

Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel

Bestemmingsplan



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Bolderkade, Ouderkerk aan den IJssel

Bestemmingsplan

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481



Projectnummer: R201920/2100

Versie: i

Status: Vastgesteld

Versiedatum: 13-12-2022

Auteur: S. Zonneveld

Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Ligging plangebied.....	5
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4. Leeswijzer	7
2. Planbeschrijving.....	8
2.1. Bestaande situatie plangebied en omgeving	8
2.2. Nieuwe situatie.....	9
3. Beleidskader.....	11
3.1. Rijksbeleid.....	11
3.2. Ladder voor duurzame verstedelijking.....	17
3.3. Provinciaal beleid: Zuid-Holland.....	18
3.4. Regionaal en gemeentelijk beleid	28
4. Milieu- en omgevingsaspecten	34
4.1. Beoordeling Besluit milieueffectrapportage	34
4.2. Bedrijfs- en milieuzonering.....	35
4.3. Geluid	36
4.4. Geur.....	39
4.5. Bodem	40
4.6. Luchtkwaliteit	42
4.7. Verkeer en parkeren.....	44
4.8. Waterparagraaf	45
4.9. Archeologie en cultuurhistorie.....	50
4.10. Ecologie	53
4.11. Externe veiligheid	54
4.12. Explosieven.....	57
4.13. Schaduwwerking	58
5. Juridische opzet	59
5.1. Algemeen.....	59
5.2. Juridische planopzet.....	59
6. Uitvoerbaarheid.....	62
6.1. Economische uitvoerbaarheid.....	62
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
Bijlagen.....	64

Bijlage 1 – Beoordeling milieueffectrapportage (ontwerp)	64
Bijlage 2 – Besluit hogere waarden wegverkeerslawaai (ontwerp)	64
Bijlage 3 – Risicoanalyse Scheepvaart	64
Bijlage 4 – Rapportage oplevering sanering	64
Bijlage 5 – Nader bodemonderzoek functiewijziging	64
Bijlage 6 – Geluidonderzoek wegverkeerslawaai	64
Bijlage 7 – Geluidonderzoek industrielawaai en scheepvaart	64
Bijlage 8 – Stikstofdepositieonderzoek gebruiksfase	64
Bijlage 8a – Bijlage Aerius – gebruiksfase	64
Bijlage 8b – Stikstofnotitie bouwfase	64
Bijlage 8c – Bijlage Aerius - bouwfase	64
Bijlage 9 – Ecologische quick-scan	64
Bijlage 10 – Rapportage parkeernorm	64
Bijlage 11 – Verslag informatiebijeenkomst	64
Bijlage 12 – Beeldkwaliteitsplan	64
Bijlage 13 – Advies Veiligheidsregio	64
Bijlage 14 – Bezonningsstudie	64
Bijlage 15 – Aanvullende bezonningsstudie	64
Bijlage 16 – Besluit goedkeuring evaluatie sanering fase 2	64
Bijlage 17 – Notitie funderingstechnieken	64
Bijlage 18 – Studie verkeersafwikkeling	64
Bijlage 19 – Oplegnotitie verkeer	64
Bijlage 20 – Nota van beantwoording vooroverleg	64
Bijlage 21 – Nota van beantwoording zienswijzen	64
Bijlage 22 - Oplegnotitie	64

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het perceel aan de IJsseldijk-Noord 55b ligt momenteel braak. Het betreft een buitendijks gelegen perceel dat een bedrijfsmatig gebruik kende en er rust een (uit te werken) bedrijfsbestemming op het perceel.

Er bestaan plannen de locatie te gaan gebruiken ten behoeve van de woningbouw. Het is de bedoeling dat er in drie verschillende gebouwen tot 42 appartementen worden gerealiseerd. Hoofdzakelijk bestemd voor koop en voor een klein deel bestemd voor middenhuur.

De appartementengebouwen zullen over maximaal 5 bouwlagen beschikken. In relatie tot de locatie en het voormalige gebruik is gekozen voor een industrieel ontwerp. De stedenbouwkundige opzet herinnert aan het bedrijfsmatige verleden van het perceel. De hoogste bebouwing zal centraal op het perceel worden gesitueerd, waarbij de bebouwing afloopt naar de zijdelingse perceelgrenzen en zo aansluiting vindt bij de bebouwing op de naburige percelen. De begane grond van de gebouwen wordt gebruikt als parkeergelegenheid. De buitenruimte wordt ingericht met groen en (bezoekers) parkeerplaatsen.

Uit overleg met de gemeente Krimpenerwaard is gebleken dat de gemeente in beginsel wil meewerken aan dit (bouw)plan. Er is hiertoe een intentieovereenkomst gesloten. De raad heeft onder voorwaarden ingestemd met het nieuwe stedenbouwkundige kader. Aangezien de beoogde ontwikkeling op het perceel in de huidige planologische situatie niet mogelijk is, wordt er voorzien in een nieuw bestemmingsplan.

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en kadastrale ondergronden. De in deze toelichting vernoemde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlagen toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

1.2. Ligging plangebied

Ouderkerk aan den IJssel is gelegen in de provincie Zuid-Holland en maakt deel uit van de gemeente Krimpenerwaard. Het perceel is gelegen ten noorden van de kern Ouderkerk aan den IJssel en bevindt zich tussen de Hollandsche IJssel en de IJsseldijk. De locatie is gelegen buiten de (verkeerskundige) bebouwde kom in het dijklint.

Van oudsher was de bedrijvigheid buitendijks gesitueerd, terwijl de binnendijkse bebouwing voornamelijk agrarisch van aard was. Thans heeft de lintbebouwing langs de dijk voornamelijk een woonkarakter verkregen. Veel bedrijfspercelen hebben plaats gemaakt voor wonen, terwijl de agrarische bedrijvigheid meer achter de dijk is gevestigd. Het onderstaande figuur geeft een impressie van de situering van het plangebied in de omgeving.



Figuur 1.1: Plangebied indicatief in rood weergegeven. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

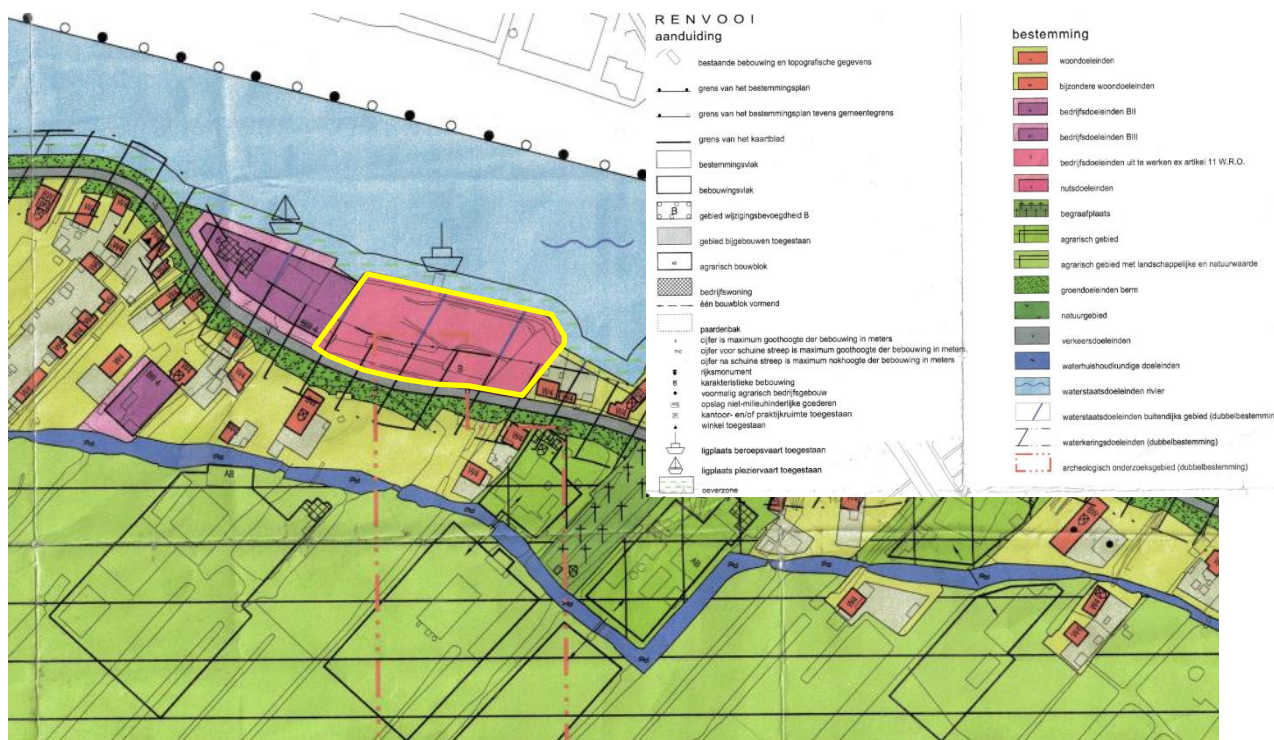
1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'IJsseldijk-Noord 2005', op 13 december 2007 vastgesteld door de voormalige gemeente Ouderkerk en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 8 juli 2008. De locatie is aangeduid voor 'Bedrijfsdoeleinden uit te werken ex artikel 11 W.R.O.'. Op grond hiervan is bedrijfsmatig gebruik direct toegelaten, maar (nieuw)bouw kan pas na vaststelling van een uitwerkingsplan plaatsvinden/worden vergund in de milieucategorieën 1 en/of 2. Verder heeft de locatie de aanduidingen 'waterkeringsdoeleinden' en 'waterstaatsdoeleinden buitendijks gebied', gezien de ligging aan de Hollandsche IJssel. Ook geldt deels de dubbelbestemming 'archeologisch onderzoeksgebied' en grenst de westzijde van het plangebied aan de 'oeverzone' van de Hollandsche IJssel. Blijkens de aanduidingen in het water is tevens een aanlegplaats / ligplaats voor de beroepsvaart toegestaan. De eerstvolgende figuur (1.2) betreft een uitsnede van de verbeelding.

Voor planlocatie geldt tevens het 'Parapluplan parkeren Krimpenerwaard', vastgesteld op 29 januari 2019 door de gemeente Krimpenerwaard.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven en is een planbeschrijving opgenomen van de beoogde situatie. In hoofdstuk 3 is het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat diverse milieuaspecten als bodem, water en ecologie. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische opzet van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplankaart (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie plangebied en omgeving

Het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom op circa 450 meter ten noorden van de kern van Ouderkerk aan den IJssel. Het omliggende gebied bestaat uit agrarisch gebied, agrarische bedrijven, woningen en enige bedrijvigheid. Het perceel is gelegen tussen de Hollandsche IJssel en de doorgaande weg IJsseldijk-Noord en heeft een oppervlakte van 6.205 m². Langs de IJsseldijk-Noord is een bebouwingslint ontstaan. Kenmerkend voor de linten zijn de doorzichten vanaf de dijk naar het open, achterliggende veenweidegebied.



Figuur 2.1: Ligging plangebied

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de IJsseldijk-Noord, welke tevens de ontsluiting vormt van het plangebied. Aan de overzijde van de IJsseldijk-Noord bevinden zich woningen met daarachter een agrarisch bedrijf. Ten zuiden van het perceel bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw. De westzijde van het perceel grenst direct aan de Hollandsche IJssel en aan de noordzijde van het perceel zijn woningen gelegen. In de huidige situatie ligt het plangebied braak. Het plangebied betreft het terrein van een voormalige brandstoffenoverslag.

In onderstaande figuur is het plangebied in de directe omgeving weergegeven.



Figuur 2.2: Omgeving plangebied, plangebied indicatief in het blauw omlijnd (Bron: provincie Zuid-Holland).

2.2. Nieuwe situatie

Op de locatie worden drie gebouwen geplaatst waarin 42 appartementen worden gerealiseerd. Deze zijn hoofdzakelijk bestemd voor koop en voor een klein deel bestemd voor middenhuur.

De appartementengebouwen zullen bestaan uit 3, 4 en 5 bouwlagen, waarbij de hoogte afloopt richting de bestaande bebouwing. De gebouwen worden dwars op het perceel gesitueerd, om aan te sluiten bij de oriëntatie van de omliggende bebouwing. Er is een bezonningsstudie voorhanden waarbij de zogenaamde TNO norm is gehanteerd¹. Tevens worden de gebouwen meer in het midden van het perceel gecentreerd zodat zo veel mogelijk zicht op de Hollandsche IJssel vanaf de dijk behouden blijft.

De appartementen zullen zowel aan de zijde van de Hollandsche IJssel als aan de zijde van de dijk, dus richting de polder, worden voorzien van balkons. Onder de gebouwen, op de begane grond, wordt geparkeerd. Rondom de gebouwen is ruimte voor een gemeenschappelijke buitenruimte/tuin en (bezoekers)parkeren.

Voor wat betreft de bouwstijl wordt gekozen voor traditionele materialen met een degelijke en industriële uitstraling die aansluit bij de omliggende bedrijfsgebouwen en -loodsen en het oorspronkelijke gebruik van de zelling.

