag/opmerking: Zou het niet handiger zijn om de entree van het appartementen gedeelte aan de Dorpsstraat te houden om zo meer ruimte te creëren voor de toegang van de stallingsgarage en de toegankelijkheid voor mindervalide?

Antwoord: Deze optie is met 1^e verzie van principe verzoek afgekeurd.

Vraag: Hoe wordt er voorkomen dat er schade ontstaat aan bestaande woningen. En is er tijdens de bouw nog een mogelijkheid om situatie te beoordelen?

Antwoord: Voordat er gebouwd gaat worden wordt er een plan gemaakt, er wordt onder andere onderzoek gedaan naar de fundatie van de belendende bebouwing. Hierop wordt de bouwmethodiek aangepast, denk bijvoorbeeld aan trillingvrij heien en het beperken van grote zware transporten.

Voordat het huidige pand wordt gesloopt wordt er opname gedaan. Hierbij worden alle aanwezige gebreken/scheurtje aan de belendende bebouwing in kaart gebracht en gefotografeerd. Hiermee hebben we een nul situatie. Als de bouw is afgerond kan er als er scheuren bij zijn gekomen aanspraak worden gedaan op schadeherstel.

Vraag: Is er al onderzoek gedaan naar grondwaterstand en hoe willen jullie voorkomen dat dit problemen gaat veroorzaken bij de aanleg van onder meer de stallingsgarage?

Antwoord: De grondwaterstand is nog niet opgemeten, dit wordt normaliter gedaan bij het nemen van de sonderingen. Als hier aanleiding voor is dan wordt er een bemalingsplan gemaakt waarbij de omliggende gebouwen zeker mee worden genomen.

Vraag/opmerking: Er zijn nog een aantal vragen m.b.t. onder andere erfdienstbaarheid en toegang tot achter terrein die de bewoners van Dorpsstraat 40 willen opgehelderd hebben.

Antwoord: Dit wordt in aparte afspraak behandeld.

Vraag/opmerking: Wellicht is het een idee om voor het aan- en afvoeren van materialen gebruik te maken van de IJssel.

Antwoord: Dit gaan we zeker onderzoeken.

Parkeren

Omdat er diverse vragen over het parkeren zijn gesteld is dit samengevoegd in een apart item.

Datum: 26-01-2021	Referentie: JV			
----------------------	-------------------	--	--	--

Voor de huidige bestemming wordt er in het bestemmingsplan parapluplan parkeren Krimpenewaard verwezen naar de CROW 2012 publicatie 317. Hierin staat dat er aan deze oppervlakte (BVO 950m²) ca 23 parkeerplaatsen toegerekend moet worden. Voor de nieuwe bestemming zouden dit 18 parkeerplaatsen zijn. Daarbij worden er nog 6 parkeerplaatsen opgenomen in de stallingsgarage. In totaal wordt de afname van parkeerdruk dus 11 parkeerplaatsen.

Op papier klopt het dus maar het neemt niet weg dat het parkeren in de buurt een probleem blijft.

De gemeente moet hierin meedenken is de mening van de bewoners.

Er is een onderzoek gaande naar het parkeren aan de Dorpsstraat maar de uitslag is hiervan nog niet bekend.

Er worden verschillende suggesties gedaan:

- Betaald parkeren.
- Vergunninghouder(s).
- Blauwe zone.
- Deelauto om drukte te voorkomen.
- Parkeren bij de Drie Maenen
- Minder auto's per huishouden

Opties tot extra creëren van parkeerplekken:

- Bloempakken weg.
- Fietsenrek verwijderen
- Te rond gestraat 'bestrating', hierdoor mogelijk eerder schade aan de woning.
- Stuk groen voorzien van extra parkeerplekken.

Jan Verduijn geeft aan bovenstaande opties in een schets te verwerken en dit te delen met de gemeente.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