De appartementen zullen zonder gasaansluiting worden uitgevoerd. Daarnaast worden op de daken van de gebouwen zonnepanelen geplaatst, zodat zelf voorzien kan worden in (een deel van) de benodigde energie. Warmteopwekking zal plaatsvinden middels warmtepompen.

¹ Van der Padt en partners, bezonningsstudie 20, juli 2020, bijlage 14



Figuur 2.3: Impressies toekomstige bebouwing waterzijde. (Bron: Van der Padt & Partners Architecten, 2020).

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste paragrafen beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Nationale omgevingsvisie (hierna ook NOVI);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook Barro).

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De NOVI is toegeschreven op een aantal dringende maatschappelijke opgaven waar Nederland zich voor gesteld ziet. Dit betreft de gevolgen van de klimaatverandering (wateroverlast/droogte, opwarming en zeespiegelstijging), de energietransitie naar duurzame opslag en opwekking, de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, het bereikbaar houden van stedelijk gebied en de inpassing van nieuwe distributiecentra.

Verder betreft dit de gelijktijdige versterking van de natuur en de biodiversiteit en het behoud van landbouw en agrarisch landschap.

Deze opgaven moeten volgens de NOVI in samenhang bekeken worden, waarbij de versterking van de omgevingskwaliteit centraal staat. In de NOVI worden daarvoor drie afwegingsprincipes geformuleerd:

- 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 3) Afwenteling op toekomstige generaties of op andere gebieden wordt voorkomen.

Toetsing

De voor deze ontwikkeling relevante beleidsaspecten uit de Novi zijn in ieder geval:

- Het realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
Hieraan beoogt onderhavige ontwikkeling invulling te geven, mede door een specifieke beeldkwaliteit als ambitie te stellen.
- Het waarborgen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
Gelet op de uitkomst van de verschillende milieuonderzoeken alsook de door te voeren technische maatregelen kan hier worden voorzien in een gezond en veilig woonmilieu.
- De zorg voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
Het plan voorziet in een aanwezige behoefte.
- Het realiseren van een circulaire economie;

Er wordt gekozen voor hergebruikte en eenvoudig her te gebruiken bouwstoffen en gebouwonderdelen. Verder wordt via de te realiseren energievoorzieningen gestreefd naar maximale energiebesparing.

- Het waarborgen van waterveiligheid en klimaatbestendigheid.
Het bouwplan komt op voldoende peilhoogte. Verwezen wordt naar paragraaf 4.8..

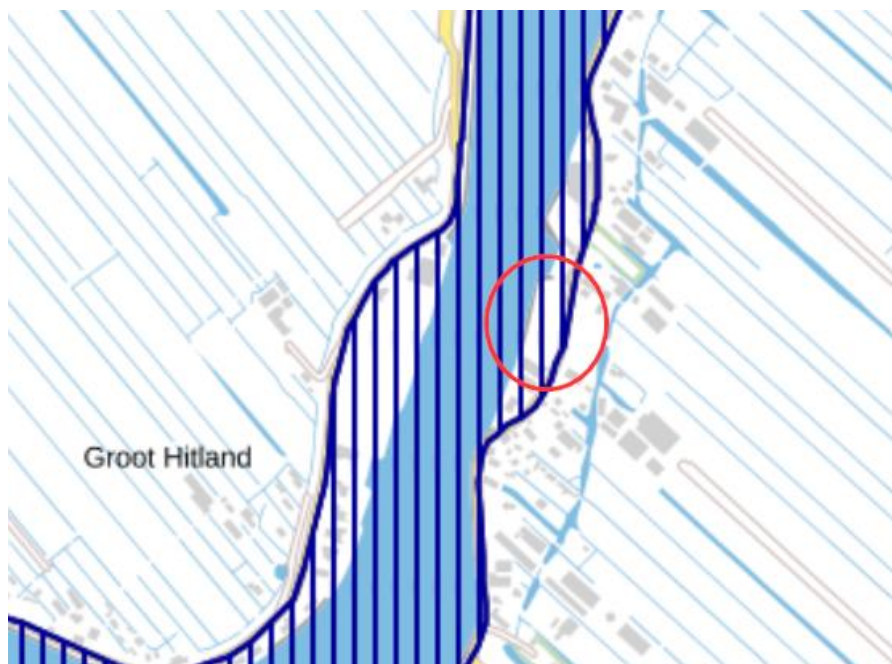
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Toetsing

Omdat het plangebied gelegen is aan de oever van de Hollandsche IJssel (tussen kilometerraai 12 en 13) is het plangebied opgenomen op de kaart 'grote rivieren' en aangeduid als 'rivierbed'. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling op het perceel dienen zodoende de regels van het Barro te worden gevolgd.



Figuur 3.1: Barro – ‘rivierbed’

Hierin is opgenomen (artikel 2.4.3) dat alleen nieuwe bestemmingen in een rivierbed kunnen worden opgenomen in geval er sprake is van:

- a. een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
- b. geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- c. een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
- d. een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

In geval van een nieuwe bestemming worden resterende waterstandeffecten of afname van het bergend vermogen gecompenseerd. Tevens dient in het bestemmingsplan te worden vastgelegd hoe de effecten op de waterstand en afname van het bergend vermogen worden gecompenseerd.

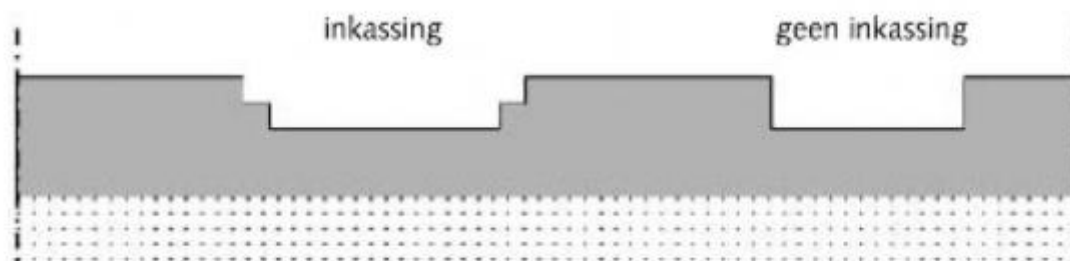
Toetsing

De appartementengebouwen worden gerealiseerd op een perceel wat momenteel braakliggend bedrijfsterrein is. Het terrein is vrijwel gelegen op dijkniveau en wordt niet verder uitgebreid. De beoogde bebouwing op het perceel leidt niet tot effecten op de riviercapaciteit.

De beoogde bestemming voorziet niet in een bestemming waar activiteiten worden uitgevoerd die een bedreiging kunnen zijn voor de ecologische toestand van het oppervlaktewater.

Voor wat betreft de bruikbaarheid en de veiligheid is het volgende van belang. Op grond van artikel 2.3.2, lid 2 onder c van het Barro dient een vrijwaringszone te worden aangehouden van 25 meter uit de vaarweg welke als zodanig is aangegeven in de Legger rijkswaterstaatswerken voor de Hollandse IJssel, die geschikt is voor schepen uit maximaal CEMT klasse Vb.

Mede vanwege de inkassing welke ter plaatse van het plangebied aanwezig is en vanwege de omstandigheid dat de vaargeul ter plaatse zich meer aan de westzijde van de rivier bevindt, is het plangebied op meer dan 25 meter uit de vaarweg gelegen, zodat op het perceel geen sprake is van een vrijwaringszone.



Figuur 3.2: Inkassing (bron: <https://www.helpdeskwater.nl/onderwerpen/waterveiligheid/primaire/technische-leidraden/zoeken-technische/@193686/uitvullen-beheer-onderhoud/>)

Rijkswaterstaat is vaarwegbeheerder voor de Hollandsche IJssel en heeft ingebracht veiligheidsrisico's te zien vanwege de mogelijkheid dat de nieuwe huizen aangevaren kunnen worden door schepen. Bovendien ligt het plan binnen de vrijwaringszone in het Barro.

Voor wat betreft het aspect aanvaring wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in de bijlage² behorende tot dit plan.

In deze notitie wordt ingegaan op de aannemelijkheid van dit scenario, alsmede een inschatting van de mogelijke effecten en risico's. De vaarweg blijft in geval van een calamiteit toegankelijk voor hulpdiensten aangezien er sprake is van een vrije ruimte van circa 10 meter.

Vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens Rijkswaterstaat om advies gevraagd ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Rijkswaterstaat heeft het plan getoetst en heeft akkoord gegeven op 7 november 2019.

² AA Planadvies, *Aanvaringsrisico's langs de Hollandsche IJssel, Bouwplan IJsseldijk-Noord 55b, Ouderkerk a/d IJssel*, 26 november 2018, bijlage 3



Figuur 3.3: Legger rijkswaterstaatswerken- vaargeul

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de rivier of het functioneren daarvan. Zo reikt het plan niet tot in de rivier, worden de zichtlijnen van de schepen niet belemmerd (de locatie is niet gelegen in een rivierbocht). Door Rijkswaterstaat is daarbij evenmin negatief geadviseerd vanwege nadelige radareffecten (reflecties e.d.).

3.1.3. Waterwet

De Waterwet heeft de volgende doelen.

- voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met:
 - bescherming en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en
 - vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Toetsing

Zoals uit voorgaande al is gebleken heeft de beoogde ontwikkeling geen effect op de rivier. Hierdoor is geen sprake van een verhoogd risico op overstromingen, wateroverlast of waterschaarste. Ook wordt de chemische en ecologische kwaliteit van de rivier niet nadelig beïnvloed.

3.1.4. Beleidslijn Grote Rivieren

De Beleidslijn bevat een afwegingskader waaraan nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren moeten voldoen. De toepassing van het afwegingskader waarborgt de veiligheid in het achterland; de ruimte die de rivier nodig heeft bij een hoogwatersituatie blijft hiermee behouden.

Het plangebied is buitendijks gelegen en maakt deel uit van het oppervlaktewater van de Hollandsche IJssel, in beheer bij Rijkswaterstaat. Ingevolge de Waterwet is er vergunning nodig voor het oprichten van bebouwing ('gebruiken rijkswaterstaatswerk'). Een goede doorwerking van het beleid vereist een adequate coördinatie tussen de ruimtelijke ordening en waterveiligheid. De Beleidslijn is het instrument dat hierin voorziet.

De verwachte, toenemende rivierafvoeren op de lange termijn vragen meer (buitendijkse) ruimte, waar deze nu reeds schaars is. Dit vraagt om terughoudendheid bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen, ook om 'riviergebonden activiteiten' te kunnen toestaan en om ruimte beschikbaar te houden voor compensatie van de effecten van die activiteiten.

Toetsing

Plangebied is gelegen binnen het bergend regime. Hier zegt de Beleidslijn Groter Rivieren over:

Artikel 4. Activiteiten bergend regime

Voor activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het bergend regime van toepassing is, wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 7, tweede lid, toestemming gegeven.

Artikel 7. Algemene voorwaarden

1. De toestemming, bedoeld in artikel 3, wordt alleen gegeven indien:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. en er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.

2. De toestemming, bedoeld in artikel 4, 5 en 6, aanhef en onder a, b en c, wordt alleen gegeven indien:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in het eerste lid; en
- b. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Het terrein is vrijwel opgehoogd tot dijkniveau, zodat het perceel geen rol speelt ten aanzien van waterberging, mede rekening houdend met een gebruik van het terrein voor bijvoorbeeld bedrijfsmatige buitenopslag overeenkomstig de nu geldende bestemming. Ter plaatse van het perceel is sprake van een inkassing in de rivier (tussen kilometerraai 12 en 13), zodat de rivier ter plaatse een

ruime profielbreedte heeft. Ter plaatse zijn geen maatregelen voorstelbaar met het oog op rivierverruiming, eventuele bottlenecks bevinden zich elders.

Aan de gestelde leden van de Beleidslijn Grote Rivieren kan dus worden voldaan.

Zoals aangegeven is er vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening advies gevraagd aan Rijkswaterstaat ten aanzien van de beoogde ontwikkeling en is Rijkswaterstaat akkoord ten aanzien van het plan. De waterstaatkundige belangen van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard zijn beschreven in de waterparagraaf (paragraaf 4.8).

Conclusie

Het plan heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het rijksbeleid zijn benoemd. Er is geen sprake van watergerelateerde aspecten die in de weg staan aan de realisering van het plan.

3.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regeling is laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2017. De duurzaamheidsladder gaat uit van een drietal stappen om te komen tot een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling dient te voorzien in een behoefte. Als hiervan sprake is moet worden gezien in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door middel van benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Als blijkt dat dit geen mogelijkheid is, moet er worden afgewogen of het gebied passend is ontsloten of als zodanig kan worden ontwikkeld.

Zoals is overwogen in diverse uitspraken van de Afdeling³, dient bij de beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening beoordeeld te worden of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakte, en of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorend geheel van openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Toetsing

Hoewel het perceel momenteel braak ligt, is het in het verleden reeds bebouwd en verhard geweest ten behoeve van de tankopslag en overslaglocatie. Er rust ook een (uit te werken) bedrijfsbestemming op het perceel. Binnen het plangebied is dus al jaren geleden een (voortgezette) bedrijfslocatie beoogd. Het perceel is tevens gelegen in het bebouwingslint langs de IJsseldijk-Noord en ligt ingeklemd tussen bedrijvigheid en woningbouw. Zodoende kan hier gesproken worden van een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied.

³ ARRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, alsook ARRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel) en ARRvS 20 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1581 (Papendrecht)

Dit betekent dat enkel de behoefte aan de nieuwe woningen een punt van aandacht vormt in de context van de ladder van duurzame verstedelijking. Dit omdat het plan toeziet op het toevoegen van meer dan 11 woningen.

In de regio Midden-Holland, waar Krimpenerwaard deel van uitmaakt, zal de groei van het aantal huishoudens vanaf 2020 de natuurlijke groei overstijgen. De gemeente Krimpenerwaard heeft de ambitie om in de regio op basis van de ruimte en onderscheidende kwaliteiten in te zetten op een toename van het aantal huishoudens dat sterker is dan de huidige prognoses. Om te kunnen voldoen aan de groeiende woningvraag heeft de gemeente de doelstelling om tot 2030 3.000 woningen toe te voegen, verdeeld over de 11 kernen. De gemeente heeft tevens de ambitie om in 2050 energie- en CO₂-neutraal te zijn.

Het toevoegen van 42 appartementen (voornamelijk koop en beperkt middenhuur) voorziet in de vraag naar woningen binnen de gemeente Krimpenerwaard. Daarnaast draagt het bouwplan bij aan de ambities van de gemeente ten aanzien van groei. Daarnaast worden de woningen verwarmd door middel van warmtepompen, wat weer bijdraagt aan de ambitie van de gemeente om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Zie ook paragraaf 3.4.1. en 3.4.2. voor het regionale en gemeentelijke woonbeleid.

Ook gaat het niet ten koste van de vraag naar bedrijfsterrein. Ten oosten van Ouderkerk is namelijk voorzien in bedrijfsterrein (Zijdepark).

3.3. Provinciaal beleid: Zuid-Holland

De provincie wil haar beleid eenvoudiger, transparanter en toegankelijker maken voor initiatiefnemers in Zuid-Holland. Daarom heeft de provincie de Omgevingsvisie opgesteld, geconsolideerd op 1 april 2019.

3.3.1. Omgevingsvisie

Met de Omgevingsvisie anticipeert de provincie op het in werking treden van de Omgevingswet. In de nieuwe Omgevingsvisie is het volledige omgevingsbeleid van de provincie vervat, zoals de Omgevingswet ook zal voorschrijven. In de Omgevingsvisie worden de huidige beleidsplannen in één document verenigd:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provincie Zuid-Holland kiest hierbij voor een opgavegerichte aanpak, waarbij steeds samenhangende beleidsonderdelen worden vernieuwd waar dat nodig is. Het provinciale omgevingsbeleid is dus geen statisch (eind)document, maar een document waarmee voortdurend de dialoog wordt gezocht met de diverse ruimtelijke actoren: altijd klaar, maar nooit af.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit, waarbij Zuid-Holland slimmer, groener en sterker dient te worden.

De visie geeft aan dat de economie van Zuid-Holland is gebaseerd op fossiele brandstoffen. De provincie zet in op verduurzaming van energieopwekking uit hernieuwbare bronnen. De visie geeft daarnaast aan dat de provincie moet inspelen op de gevolgen van de klimaatverandering, niet in de laatste plaats de te verwachten stijging van de zeespiegel. Daarnaast staat de provincie de komende decennia ook voor de vergrijzing als (tijdelijke) demografische verandering.

De provincie wil daarbij ontwikkelingen samen met andere partijen oppakken, waarbij de volgende sturingsprincipes worden gehanteerd:

Gebiedsgericht: De provincie komt met elk gebied tot een aanpak op maat. Zuid-Holland bestaat uit verschillende gebieden met elk hun eigen opgaven. Specifieke opgaven ontstaan in interactie met de omgeving. Die specifieke opgaven vragen elk om hun eigen vorm van sturing.

Uitgaan van passend schaalniveau: De provincie vormt allianties op het schaalniveau van de specifieke opgave. Allianties op verschillende niveaus zijn nodig. De provincie werkt met partners op lokaal, regionaal, provinciaal en landsdeelniveau en kijkt waar nodig ook over landsgrenzen heen.

Ruimte voor differentiatie: Waar mogelijk gaan integrale maatwerkoplossingen boven generieke regels. Dat gebeurt alleen als per saldo sprake is van voldoende positieve ontwikkeling. De provincie wil ruimte laten voor verschil, experimenten toelaten, maatwerkoplossingen zoeken en omgaan met onzekerheid.

In de visie worden daarbij de volgende richtinggevende ambities geformuleerd:

- *Naar een klimaatbestendige delta*
De provincie wil de fysieke leefomgeving klimaatbestendig inrichten. Dit houdt in dat ook extreme weersomstandigheden niet mogen leiden tot onnodige schade. Dit dient onder meer te worden bereikt door meer ruimte te creëren voor water, het voornemen van hittestress, het tegengaan van bodemdaling in veengebieden en het optimaal benutten van voorhanden zoetwater.
- *Naar een nieuwe economie: the next level*
De economie van de provincie Zuid-Holland wordt met name gedragen door Rotterdam als het grootste haven-industriële complex van Europa en het Westland als grootste glastuinbouwcluster van de wereld. De provincie geeft aan dat de industriële sectoren zich bevinden aan het einde van een levenscyclus. De provincie wenst een transformatie naar een digitale en schone economie: Van een fossiele economie naar een circulaire economie.
- *Naar een levendige meerkernige metropool*
Zuid-Holland staat voor de opgave om in het komende decennium een fors aantal woningen te realiseren en tegelijkertijd dient de bestaande woningvoorraad te worden verduurzaamd. De woningbouwopgave dient evenwel gestalte te krijgen in combinatie met de verbetering bereikbaarheid, woonkwaliteit en leefklimaat. Het leef- en vestigingsklimaat kan ook versterkt

worden door stad en land goed te verbinden, waarbij het aan steden grenzende landelijk gebied kan dienen als proeftuin voor nieuwe oplossingen op terreinen als klimaat, energie en voedsel.

- *Energievernieuwing*

Vanwege de aanwezige bedrijvigheid is Zuid-Holland een van de meest energie intensieve regio's van Europa. De provincie streeft naar een energietransitie waarbij energie uit hernieuwbare bronnen wordt gewonnen en energie optimaal wordt benut, zoals door toepassing van restwarmte van industriële bedrijvigheid in woningen en de glastuinbouw. De provincie biedt hierbij ruimte aan lokale initiatieven, maar zal in principe niet zelf het voortouw nemen.

- *Best bereikbare provincie*

Er is sprake van de nodige druk op de infrastructuur, zowel wat betreft goederenverkeer als woon-werk verplaatsingen. Een verbetering van de bereikbaarheid is evenwel nodig met het oog op het behoud van de concurrentiepositie. Tegelijkertijd dient de mobiliteitssector schoner te worden om de nationale doelstellingen voor klimaat en luchtkwaliteit te halen. De provincie zet ook in op de versterking van het openbaar vervoer, vervoer over het water en gebruik van de fiets.

- *Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving*

Het landschap en de biodiversiteit staan onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en de klimaatverandering. Ook de beschikbare ruimte staat onder druk door de behoefte aan meer woningen en ruimte voor bedrijvigheid. Behoud van een aantrekkelijk landelijk gebied vormt ook een belangrijke factor voor bewoners, bedrijven en toeristen. Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl. De provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien. Aantrekkelijke landschappen reiken tot in de stad en het stedelijk gebied reikt tot in de landschappen. De provincie streeft naar een zachte overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied (kernrandzone).

- *Verbeteren 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. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Het gaat hier om zowel ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) als milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Naast diverse aandachtspunten die voor de gehele provincie van toepassing zijn zoals het beheer van recreatievoorzieningen en behoud en versterking van de biodiversiteit, versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het werken aan duurzame energie in de vorm van windmolens en zonne-energie, zijn er nog enkele uitgangspunten opgenomen in de omgevingsvisie welke specifiek van toepassing zijn voor de regio waarin de planlocatie gelegen is. Enkele relevante uitgangspunten zijn:

- *Behoud en versterken landschappen*

De provincie wil de verschillende functies in de groene ruimte beter verweven en een betere relatie creëren tussen stad en land, zodat de gebruiks-, toekomst- en belevingswaarde van de verschillende landschappen kan worden behouden en worden versterkt. Door de kwaliteit van de groene ruimte te versterken, sluit de ruimte aan op de vraag van bewoners en gebruikers en kan het landschap een bijdrage leveren aan de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Een integrale benadering en gebiedsgerichte aanpak komt zowel de economische vitaliteit als de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

Gezien de ligging in het landelijk gebied is het behoud en versterken van het landschap een relevant punt voor het plangebied.

- *Erfgoedlijnen ontwikkelen en beleefbaar maken*

Cultuur en erfgoed zijn belangrijke factoren om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. De provincie wil het unieke erfgoed behouden, beschermen maar ook beleefbaar maken en benutten. De erfgoedlijnen betreffen geografische structuren (trekvaart, kust, eiland) die meerdere monumentale punten verbindt met één gemeenschappelijk historisch verhaal.

Voor de planlocatie betreft het de Hollandsche IJssel en de ligging in de Krimpenerwaard.

- *Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied*

Niet alle vraag naar wonen en werken kan worden ingepast binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. In het landelijk gebied kunnen (in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten) stedelijke ontwikkelingen die niet inpasbaar zijn binnen bestaand stads- en dorpsgebied of kleinschalige ontwikkelingen betreffen. Tevens wordt de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast.

Toetsing

Het plangebied is gelegen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied, maar is gelegen in een bebouwingslint. Een invulling met appartementengebouwen doet recht aan de schaal en omvang van de aanwezige industriële structuren in het buitendijks gebied (op dit punt wordt ook verwezen naar 3.4.3). Er is voldoende behoefte aan de appartementen. Dit is verder behandeld in de paragraaf over de ladder voor duurzame verstedelijking (3.2).

Conclusie

De ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een perceel dat in het verleden reeds bebouwd is geweest en gelegen is binnen het bestaande bebouwingslint aan de IJsseldijk-Noord. Herontwikkeling van het braakliggende perceel komt de concentratie van bebouwing in het gebied en de ruimtelijke kwaliteit ten goede. De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Kwaliteitskaart

Bijlage 1 van de Omgevingsvisie betreft de kwaliteitskaart. Deze kaart is voor de provincie een belangrijk middel om ruimtelijke ontwikkeling te sturen zodat deze een bijdrage kunnen leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is het verbinden van nieuwe ontwikkeling aan de bestaande gebiedskenmerken,

welke zijn opgenomen in de kwaliteitskaart. Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie gezien als het fysieke resultaat van menselijk handelen, natuurlijke processen en de wisselwerking daartussen.

De kaart is ingedeeld in vier verschillende lagen waarin de waarden en kenmerken zijn opgenomen.

1. Laag van de ondergrond
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
3. Laag van de stedelijke occupatie
4. Laag van de beleving

De laag van de ondergrond heeft betrekking op de natuurlijke (landschapsvormende) processen. De laag van de cultuur- en natuurlandschappen refereert naar het zichtbare landschap, dat is gevormd door eeuwen lang (agrarisch) gebruik van het landschap door de mens. Stedelijke occupatie gaat over de dorpen en steden in het landschap, alsmede het netwerk wat ze verbindt. De laag van de beleving gaat over de identiteit en (recreatieve) beleving. De lagen hebben een relatie met elkaar en voor iedere plek zijn meerdere lagen van toepassing.

De belangrijkste kenmerken voor iedere laag zijn opgenomen en verder uitwerkt in richtpunten die meegenomen kunnen worden bij de vormgeving van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

1. Laag van de ondergrond

Deze laag bestaat uit de geomorfologische kenmerken, de bodem en het water. Voor de provincie Zuid-Holland is hier een indeling gemaakt voor de drie verschillende type gebieden: kust (stand, duinen, strandwallen en strandvlakten), de natte veengronden en het watergebied van de delta. Water is een belangrijk onderdeel in het bepalen van de landschappelijke identiteit van de provincie Zuid-Holland. Door het water beleefbaar en toegankelijk te maken kan de recreatieve gebruikswaarde van het water worden vergroot.

De locatie is gelegen in het veencomplex, waarvoor de richtpunten betrekking hebben op het zorg dragen voor het behoud van veen en het beperken van de bodemdaling. Aangezien de locatie buitendijks is gelegen en is opgehoogd tot aan dijkniveau, spelen deze aspecten evenwel geen rol.

2. Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Deze laag heeft betrekking op het zichtbare landschap, waarin het agrarische landschap bepalend is voor het buitengebied in de provincie, zoals het weidse veenweidegebied met de langgerekte percelen als in de Krimpenerwaard. De combinatie van de gebruikswaarde en belevingswaarde staat centraal. Voor het plangebied zijn de richtpunten voor rivierdijken en linten relevant.

Rivierdijken

De rivierdijken zijn herkenbare, lijnvormige structuren in het landschap die als primaire functie het keren van water hebben. Vooral in het veengebied is dichte lintbebouwing op of aan de dijk aanwezig, zoals aan de IJsseldijk-Noord. Richtpunten voor rivierdijken hebben betrekking op het plaatsen van eventuele nieuwe bebouwing binnen het bestaande dijklint en niet in de

veenweidepolders en het behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap.

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Onderscheid wordt gemaakt in dijklinten (waarbij de bebouwing op of tegen de dijk staat) en polderlinten (de bebouwing ligt op één niveau met de omgeving), boerenervenlint (lint als kralensnoer van losse boerderijen). In de dijklinten is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing. Dit maakt herontwikkeling van een perceel gelegen in het dijklint voor nieuwe bebouwing aantrekkelijk. De richtpunten voor deze gebieden streven naar het behouden van de linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.

3. Laag van de stedelijke occupatie

Deze laag wordt opgemaakt uit het bebouwde gebied van steden, dorpen en de netwerken van (vaar-, spoor- en motorverkeer-) wegen en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk aan te sluiten bij de eigen identiteit van een gebied, zodat de identiteit kan worden behouden of versterkt. Het behouden van het contrast tussen de verschillende gebieden is eveneens van belang.

Stads- en dorpsranden zijn de zones van bebouwd gebied en landschap. Uitgangspunt voor ontwikkelingen in deze gebieden is het contact wat moet bestaan tussen het bebouwde gebied en het landschap, dat verbonden is door doorlopende structuren zoals, in het geval van het plangebied, een dijklint. Voor stads- en dorpsranden is het van belang dat de ontwikkelingen bijdragen aan een passende overgangskwaliteit.

Door het perceel opnieuw te ontwikkelen kan nieuwe bebouwing zorgen voor een betere aansluiting in het gebied en bij de omliggende bebouwing.

4. Laag van de beleving

Deze laag gaat over het behouden van waardevolle elementen in het landschap en het combineren hiervan om de recreatieve gebruikswaarde van de provincie te vergroten. Het zijn unieke stukjes landschap die vertellen over de historie en ontwikkeling van de provincie en bijdragen aan de identiteit en toeristische kwaliteit. Veel recreatiegebieden bevinden zich op de overgang van het stedelijk en landelijk gebied. De kwaliteit van deze gebieden kan versterkt worden door de continuïteit, beleefbaarheid en robuustheid van deze gebieden te vergroten.

Voor wat betreft het plangebied kan de ontwikkeling zorgen voor meer continuïteit in het dijklint, wat tevens een aantrekkelijke recreatieve (fiets)route is.

Gebiedsprofiel

Via de verschillende gebiedsprofielen is een verdere onderverdeling gemaakt in de linten. De profielen bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse.

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, 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 tevens 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.

Landschappelijke eenheden

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. Vooral langs de Lek is het landschap weids en open, met diepe verkaveling vanaf de rivierdijk. Het gebied tussen Schoonhoven en Bergambacht heeft ook diepe kavels maar door de hogere ligging is het landschap kleinschaliger en 'verdicht' met boomgaarden en moestuinen.

Ambitiebeeld

Eén van de hoofdambities is het versterken van het contrast tussen de randen langs de rivieren en het middengebied enerzijds, en het contrast tussen buitendijks en binnendijks gebied anderzijds. Het verschil tussen binnen- en buitendijkse gebieden dient herkenbaar te worden gemaakt, vooral langs de Lek.

Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij. Blikvanger is het warmtenet. Restwarmte uit de Rotterdamse mainport kan in de toekomst via een ondergronds leidingstelsel worden getransporteerd naar de Greenport Westland-Oostland. Hier worden kassen mee verwarmd en steden worden voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven. De provincie staat positief tegenover vergelijkbare projecten.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij onderscheidt de provincie drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen:

1. *Inpassing*: Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied, een toevoeging van een woning in een lint of de opknopbeurt van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.

2. *Aanpassing*: Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet zoals bij de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Aanpassing is sterk gericht op het vergroten van de gebruikswaarde van een gebied. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk de invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat, ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. *Transformatie*: Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied, een nieuwe gebiedsidentiteit, gebaseerd op nieuwe kwaliteiten, structuren en kenmerken. De impact van deze plannen op een gebied is enorm. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is de rol van de provincie groot aangezien er bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding is. De betrokkenheid van de provincie zal gericht zijn op een actieve behartiging van die doelen en op een kwalitatief zo goed mogelijk resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Ook hierbij kunnen ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Toetsing

Er is sprake van transformatie van voormalig bedrijfsterrein naar wonen. Het plangebied heeft jaren braak gelegen. Hieruit blijkt dat op deze locatie geen behoefte meer is aan bedrijvigheid. Met de beoogde ontwikkeling naar woningbouw wordt aan een braakliggend terrein weer invulling gegeven. De transformatie zal samenhangen met een afname van (potentieel) vrachtverkeer dat samenhangt met een bedrijfsbestemming. Ten zuiden van Ouderkerk is inmiddels voorzien in nieuw bedrijfsterrein (Zijdepark) waar bedrijvigheid een betere ontsluiting kan worden geboden dan hier langs de dijk.

Nieuwe ontwikkelingen in het lint mogen niet afdoen aan de bestaande structuur. Ook moeten de linten als onderscheidende bebouwingsvorm zichtbaar blijven in het gebied.

Het gebiedsprofiel Krimpenerwaard beschrijft en visualiseert de voor het gebied kenmerkende ruimtelijke elementen welke van bovenregionaal belang zijn. Voorbeelden van kenmerkende ruimtelijke elementen zijn: De verkavelings- en waterstructuur, linten, laanbeplantingen, herkenbare dijken en openheid. Het gebiedsprofiel geeft een overzicht van de landschappelijke waarden, waarmee bij

ruimtelijke ingrepen rekening moet worden gehouden. Ze beschrijven tevens ambities die richting geven aan de ontwikkeling van de kenmerken.

Van belang voor het plangebied is zorgen voor continuïteit in het dijklint en het herkenbaar houden van het lint. Door de bebouwing aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwing in het gebied en de gelijke bouwrichting aan te houden, kan met voorliggend plan een bijdrage worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Tevens blijven doorzichten op het lint en op de Hollandsche IJssel behouden door de nieuwbouw aan een bouwvlak te binden. Middels de planregeling in samenhang met het opgestelde Beeldkwaliteitsplan is geborgd dat ter plaatse nieuwe passende ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

In onderhavige situatie zal worden gekozen voor toepassing van warmtepompen voor de verwarming en koeling van de nieuwbouw.

3.3.2. Omgevingsverordening

De visie zelf is alleen bindend voor de provincie. Daarnaast is met de visie ook een provinciale Omgevingsverordening opgesteld, waarvan de inhoud bindend is voor lagere overheden. Gelijktijdig met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland geconsolideerd (1 april 2019). De volgende artikelen uit deze Verordening zijn relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

In principe kan een ruimtelijke ontwikkeling worden toegelaten waarmee geen wijzigingen op structuurniveau worden voorzien en de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. In het geval dat er wel wijzigingen plaatsvinden op structuurniveau, worden deze ontwikkelingen alleen toegestaan als er sprake is van zorgvuldige inbedding in de omgeving. Uitzonderingen hierop zijn gebieden waarvoor beschermingscategorieën zijn opgenomen.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het wijzigingen op structuurniveau door het toevoegen van nieuwe bebouwing op het braakliggende terrein. Het ontwikkelen van het perceel betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, doordat het terrein een nuttige invulling krijgt en het perceel niet langer in onbruik is. Hierdoor wordt het lege gat in het straatbeeld opgevuld.

Voor wat betreft ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is in het ontwerp rekening gehouden met de materiaalkeuze, de bouwvormen en -stijlen van de omliggende (bedrijfs)gebouwen, waardoor de nieuwe bebouwing past bij het karakter van de deels industriële bebouwing aan de Hollandsche IJssel (Zie hiervoor ook paragraaf 3.4.3). De omstandigheid dat vanuit oogpunt van geluidbelasting dient te worden gekozen voor extra gevelmaatregelen zal bijdragen aan de gewenste industriële uitstraling van de nieuwe appartementen.

Met betrekking tot de beschermingscategorieën is de planlocatie gelegen in de nabijheid van enkele gebieden met een beschermingswaarde. Zo is aangrenzend aan het noorden van de locatie een Natuurnetwerk Nederland-gebied aanwezig. Het plan reikt echter niet tot een van de gebieden met een beschermingswaarde.



Figuur 3.4: Uitsnede omgevingsverordening beschermingscategorieën, plangebied indicatief in het rood weergegeven.

Artikel 6.10 - Stedelijke ontwikkelingen

De provincie sluit in dit artikel aan bij de ladder van duurzame verstedelijking zoals vervat in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op dit punt kan dus worden verwezen naar hetgeen al in paragraaf 3.2 van deze toelichting aan de orde is gesteld.

Artikel 6.50 - Risico's van klimaatverandering

Op grond van dit artikel wordt verzocht om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Klimaatverandering uit zich onder meer door:

- Risico's op wateroverlast/overstroming door overvloedige neerslag;
- Hitte en droogte.

Toetsing

Gelet op de ligging van de nieuwe appartementen boven dijkniveau is er in vergelijking tot het benedendijkse gebied een verwaarloosbaar risico op wateroverlast of overstroming. Hemelwater zal vanaf het perceel direct aflopen op de Hollandse IJssel en draagt dus niet bij aan de belasting van het poldersysteem.

De nieuwe woningen zijn beperkt gevoelig voor droogte, gelet op de ligging langs de rivier, het feit dat deze voorzien worden van fundaties op het pleistocene zand en de IJsseldijk is opgebouwd uit klei en niet uit veen.

De nieuwe woningen zullen op basis van de laatste eisen van het Bouwbesluit thermisch geïsoleerd worden, hetgeen bescherming biedt tegen opwarming. Voor zover dit dienstig blijkt, zullen de appartementen kunnen worden voorzien van zonneschermen ter beperking van de opwarming van gevels en gevelopeningen. De zonnepanelen op het dak zullen een extra barrière vormen voor zonnewarmte, waarbij opwarming van de zonnepanelen ook zal zorgen voor convectie waardoor de lucht onder de panelen zal worden gekoeld.

Voor het overige kunnen geen aanvullende maatregelen worden genomen, gelet op de positie van de woningen binnen de beschermingszone van de waterkering alwaar beperkingen gelden voor het aanplanten van opgaande (en daarmee diepwortelende) vegetatie.

Op dit punt wordt ook verwezen naar paragraaf 4.8 en paragraaf 4.11.2.

Conclusie

Het plangebied is al jaren braakliggend. Hieruit blijkt dat er voor deze locatie geen behoefte is aan bedrijvigheid. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.

3.4. Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1. Regionale Agenda Wonen

De gemeenten Krimpenerwaard, Gouda, Zuidplas, Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk hebben de krachten gebundeld in het samenwerkingsverband Midden-Holland. In dit verband werken de gemeenten gezamenlijk aan kansen en uitdagingen op diverse thema's die de gemeentegrenzen overschrijden, zoals wonen, werken, ondernemen en recreëren.

Het regionale kader voor het woonbeleid is verwoord in de "Regionale Agenda Wonen Midden-Holland" (2013). De navolgende afspraken zijn richtinggevend voor hoe de gemeente omgaat met haar lokale woningbouwprogramma tot 2020.

1. Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WBR 2010 (migratiesaldo nul) en de bovenregionale opvangtaak voor de Zuidvleugel.
2. Elke gemeente voert daarvoor de als maatschappelijk en/of financieel urgent aangemerkte projecten uit haar woningbouwprogramma 2012-2019 uit.
3. Gemeenten kunnen projecten uitwisselen, mits dit past binnen de opgegeven capaciteit van urgente woningproductie 2012-2019 en de projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben, zich niet in buitengebied bevinden en geen binnenstedelijk groen doen opheffen.
4. Gemeenten bevorderen lokaal een kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie die past bij de vraag in de markt. Zij baseren zich daarvoor op lokale en/of (sub)regionale woonvisies en analyses van de woningmarkt, zoals woningbehoefteonderzoeken.
5. Gemeenten gaan daarbij uit van een gemeenschappelijke regionale indeling in prijsklassen. Daarnaast hanteren gemeenten een verdeling in eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (gestapeld).
6. Gemeenten hanteren daarvoor ook een gemeenschappelijke regionale indeling in woonmilieus, te weten een hoofdindeling in stedelijke-, dorpse- en landelijke woonmilieus.
7. Gemeenten monitoren met elkaar eenmaal per jaar de voortgang en inhoud van de woningproductie en het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is een flexibel instrument dat bij gewijzigde marktomstandigheden bijgesteld kan worden.

Toetsing

Dit plan sluit aan bij de Regionale Agenda Wonen aangezien het plan voorziet in de vraag naar woningen in het midden en hogere segment en aansluit bij de vraag in de woningmarkt. Het plan is daarnaast opgenomen in de Regionale Projectlijst Wonen en past daarmee in de Regionale Agenda Wonen.

3.4.2. Woonvisie Krimpenerwaard

Voorjaar 2017 is de nieuwe woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard vastgesteld: 'Woonvisie Krimpenerwaard; Kerngericht!'. Deze nieuwe visie is opgesteld om na het samenvoegen van de verschillende gemeenten tot de nieuwe gemeente Krimpenerwaard in 2015, te komen tot een duidelijke visie op het gebied van wonen. De woonvisie heeft betrekking op de periode 2017 – 2030, waarbij het uitvoeringsprogramma een kortere periode betreft (2017 – 2020) om telkens in te kunnen spelen op actuele kwesties en behoeften.

Met behulp van de nieuwe woonvisie wil de gemeente anticiperen op een toenemende en veranderende woonbehoefte. Hierbij is het van belang dat voorzien wordt in een divers woningaanbod. Eveneens wenst de gemeente vitaliteit van de kernen te behouden door bijvoorbeeld ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren en tegelijkertijd te zorgen voor een duurzame verbinding met het landschap. Ook wil de gemeente de doorstroming bevorderen, zodat meer inwoners in een voor hen geschikte woning terecht kunnen. Dit geldt voor bijzondere doelgroepen, maar ook voor jongeren. Jongeren zijn belangrijk voor het behoud van vitale kernen, waardoor de gemeente graag wil voorzien in een passend woningaanbod om jongeren in de regio te behouden.

Waar veel landelijke regio's in Nederland te maken hebben met een dalend aantal inwoners, ervaart de Krimpenerwaard echter een groeiende vraag naar woningen. Deze vraag kan voornamelijk toegeschreven worden aan de woningdruk in Randstad, wat veel mensen er toe aanzet te kiezen voor een omgeving met meer ruimte en rust.

Om te kunnen voldoen aan de groeiende woningvraag heeft de gemeente de doelstelling om tot 2030 3.000 woningen toe te voegen, verdeeld over de 11 kernen. Door het bouwen van energie neutrale woningen te stimuleren kan de nieuwbouw bijdragen aan verduurzaming van de woningvoorraad. De gemeente heeft de ambitie om in 2050 energie- en CO₂-neutraal te zijn.

Bovengenoemde opgaven heeft de gemeente gebundeld in een gezamenlijke koers, die is uitgewerkt aan de hand van vijf centrale thema's:

- Positionering in de regio;
- Betaalbaar en beschikbaar;
- Duurzame gebouwde omgeving;
- Wonen-welzijn-zorg;
- Bouwen aan vitale kernen.

Positionering in regio

Gelegen in het groene hart van de Randstad is de gemeente Krimpenerwaard een gebied met een open landelijk karakter, wat een aantrekkingskracht heeft op onder andere jonge gezinnen. Door te kiezen voor kleinschalige bouwontwikkelingen die aansluiten in de groene omgeving, wil Krimpenerwaard het

unieke karakter van het gebied waarborgen. Tegelijkertijd is het van groot belang dat samen met deze groei de bereikbaarheid van het gebied verbeterd wordt, door bijvoorbeeld te voorzien in een betere ontsluiting van de gemeente met het openbaar vervoer, maar ook door bijvoorbeeld thuiswerken maximaal te faciliteren met snel internet.

Dit type woningen draagt naar verwachting optimaal bij aan doorstroming op de lokale woningmarkt, bijvoorbeeld omdat senioren nu de gelegenheid hebben om kleiner en gelijkvloers te gaan wonen, maar daarvoor niet behoeven uit te wijken naar andere gemeenten die meer aanbod hebben qua appartementen. Hierdoor komen grondgebonden woningen vrij voor bijvoorbeeld jonge gezinnen.

Betaalbaar & beschikbaar

Om er voor te zorgen dat er voor alle inwoners een betaalbare woning beschikbaar is, wil de gemeente zorgen voor eerlijke kansen voor de verschillende doelgroepen op de markt. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen die urgentie hebben moet niet ten koste gaan van het vestigen van de reguliere doelgroep. Om hier grip op te krijgen wil de gemeente de zoektijden voor een woning monitoren. Tevens is het van belang dat er voldoende doorstroming is, zodat scheefwonen wordt beperkt. Door een divers aanbod van nieuwbouw woningen te realiseren kan de doorstroming op de markt worden gestimuleerd.

Duurzame gebouwde omgeving

Op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente als doel in 2030 50% minder energie te verbruiken dan in 2015. Om dit te bereiken wordt er veel aandacht besteed aan bewustwording en advies vanuit de gemeente door middel van het Duurzaam Bouwloket. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht voor energiebesparing in bestaande woningen en stimuleert de gemeente energie neutrale en gasloze woningbouw.

Wonen-welzijn-zorg

De landelijke trend dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen is eveneens aanwezig in de Krimpenerwaard. Op het moment dat er meer zorg nodig is, wil de gemeente een geschikte woning in de eigen kern of naastgelegen kern kunnen aanbieden. Ze wil dit faciliteren door de doorstroming te bevorderen. Daarbij wil de gemeente mantelzorgverleners in de nabijheid van zorgvragers ondersteunen en mogelijkheden tot ontmoetingen faciliteren om eenzaamheid onder ouderen tegen te gaan.

Bouwen aan vitale kernen

De kernen van de gemeente vormen met hun unieke kenmerken het karakter van de gemeente. De gemeente wil deze afzonderlijke kernen behouden en vitaliseren door te zorgen voor nieuwe woningen in het gebied. De komst van nieuwe bewoners draagt bij aan het gemeenschapsleven en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Om er voor te zorgen dat dit proces goed ingepast wordt in de ruimtelijke omgeving en het landelijke karakter behouden blijft, wil de gemeente vraaggericht woningen toevoegen voor een divers publiek.

Ook wil de gemeente binnen bestaande bebouwing inbreiding en transformatie toestaan wanneer dit kan zorgen voor een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit en niet ten koste gaat van de kracht van de kernen.

Toetsing

De gewenste ontwikkeling sluit aan bij de ambities van de gemeente. Dit door te voorzien in een deel van de benodigde nieuwe woningen, maar ook omdat het een transformatie is van een braakliggend gebied gelegen aan het bestaande bebouwingslint. Hierdoor kan een bijdrage geleverd worden aan de ruimtelijke kwaliteit, blijft het bebouwde gebied vitaal en worden er woningen gerealiseerd die de doorstroom op de woningmarkt kunnen bevorderen. Ook sluit het voorliggende plan aan op de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente, door de woningen gasloos uit te voeren. Tevens worden zonnepanelen op de daken aangebracht. Daarnaast wordt leeftijdsbestendig gebouwd zodat de ouderen hier langer zelfstandig zullen kunnen blijven wonen.

3.4.3. Notitie Uitwerking woonvisie naar kernen (29 maart 2019)

De woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard bevat de ambitie om in de periode 2015-2030 3.000 woningen toe te voegen. Bij de vaststelling van de woonvisie is afgesproken om deze ambitie uit te werken naar de woonkernen. Deze notitie geeft antwoord op de vraag op welke manier de 3.000 woningen kunnen worden verdeeld over de 11 kernen.

Per kern is het aantal woningen bepaald. De woningen buiten de kernen zijn hierbij toegedeeld aan de nabijgelegen kern.

Vanwege de verwachte groei van het aantal huishoudens en de verdere daling van de gemiddelde huishoudensgrootte zijn er nieuwe woningen nodig. Om het huidige aantal inwoners (23.510 in 2018) in 2030 te kunnen huisvesten, zijn alleen al vanwege het kleiner worden van de huishoudens in 2030 850 meer woningen nodig dan er nu staan.

Om de ambitie van voldoende woningbouw en het versterken van de dorpen samen te laten gaan met de ambitie om het landelijk karakter in de Krimpenerwaard te behouden, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Uitgangspunt 1: Woningbouw wordt gezocht binnen de bestaande kernen.
- Uitgangspunt 2: De behoefte/vraag van de inwoners is leidend. Als in een kern geen ruimte is, kan worden gebouwd aansluitend aan deze kern. Landschappelijke inpassing is daarbij een voorwaarde.
- Uitgangspunt 3: Woningbouw in het buitengebied is onder voorwaarden mogelijk.

De conclusie van de notitie is dat:

- o Voldoende bouwplannen zijn in de kernen Bergambacht, Haastrecht, Krimpen aan de Lek, Schoonhoven en Stolwijk;
- o aanvullende bouwlocaties nodig zijn in de kernen Ammerstol, Berkenwoude, Gouderak, Lekkerkerk, Ouderkerk aan den IJssel en Vlist.

Toetsing

Kern Ouderkerk aan den IJssel heeft een woningbouwtekort van 105 woningen.

Voorliggende ontwikkeling maakt aanspraak op 'Uitgangspunt 3'.

Uitgangspunt 3 Woningbouw in het buitengebied is mogelijk.

Gedacht kan worden aan:

- voormalige agrarische bedrijfscomplexen (toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte);
- uitbreidingen voor de behoefte aansluitend aan de kernen (zoals omschreven in Uitgangspunt 2);
- nieuwe (passende, mogelijk creatieve) woonvormen, die aansluiten op de sfeer, de openheid en de kwaliteiten van het buitengebied.

Uit de notitie blijkt dus dat binnen de kern Ouderkerk aan den IJssel meer bouwlocaties nodig zijn om de vraag naar woningen te kunnen beantwoorden. Tevens blijkt binnen de kern Ouderkerk aan den IJssel behoefte te zijn aan appartementen (met lift).

Het plangebied ligt aan het lint, zeer nabij de kern Ouderkerk. Daarnaast wordt met het ontwerp rekening gehouden met de sfeer die rondom het perceel heerst door een industrieel karakter aan te houden.

Gezien bovenstaande past de beoogde ontwikkeling goed binnen de Notitie Uitwerking woonvisie naar kernen, die dus tegelijkertijd ook het beleid van het basisdocument uitlegt.

3.4.4. Nota ruimtelijke kwaliteit 2017

Sinds 1 januari 2017 geldt de Nota ruimtelijke kwaliteit 2017 als de welstandsnota van de gemeente Krimpenerwaard. Het lint langs de Hollandsche IJssel wordt in deze nota onder een bijzonder welstandsregime gebracht, mede vanwege de combinatie van oorspronkelijke structuurelementen en de afwisselende lintbebouwing langs de dijk. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, het gegroeid bebouwingspatroon en de cultuurhistorische bebouwing.

Toetsing

Met de in het plangebied te realiseren bebouwing zal invulling worden gegeven aan de door de welstandsnota beoogde beeldkwaliteit door te kiezen voor een bedrijfsmatige vormgeving van de appartementengebouwen, waarbij sprake zal zijn van een zorgvuldig afgewogen, terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. Dit kan als passend worden beschouwd gelet op de oorspronkelijke bedrijfsmatige bestemming van het plangebied. De benodigde gevelisolatie aan de zijde van de dijk zal hierbij een belangrijk element vormen dat bijdraagt aan het bedrijfsmatige aanzicht van de nieuwe bebouwing.

In lijn met deze uitgangspunten is een beeldkwaliteitsplan opgesteld⁴. Dit beeldkwaliteitsplan zal worden gebruikt als toetsingskader voor aanvragen voor wabo-omgevingsvergunning. Voor wat betreft de te realiseren bouwhoogten wordt in dit bestemmingsplan gekozen voor een toegelaten bouwhoogte die aan weerszijden afloopt, zoals ook beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Verder worden de appartementen ondergebracht in drie afzonderlijke individuele hoofdmassa's die qua positionering en rooilijn de weg volgen.

⁴ Van den Heuvel, *Beeldkwaliteitsplan Nieuwbouwproject 'Bolderkade'*, 11 november 2021, bijlage 12

3.4.5. Omgevingsvisie Krimpenerwaard

Wat is de impact van toekomstige ontwikkelingen op onze leefomgeving?

De gemeente vindt het van belang om richting te geven aan deze ontwikkelingen. Daarom is deze visie voor het hele grondgebied van de gemeente Krimpenerwaard opgesteld. Het opstellen van een Omgevingsvisie wordt bovendien verplicht als de Omgevingswet in 2022 van kracht wordt. De Omgevingsvisie geeft in hoofdlijnen aan hoe de gemeente in samenspraak met de gemeenschap de toekomst van de gemeente Krimpenerwaard ziet.

De Omgevingsvisie komt in de plaats van de nu nog geldende structuurvisies. De Omgevingsvisie is vastgesteld op 14 juni 2021.

Toetsing

Om te weten wat bij de gemeente Krimpenerwaard past is het nodig de eigen identiteit en waarden van de Krimpenerwaard te kennen. Dit gaat zowel om de ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken als de sociale kwaliteiten en kenmerken.

Voorliggende ontwikkeling valt binnen het gebied 'De IJsselstreek'.

Waarden IJsselstreek

- Eén lang woon- en werklint langs de IJssel met lange, smalle kavels vanaf de rivierdijk;
- Kleinschalige, slingerende rivier met hechte gemeenschappen;
- Vanaf de dijk uitzicht over het landschap.

Langs de Hollandsche IJssel ligt tussen Gouda en Krimpen aan den IJssel een vrijwel aaneengesloten lint van woningen, boerderijen, bedrijfsgebouwen en bedrijventerreinen. Dit bebouwingslint heeft grotendeels een kleinschalig, landelijk en agrarisch karakter. Tussen de woonlinten liggen werkgebieden met een grootschaliger karakter.

Een van de kansen voor de IJsselstreek is: Het bebouwingslint benutten als bijzonder woonmilieu.

Voorliggende ontwikkeling speelt in op deze kans. Het plangebied en omliggende percelen langs de Hollandsche IJssel hebben een overwegend industrieel karakter. Maar het perceel is al jaren niet als bedrijfsbestemming tot ontwikkeling gebracht en ligt braak. Door het plangebied te transformeren tot wonen met oog voor het industriële karakter door hier met het ontwerp rekening mee te houden, maakt dit tot een bijzondere woonlocatie.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1. Beoordeling Besluit milieueffectrapportage

Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten dient te worden beoordeeld of voor de betreffende ontwikkeling een milieueffectrapportage nodig is. De bijlage van het Besluit m.e.r. bevat diverse activiteiten/ontwikkelingen en drempelwaarden voor die activiteiten/ontwikkelingen welke dient als leidraad bij de beoordeling of een milieueffectrapportage benodigd is of niet.

Een belangrijk onderscheid wordt gemaakt tussen activiteiten welke zijn opgenomen in onderdeel C en activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Voor activiteiten die genoemd zijn in onderdeel C en waarvoor de drempelwaarde wordt overschreden geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D zijn activiteiten opgenomen waarvoor een zogenaamde aanmeldnotitie moet worden opgesteld op het moment dat de drempelwaarde wordt overschreden. In situaties dat de drempelwaarden voor een wel in het Besluit m.e.r. genoemde activiteit niet wordt overschreden, dient een zogenaamde m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd om te bepalen of er voor de betreffende activiteiten een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

De beoogde ontwikkeling valt onder bijlage D categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit heeft betrekking op het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject. Echter hoe dan ook blijft het initiatief plan ruim onder de drempelwaarde van 200.000 m² b.v.o. of 100 hectare of 2.000 woningen, zodat een beoordeling noodzakelijk is.

Blijkens de considerans van de Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling (2011/92/EU, OJ L 26, 28.1.2012, pp. 1-26 hierna ook: de Richtlijn) van bepaalde openbare en particuliere projecten is de richtlijn bedoeld voor openbare en particuliere projecten die mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Voor dergelijke projecten dient alleen een vergunning te worden verleend na een beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten die deze projecten kunnen hebben, mede de specifieke kwetsbaarheid van het milieu in de omgeving van het beoogde project in aanmerking genomen.

Blijkens de richtlijn zijn in het kader van een beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten van een bepaalde ontwikkeling voornamelijk de volgende aspecten relevant:

- Een hoog beschermingsniveau van het milieu en de menselijke gezondheid;
- Efficiënt gebruik van hulpbronnen, waaronder zo veel mogelijk beperking van het grondgebruik; en beperking van het ruimtebeslag;
- Duurzame groei in de Unie waartoe de voorziene procedures moeten worden vereenvoudigd en moeten worden geharmoniseerd;
- Bescherming van biodiversiteit en ecosysteemdiensten, waaronder het mariene milieu;
- Het voorkomen en tegengaan van klimaatverandering, waaronder bescherming tegen de gevolgen van klimaatverandering;
- Preventie en beheersing van rampen en voorkomen van kwetsbaarheid bij rampen.

Het bevoegd gezag dient blijkens de considerans de directe en indirecte aanzienlijke milieueffecten van een project volledig te beoordelen en af te wegen. Hiertoe moet het bevoegd gezag een analyse uitvoeren door de inhoud van de door de initiatiefnemer verstrekte informatie en de via raadplegingen

ontvangen informatie te onderzoeken, alsmede in voorkomend geval door aanvullende zelfstandig verzamelde informatie in overweging te nemen.

De beslissing op de aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

4.2. Bedrijfs- en milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (16 april 2009). In deze VNG brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de overige invloed die de activiteit kan hebben op de omgeving als het gaat om de aspecten verkeersaantrekkende werking, continu bedrijfsproces, visueel en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Het realiseren van een milieugevoelige functie buiten de betrokken afstanden is in principe acceptabel. Indien een milieugevoelige functie binnen een afstand moet worden gerealiseerd is maatwerk nodig waarbij gericht kwantitatief onderzoek noodzakelijk kan zijn om beter te kunnen beoordelen of sprake zal zijn van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

De normafstanden uit de VNG brochure zijn gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid (terreingrens) tot een rustige woonwijk (gevel van een woning). In geval sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kan op grond van de VNG richtlijnen een kortere afstand worden aangehouden voor de aspecten geur en geluid. Onder 'gemengd gebied' wordt gebied verstaan, waar naast woningen ook winkels, horeca- en bedrijven aanwezig zijn (of zullen worden toegelaten). Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, worden ook tot dit omgevingstype gerekend vanwege de verhoogde geluidbelasting⁵. Aangezien in het gebied diverse functies aanwezig zijn, is hier sprake van een gemengd gebied en kunnen de kortere normafstanden worden aangehouden voor deze locatie.

Tot slot hanteert de VNG een afzonderlijke categorisering voor functiemenging. Een benadering op grond van deze categorisering kan worden gehanteerd in stads- en dorpscentra waar veel verschillende functies op korte afstand van elkaar aanwezig zijn, soms zelfs in hetzelfde gebouw. Op de betreffende locatie wordt in lijn hiermee de uitoefening van een beroep of een bedrijf aan huis toegelaten. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van deze afstanden in relatie tot de categorisering.

Tabel 1: Afstanden milieucategorie

Milieucategorie	Normafstand rustige woonwijk	Normafstand gemengd gebied (alleen voor de aspecten geur en geluid)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

⁵ Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Bedrijven en milieuzonering, 16 april 2009, pagina 30 bovenaan.

5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

In de directe nabijheid van het plangebied zijn onderstaande bedrijven aanwezig.

Tabel 2: Nabijgelegen bedrijven

Bedrijf	Afstand tot plangebied (m)	Adres	Milieu-categorie	Maatgevende afstand (m)	Tussengelegen woonbebouwing	Voldoet
Bedrijfsverzamelgebouw	0	IJsseldijk-Noord 55a	3.2	50	Nee	Nee
Bedrijfsverzamelgebouw/ Garage	20	IJsseldijk-Noord 52A	3.1	30	Nee	Nee
Bed & breakfast	23	IJsseldijk-Noord 55	1	0	Nee	Ja
Aannemersbedrijf	115	Groenendijk 100	3.1	30	Nee	Ja
Melkveehouderij	70	IJsseldijk-Noord 56	3.2	50	Ja	Ja
Transformator <10 MVA	0	IJsseldijk-Noord 55b	2	10	Nee	Nee

Op het naastgelegen perceel zijn bedrijven uit ten hoogste categorie 3 toegestaan, mits opgenomen in de bij het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De betrokken niet-agrarische bedrijvigheid (zie tabel 2) valt ten hoogste onder milieucategorie 3.2 als opgenomen in de VNG-brochure, met een maatgevende afstand van maximaal 50 meter voor een gemengd gebied. Zoals uit de tabel blijkt, is deze bedrijvigheid gelegen op voldoende afstand tot de beoogde woonbestemmingen, met uitzondering van de bedrijvigheid aan de IJsseldijk-Noord 55a en IJsseldijk-Noord 52A. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter ook geluidonderzoek uitgevoerd naar industrielawaai. Dit aspect wordt verder behandeld in paragraaf 4.3.

Voor wat betreft het agrarische bedrijf is ook relevant dat sprake is van tussengelegen woonbestemmingen aan de IJsseldijk-Noord 52, 53, 54, 55, 60 en 62. Op dit vlak wordt verwezen naar 4.4.

Voor wat betreft het transformatorgebouw geldt dat van de transformator geen overlast hoeft te worden verwacht, mede gelet op het feit dat deze transformator een capaciteit heeft van minder dan 10 MVA en in een gesloten gebouw is ondergebracht.

4.3. Geluid

De nieuw te bouwen woningen zijn geluidgevoelige objecten. Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel wegverkeerslawaai, industrielawaai, railverkeerslawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In dat kader dient tevens de cumulatie van geluid uit verschillende bronnen te worden beoordeeld alsook geluid uit andere bron, zoals scheepvaartverkeerslawaai. Voor de planlocatie zijn de aspecten wegverkeerslawaai, industrielawaai en scheepvaartverkeerslawaai aan de orde.

4.3.1. Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï opgenomen. Wanneer sprake is van ligging binnen 200 meter van een weg met een of twee rijstroken en binnen 300 meter van een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder.

Het plangebied (IJseldijk-Noord 55b) is gelegen buiten de bebouwde kom. Ter plaatse geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur. De weg is de ontsluitingsweg voor de aangelegen functies richting de kern van Ouderkerk aan den IJssel en Krimpen aan de IJssel richting het zuiden. Richting het noorden biedt de weg ontsluiting richting Nieuwekerk aan den IJssel en Gouda. Gezien de relatief hoge verkeersintensiteit van de IJseldijk-Noord en de korte afstand tot aan het plangebied is geluidonderzoek uitgevoerd⁶.

Uit het geluidonderzoek blijkt dat rekening dient te worden gehouden met een geluidbelasting van 60 dB, dat is 7 dB meer dan de ontheffingswaarde voor buitenstedelijk gebied (53 dB). Gelet hierop zal in het ontwerp van de nieuwe appartementen worden voorzien in diverse geluidisolerende maatregelen.

Voor het bouwplan wordt binnen die context een hogere waarde wegverkeerslawaaï verleend⁷.

In het geluidrapport zijn de geluidsbelastingen ter plaatse van het bouwplan vanwege wegverkeer inclusief verkeersgeneratie van het bouwplan zelf gegeven. In deze context is ook de invloed van het bouwplan zelf op het wegverkeerslawaaï beschouwd voor de geluidbelasting vanwege de IJseldijk Noord.

Volgens het ontvangen verkeersmodel van de ODMH bedraagt de verkeersintensiteit op de IJseldijk-Noord in het betreffende toetsjaar 4.565 mvt/etm (hier na ook: de referentie-intensiteit). Inclusief verkeersgeneratie van de beoogde appartementen komt dit neer op 4.834 mvt/etm.

Om inzichtelijk te maken wat de invloed van deze verkeerstoename kan zijn, is bij wijze van representatieve steekproef bij vier nabij het bouwplan gelegen woningen de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer berekend. Daarbij is de verkeersgeneratie van de nieuwe appartementen zowel in noordelijke als in zuidelijke richting ten opzichte van de referentie-verkeersintensiteit toegevoegd (worst case benadering). Onderstaande tabel 3 toont de berekende geluidsbelasting met- en zonder verkeersgeneratie waarbij de 'referentie' de geluidsbelasting zonder verkeersgeneratie is en 'waarde' de geluidsbelasting inclusief verkeersgeneratie is. Op de berekende geluidsbelastingen is de aftrek ex artikel 110g Wgh niet toegepast.

⁶ Adromi B.V., *IJseldijk - Noord 55b Ouderkerk aan den IJssel, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï* 29 september 2021, bijlage 6

⁷ Bijlage 2

Naam	Omschrijving	Hoogte	Waarde	Referentie	Verschil
IJN 64_A	IJsseldijk Noord 64	4,50	65,9	65,7	0,3
IJN 62_A	IJsseldijk Noord 62	4,50	63,7	63,5	0,3
IJN 51a_A	IJsseldijk Noord 51a	4,50	62,0	61,7	0,3
IJN 55_A	IJsseldijk Noord 55	4,50	61,6	61,4	0,3

Tabel 3: overzicht invloed verkeerstoename op referentie geluidbelasting

Uit bovenstaande tabel 3 volgt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer als gevolg van de verkeersgeneratie vanwege het bouwplan met maximaal 0,3 dB zal toenemen. Deze toename is dermate klein dat deze akoestisch gezien als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek en voorgestelde maatregelen kan voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd voor de nieuw te bouwen woningen.

4.3.2. Industrielawaai

Eén van de hinderaspecten die kan worden veroorzaakt door bedrijvigheid is Industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen moeten worden beoordeeld. De nieuw te bouwen woningen betreffen geluidgevoelige objecten, ten aanzien waarvan de geluidbelasting vanwege bedrijvigheid in de omgeving dient te worden beoordeeld.

Uitgaande van de aanwezige bedrijven in de omgeving als beschreven in paragraaf 4.2, kan gezien de korte afstand tot de bedrijven (onevenredige) geluidhinder vanwege de bedrijfsactiviteiten niet worden uitgesloten. Om die reden is er een geluidonderzoek uitgevoerd⁸.

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek behoeft geen rekening te worden gehouden met de noodzaak om extra geluidisolerende maatregelen te treffen aan de nieuwe appartementen om een

⁸ Adromi B.V., *IJsseldijk - Noord 55b Ouderkerk aan den IJssel, Akoestisch onderzoek Industrielawaai* 29 september 2021, bijlage 7

goed woon- en leefklimaat te garanderen. De gebruiksmogelijkheden van de aanwezige bedrijvigheid zal niet worden beperkt.

Door middel van voorschriften wordt geborgd dat bedoelde maatregelen daadwerkelijk zullen worden getroffen. Gelet op de uitkomsten van het onderzoek en de te treffen maatregelen kan voor wat betreft het aspect industrielawaai een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd voor de nieuw te bouwen woningen.

4.3.3. **Scheepvaartverkeerlawaai en cumulatie geluid**

Hoewel voor scheepvaartlawaai geen wettelijke normen gelden, is vanwege de ligging van de planlocatie aan de Hollandsche IJssel tevens aandacht besteed aan scheepvaartverkeerlawaai. Ondanks dat de Hollandsche IJssel geen deel uitmaakt van het basisnet water, maken diverse bedrijven in de gemeente gebruik van deze vaarroute en daarnaast vormt de Hollandse IJssel ook de ontsluiting van de bedrijvigheid in Gouda. In het geluidonderzoek is daarom tevens rekening gehouden met scheepvaartlawaai.

Ten aanzien van scheepvaartlawaai wordt geconcludeerd dat geen sprake is van onevenredige geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen. In het kader van de geluidcumulatie blijkt uit het onderzoek dat middels het treffen van de voorgestelde maatregelen voor het aspect geluid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd voor de nieuw te bouwen woningen.

4.4. **Geur**

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder.

In de Wgv is bepaald dat bij gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere afstand van toepassing is dan de afstand, met dien verstande dat deze:

- ten minste 50 meter bedraagt indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 25 meter bedraagt indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Toetsing

De gemeente Krimpenerwaard heeft een eigen geurverordening, zie onderstaand. Daarnaast wordt voldaan aan de genoemde afstanden.

Verordening geurhinder en veehouderij, gemeente Krimpenerwaard 2017

De algemene doelstelling die ten grondslag ligt aan het geurbeleid is enerzijds het behoud en versterking van de grondgebonden veehouderij als drager van het landschap in het Groene Hart en anderzijds het behoud van het buitengebied als aantrekkelijk woon- en leefgebied en de cultuur-historische lintbebouwing.

De afstand tussen een agrarische inrichting waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden, en de gevel van een geurgevoelig object bedraagt:

- ten minste 50 meter vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de stal indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 25 meter vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de stal indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Toetsing

De afstand tussen het plangebied en de meest nabijgelegen veehouderij bedraagt 70 meter. Er wordt dus voldaan aan de genoemde afstanden uit de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Krimpenerwaard. Daarnaast is sprake van tussengelegen geurgevoelige objecten die bepalend zijn voor eventuele geuremissies.

Activiteitenbesluit

Bij een functiewijziging dient rekening te worden gehouden met de geurhinder van eventueel aanwezige veehouderijen. Sinds 1 januari 2013 geldt het Activiteitenbesluit voor de meeste agrarische bedrijven. Voor wat betreft geurhinder wordt in het Activiteitenbesluit een normafstand van 50 meter aangehouden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten.

Op grond van artikel 3.118 Activiteitenbesluit blijft de mogelijkheid in stand van gemeentelijk geurbeleid. Op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Krimpenerwaard mogen de afstanden op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer voor agrarische bedrijvigheid in situaties als de onderhavige in principe worden gehalveerd. Bij het toelaten van nieuwe geurgevoelige objecten in het kader van de ruimtelijke ordening dient evenwel te worden uitgegaan van de standaard normering van het Activiteitenbesluit.

Toetsing

In de directe omgeving rond het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf aan de IJsseldijk-Noord 56. De afstand van dit bedrijf tot het plangebied bedraagt 70 meter. Voor dit bedrijf zijn tussengelegen woningen aan de IJsseldijk-Noord reeds bepalend voor wat betreft eventuele geuremissies.

In die zin behoeft niet te worden gevreesd voor een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aanwezige agrarische bedrijvigheid en/of een vanuit oogpunt van geurhinder onacceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.

4.5. Bodem

Mede op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak die in de weg zou kunnen staan aan de realiseerbaarheid van het plan.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen te worden gerealiseerd op

bodem die daarvoor op basis van in het kader van de Wet bodembescherming vastgestelde normen geschikt is (of daarvoor geschikt gemaakt kan worden).

De nieuwe woningen worden gebouwd op de locatie van een voormalig brandstoffenoverslagstation. Er heeft in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) heeft in 2015, 2020 en 2021 sanering op het perceel plaatsgevonden. Het terrein is onder andere ontgraven, waarna aanvulling heeft plaatsgevonden met schone grond (leeflaag).

In het kader van dit plan is onderzoek⁹ uitgevoerd en opgenomen in de bijlagen behorende tot dit bestemmingsplan. Het bodemonderzoek is beoordeeld door de ODMH. Uit de beoordeling blijkt dat de locatie voldoende is onderzocht en is gesaneerd¹⁰. De locatie is geschikt voor de toekomstige bestemming en het gebruik wonen met tuin.

Vanwege het feit dat het een saneringslocatie betreft (bekend bij het bevoegd gezag onder ZH-code ZH064400003) gelden er beperkingen die zijn vastgelegd in het besluit met kenmerk 2015283409 en datum 3 december 2015, dat naar aanleiding van de sanering in 2015 is genomen. Het gaat hierbij om de volgende beperkingen:

- Wijzigingen in bodemgebruik en grondwerkzaamheden dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag;
- Voor het oppompen van verontreinigd grondwater dient vooraf toestemming te worden verleend door het bevoegd gezag;
- De aangebrachte grondaanvullingen, afscheidingsdoek en folie dienen te worden gehandhaafd, evenals de monitoringspeilbuizen. Bij een transactie dienen de gebruiksbeperkingen te worden gemeld aan de volgende eigenaar en dienen afspraken te worden gemaakt over de lopende sanering (monitoring) en nazorg

De aanvullende saneringen in 2020 en 2021 vonden plaats in de oeverstrook van het perceel. Deze zogenaamde tweede fase van de sanering betrof het aantonen dat sprake is van een stabiele eindsituatie. Deze bestaat uit:

- het afwezig zijn van ontoelaatbare verspreiding (trede 3 landelijke saneringsladder);
 - de afwezigheid van een drijfslag die binnen de saneringslocatie is ontstaan;
- het zoveel mogelijk voorkomen van verontreiniging naar het oppervlaktewater (olievlekking),
- zodanig dat er geen risico's zijn of kunnen ontstaan.

Op basis van deze saneringen is een evaluatieverslag opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Op 15 maart 2022 heeft de Provincie Zuid-Holland het evaluatieverslag van deze sanering goedgekeurd⁹. Een aantal gebruiksbeperkingen blijven conform dit besluit in het kader van de Wbb van kracht en waarborgen onder andere controle en instandhouding van de aangebrachte leeflaag.

Bij de bouw van de nieuwe woningen dient overeenkomstig de Wbb en de Arbeidsomstandighedenwet aandacht te worden geschonken aan de aanwezige restverontreinigingen. Vanwege de aard van de hier aanwezige verontreinigingen is daarbij met name van belang dat verontreiniging niet in diepere grondlagen kan verspreiden door het aanbrengen van funderingspalen. Op dit punt is reeds een plan

⁹ Provincie Zuid-Holland, *Beschikking evaluatieverslag fase 2 deelsanering locatie Zelling Avia te Gouderak in de gemeente Krimpenerwaard*, 2022006801, 15 maart 2022, bijlage 16

van aanpak opgesteld waarin met dit aspect rekening is gehouden¹⁰. Hieruit blijkt dat, mits de juiste techniek wordt toegepast bij het aanbrengen van funderingspalen, dit veilig mogelijk is en geen afbreuk doet aan de behaalde saneringsresultaten. Bij de concrete uitwerking en uitvoering (bouwen) van het plan zal in het kader van de gebruiksbeperkingen dit nog worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Op basis van onderzoek, de uitgevoerde saneringen en de besluiten in het kader van de Wbb is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor het beoogde doel (wonen met tuin), mits daarbij de genoemde beperkingen in acht worden genomen.

4.6. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Met deze reden moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Van belang hierbij is de invloed van het bouwplan op de plaatselijke luchtkwaliteit alsook de invloed van kwaliteit van de omgevingslucht op het bouwplan.

Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

1. een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
2. de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of gelijk blijft;
3. een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde (1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ en 0,75 µg/m³ PM^{2.5} jaargemiddeld);
4. een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

Sinds 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ in werking. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

Gevolgen van bouwplan voor luchtkwaliteit

Het voorliggende plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing is (hierna ook: NIBM). De grens op grond van dit besluit is immers meer dan 1.500 woningen¹¹. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen is vastgelegd in welke situaties sprake is van een ontwikkeling van zodanig geringe omvang dat kan worden aangenomen dat geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

¹⁰ Lambrane, *Notitie funderingstechnieken*, 10 maart 2022, bijlage 17

¹¹ Bijlage 3a, voorschrift 3A2 van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) – uitgaande van een bepalende ontsluitingsweg. In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden, zal op een andere manier, bijvoorbeeld door middel van berekeningen, aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

In de context van een goede ruimtelijke ordening dient los daarvan worden nagegaan of een ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Uit de NIBM-tool¹² blijkt dat pas vanaf 1.280 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het toevoegen van 42 woningen in het gebied draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Invloed van omgevingslucht op bouwplan

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden.

Via de landelijke voorziening NSL-monitoringstool wordt de (geprognosticeerde) luchtkwaliteit in Nederland in beeld gebracht. In de navolgende tabel 4 is hiervan een overzicht gegeven voor de IJsseldijk-Noord.

Via de rekentool 2020 kunnen de jaren 2019, 2020 en 2030 in beeld worden gebracht. Andere jaren kunnen niet in beeld worden gebracht met de monitoringstool. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen tot 10 jaar na vaststelling van het planologisch besluit. Hierbij geldt in principe dat voor de toekomst rekening wordt gehouden met een verkeerstoename ten opzichte van het huidige verkeersbeeld. Tegelijkertijd wordt naar de toekomst toe ook rekening gehouden met een afname van de emissies per voertuig.

In de navolgende tabel 4 wordt een overzicht gegeven van de (geprognosticeerde) luchtkwaliteit op de locatie.

Tabel 4: Geprognosticeerde luchtkwaliteit op locatie

Monitoring NSL 2020			
Rekenjaar 2020			
	NO ₂	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m ³	
Rekenjaar 2030			
	NO ₂	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m ³	

¹² <https://www.nsl-monitoring.nl/>

Op basis van de waarden uit de tabel kan geconcludeerd worden dat op de planlocatie en in de nabijheid hiervan geen verhoogde concentraties van verontreinigde stoffen aanwezig zijn en ook in de toekomst niet te verwachten zijn.

4.7. Verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling

De appartementen zullen middels een tweetal uitwegen ontsluiten op de IJsseldijk Noord. Op de IJsseldijk-Noord geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur als bedoeld in de Wegenverkeerswet. De weg bestaat uit één rijbaan met fietsuggestiestroken. Er is geen trottoir aanwezig voor voetgangers.

De IJsseldijk-Noord is een Erftoegangsweg type 1 (EWT1) met een maximale capaciteit van tussen de 5.000 en 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Op basis van het regionaal verkeersmodel is op de weg in 2030 sprake van 4.565 Mvt/etmaal. De verkeersgeneratie die valt te verwachten van het plan is beperkt en bedraagt op basis van CROW circa 269 Mvt/etmaal. Die toevoeging is niet dusdanig dat daarmee de maximale wegcapaciteit wordt overschreden. Gelet hierop biedt de IJsseldijk-Noord voldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling.

Vanaf het plangebied zijn in zuidelijke richting de kernen Ouderkerk aan den IJssel en Krimpen aan den IJssel te bereiken. Tevens is ook de provinciale N210 te bereiken die afwikkelt in de richting van Capelle aan den IJssel en Schoonhoven. Via de IJsseldijk-Noord zijn in noordelijke richting de kernen Nieuwekerk aan den IJssel en Gouda te bereiken.

Verkeersgeneratie

Bij voorliggende ontwikkeling worden 42 appartementen mogelijk gemaakt. 28 appartementen vallen in het segment koop, middenduur. 12 appartementen vallen binnen het segment koop, duur en twee appartementen vallen in het segment huur, middenduur.

Uitgaande van de ligging van het plangebied kan dit ingedeeld worden in 'buitengebied, matig stedelijk'. Volgens het CROW kunnen hier de volgende verkeersgeneratie aan gebonden worden:

CROW kencijfers	Gemiddeld	Aantal	Totaal
Huur goedkoop/midden: 3,7 – 4,5 mvt/etmaal	4,1 mvt/etmaal	2	8,2 mvt/etmaal
Koop midden: 5,6 – 6,4 mvt/etmaal	6 mvt/etmaal	28	168 mvt/etmaal
Koop duur: 7,0 – 7,8 mvt/etmaal	7,4 mvt/etmaal	12	88,8 mvt/etmaal

De verkeersgeneratie van het totale plan komt op basis van de kencijfers van het CROW gemiddeld op 265 mvt/etmaal.

De toename aan verkeersdrukke vanwege het plan is aanvaardbaar en inpasbaar gelet op de capaciteit van de weg en bestaande verkeersdrukke. Aanvullend is via onderzoek door BonoTraffics¹³ in beeld gebracht dat de doorstroming op de IJsseldijk-Noord niet nadelig wordt beïnvloed door het plan. In dit onderzoek is in het kader van een verkeersveilige ontsluiting ook gekeken naar de beoogde ontsluiting/uitwegen. Op basis hiervan is door initiatiefnemer meer inzicht¹⁴ gegeven in de beoogde maatregelen en concrete inrichting van het terrein en beoogd verkeerscirculatie. Op basis daarvan is het mogelijk verkeer veilig en met minimale gevolgen voor de doorstroming de IJsseldijk-Noord kan oprijden of kan afslaan naar het perceel.

Voor het veranderen van een bestaande uitweg cq. het maken van een nieuwe uitweg naar de openbare weg moet overigens een melding worden gedaan op basis van de algemene regels bij de wegenverordening van de wegbeheerder, in casu het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Een uitweg moet voldoen aan de eisen voorwaarden die zijn vastgelegd in deze wegenverordening.

De IJsseldijk-Noord is niet voorzien van voetpaden. Daar is fysiek ook geen ruimte voor. Voetgangers maken in voorkomend geval gebruik van de weg.

Parkeren

Voor voorliggende ontwikkeling is een onderzoek¹⁵ opgesteld naar de te hanteren parkeernorm en de benodigde parkeerplaatsen.

Het, volgens de gemeentelijke norm, benodigd aantal plaatsen bedraagt 72. In het plan worden en moeten ook 72 plaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Gezien de referentieprojecten is het wel de verwachting dat in de praktijk circa 63 parkeerplaatsen voldoende zullen zijn. Conclusie is daarmee dat er voldoende eigen parkeerplaatsen in het plan gerealiseerd worden.

De strook langs de IJsseldijk-Noord die door omwonenden in de huidige situatie feitelijk voor parkeren wordt gebruikt maakt onderdeel uit van het plangebied. Deze niet officiële parkeerruimte komt te vervallen. Ter plaatse zijn in de nieuwe inrichting wel enkele van 72 te realiseren parkeerplaatsen voorzien.

4.8. Waterparagraaf

4.8.1. Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water heeft als doel de chemische en ecologische kwaliteit van al het oppervlaktewater te verbeteren en grondwatervoorraden veilig te stellen. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. Per 2016 zijn de 2e generatie stroomgebiedsbeheerplannen van kracht. Naast maatregelen om emissies terug te dringen en de inrichting van wateren aan te passen voor de doelsoorten is ook het stand-still beginsel een belangrijk

¹³ BonoTraffics, *Verkeersafwikkeling appartementen IJsseldijk Noord, Oudekerk a.d. IJssel*, 1 april 2022, 22.0100/001, Bijlage 18

¹⁴ Lambrane, *Oplegnotitie verkeer*, 19 april 2022, bijlage 19

¹⁵ Kwirkey, *Rapportage Parkeernorm ontwikkeling IJsseldijk - Noord 55 / Bolderkade Ouderkerk aan den IJssel*, bijlage 10.

voortvloei uit de richtlijn; ontwikkelingen –en dus ook ruimtelijke ontwikkelingen– mogen niet leiden tot verslechtering van de waterkwaliteit en ecologie.

Nationaal beleid

Op dit vlak wordt ook verwezen naar paragraaf 3.1. Het Nationaal waterbeleid is verder vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021. In dit plan staan vijf ambities centraal:

- Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door de veiligheidsnormen tegen overstroming te vernieuwen.
- Een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics) zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoetwater is.
- Nederland klimaatbestendig en waterrobuust inrichten. Bijvoorbeeld met verdiepte pleinen in een stad die bij veel regenval volstromen met water.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement en –innovaties, ten behoeve van de economie en het verdienvermogen.
- Nederlanders leven waterbewust. Schoon, veilig en voldoende water is niet vanzelfsprekend.

In 2014 zijn de zogenaamde Deltabeslissingen genomen. Voor het plangebied zijn vooral de Deltabeslissing Waterveiligheid en de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie van belang. De Waterveiligheid wordt voortaan gebaseerd op risicobenadering (kans op overlijden door een overstroming). Daarbij gaat het niet alleen meer om sterke dijken en kaden om overstroming te voorkomen, maar om het samenspel met het beperken van gevolgen van overstromingen via ruimtelijke inrichting en via rampenbestrijding. Ruimtelijke adaptatie heeft veel met de ruimtelijke inrichting klimaatbestendig en waterrobuustheid te maken. In september 2017 heeft de Deltacommissaris het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie gepresenteerd en gemeenten worden verplicht klimaatstresstests uit te voeren (ook gevolgen van hitte/droogte).

Regionaal beleid: Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP, vastgesteld door het algemeen bestuur op 29 juni 2016), de Keur van het HHSK, de peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. 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 bouwmaterialen welke voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit op het aspect uitloging.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het waterbeheerplan van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van afwaterend oppervlak. Het waterbeheerplan beschrijft hoe HHSK omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In het algemeen

geldt verder dat voor aanpassingen aan het watersysteem een watervergunning nodig is. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Waterberging

Het waterbergingsbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het watersysteem te voorkomen. Een belangrijk ongewenst effect is de versnelde afvoer van neerslag. Het beleid beschrijft op welke wijze het effect van ruimtelijke ontwikkelingen op de waterberging wordt bepaald en hoe ongewenste gevolgen van deze ontwikkelingen kunnen worden gecompenseerd.

HHSK maakt onderscheid in drie typen ruimtelijke ontwikkelingen: kleine (tot 500 m² verhardingstoename), middelgrote (> 500 m² verhardingstoename en bruto planoppervlak < 10 ha) en grote (> 10ha bruto planoppervlak). De compensatie eis wordt door HHSK berekend.

HHSK beschrijft in het beleid onder andere de volgende toetsingscriteria:

- Aanvullende waterberging ter compensatie van verhardingstoename dient voorafgaand
- aan het aanbrengen van de verharding te worden gerealiseerd;
- Waterberging moet algemeen en te allen tijde beschikbaar zijn;
- De voorkeursvolgorde voor realisatie van waterberging is:
 1. binnen het plangebied,
 2. binnen het peilgebied,
 3. benedenstrooms.

4.8.2. Plangebied

Het plangebied is buitendijks gelegen, waardoor afvloeiend hemelwater in principe niet ten laste komt van een poldersysteem. Momenteel is het plangebied niet bebouwd, waardoor met voorliggende ontwikkeling wel een toename in verharding plaats vindt. In het kader van de bodemsanering is de bodem afgegraven, afgedekt en weer grond toegevoegd. Het perceel heeft echter dus al een zeer beperkt waterbergend vermogen. Het hemelwater zal in de toekomstige situatie geloosd worden op de Hollandsche IJssel.

Het plangebied is verder gelegen binnen de beschermingszone van de primaire waterkering. Een smalle strook in het oostelijke deel van het plangebied is tevens gelegen binnen de kernzone van de waterkering. Deze beschermingszones zijn tevens opgenomen in dit bestemmingsplan als dubbelbestemmingen 'Waterstaat-Waterkundige functie en Waterstaat-Waterkering. Ten aanzien van het bouwen in (de beschermingszone van) een waterkering kunnen beperkingen gelden vanuit het waterschap. In figuur 4.2 is een uitsnede van de legger van het waterschap opgenomen.

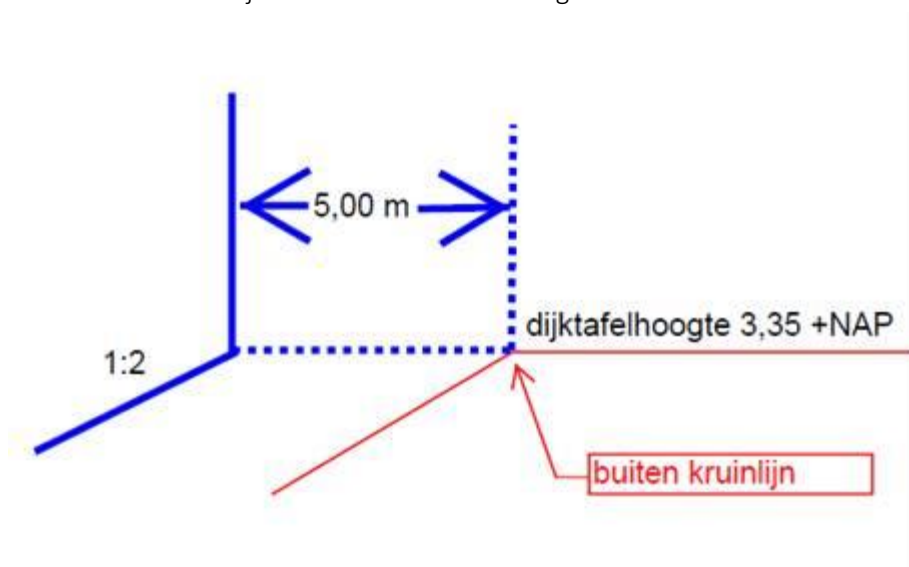
De bebouwing is gelegen in de 'beschermingszone buitenkant', waardoor buiten de kernzone van de waterkering zal worden gebouwd en eventueel onderhoud aan de waterkering mogelijk blijft.

In het kader van voorliggend plan is de Digitale Watertoets ingevuld.

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt en ingedeeld op basis van de drie waterthema's: veiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Waterveiligheid

Randvoorwaarden: Er geldt een restrictief bouwbeleid voor waterkeringen. Bouwplannen moeten worden getoetst aan dit beleid en het bebouwingsvrije profiel. Binnen het bebouwingsvrije profiel wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan. Buiten dit profiel kan bebouwing onder voorwaarden worden toegestaan. Het plan is afgestemd met het Hoogheemraadschap. Door het Hoogheemraadschap is aangegeven dat de bebouwing minimaal op 5 meter uit de buitenkruinlijn mag worden gebouwd en dan buiten de 1:2 lijn blijft. Dat komt overeen met 6 meter vanaf de kant van het asfalt van de IJsseldijk. Verwezen wordt naar figuur 4.1.



Figuur 4.1: Schets ligging bebouwing uit buitenkruinlijn (bron: HHSK)

Verder moet er rekening mee worden gehouden dat de laagste vloer minimaal op dijktafelhoogte moet komen te liggen. Dit zal het geval zijn.

Voor alle werken binnen de zones van de waterkering geldt dat ze zonder vergunning niet zijn toegestaan. Voor primaire waterkeringen gelden strengere eisen dan voor overige waterkeringen. Of werkzaamheden toelaatbaar zijn in een bepaalde periode is beleidsmatig geregeld en wordt per geval bekeken.

Gelet op een en ander staan de genoemde wateraspecten niet in de weg aan de realisatie van het plan.

Watersystemen/Waterkwantiteit

Het uitgangspunt voor het watersysteem is het faciliteren van de ruimtelijke functies en belangen in het gebied. Over het algemeen functioneert het watersysteem het best met grote, robuuste eenheden. Het streven is daarbij om bij ontwikkelingen zo groot mogelijk aaneengesloten peilgebieden te creëren en te behouden en lokale afwijkende peilen zoveel mogelijk op te heffen.

Uitgangspunt is dat ontwikkelingen geen negatief hebben op de waterhuishouding van de omgeving. Landelijk is dit waterbeleid opgenomen in het Waterbeheer 21e eeuw - WB21 (vasthouden, bergen en

dan pas afvoeren van water) en in het NBW (actueel). Dit houdt in dat waterafvoer uit het gebied niet mag toenemen en het probleem dus niet wordt afgewenteld op andere gebieden.

De compensatie van negatieve effecten van een ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit verschillende aspecten. Er worden 3 typen compensatie onderscheiden:

- aanvullen van het te dempen wateroppervlak;
- compensatie voor het aanbrengen van extra verharding in een gebied;
- realiseren van extra waterberging om de wateropgave in het gebied te verminderen.

Voor 'toename van verharding bij ruimtelijke ontwikkelingen' heeft Schieland en de Krimpenerwaard beleid vastgesteld. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- compenserende waterberging wordt in beginsel gerealiseerd door het graven van open water;
- compensatie vindt in beginsel plaats binnen de grenzen van het plangebied;
- wanneer compensatie in het plangebied niet mogelijk is, dan wordt de compensatie in ieder geval gerealiseerd in hetzelfde peilgebied.
- wanneer er geen mogelijkheid is om compenserende waterberging te realiseren binnen het plangebied of het peilgebied kan in overleg met het hoogheemraadschap een andere positie worden bepaald. Tevens zijn onder restricties bepaalde vormen van alternatieve waterberging bespreekbaar.
- waterberging wordt gerealiseerd vóór uitvoering van het plan.
- het aanbrengen van >500 m² verharding is vergunningplichtig op grond van de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard De berging wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan.

Watersystemen/onderhoud en inrichting

Bij het ontwerp van een plan moet goed rekening worden gehouden met het onderhoud van het watersysteem. Het oppervlaktewater moet bereikbaar zijn voor het onderhoudsmaterieel (belastingstype landbouwmaterieel).

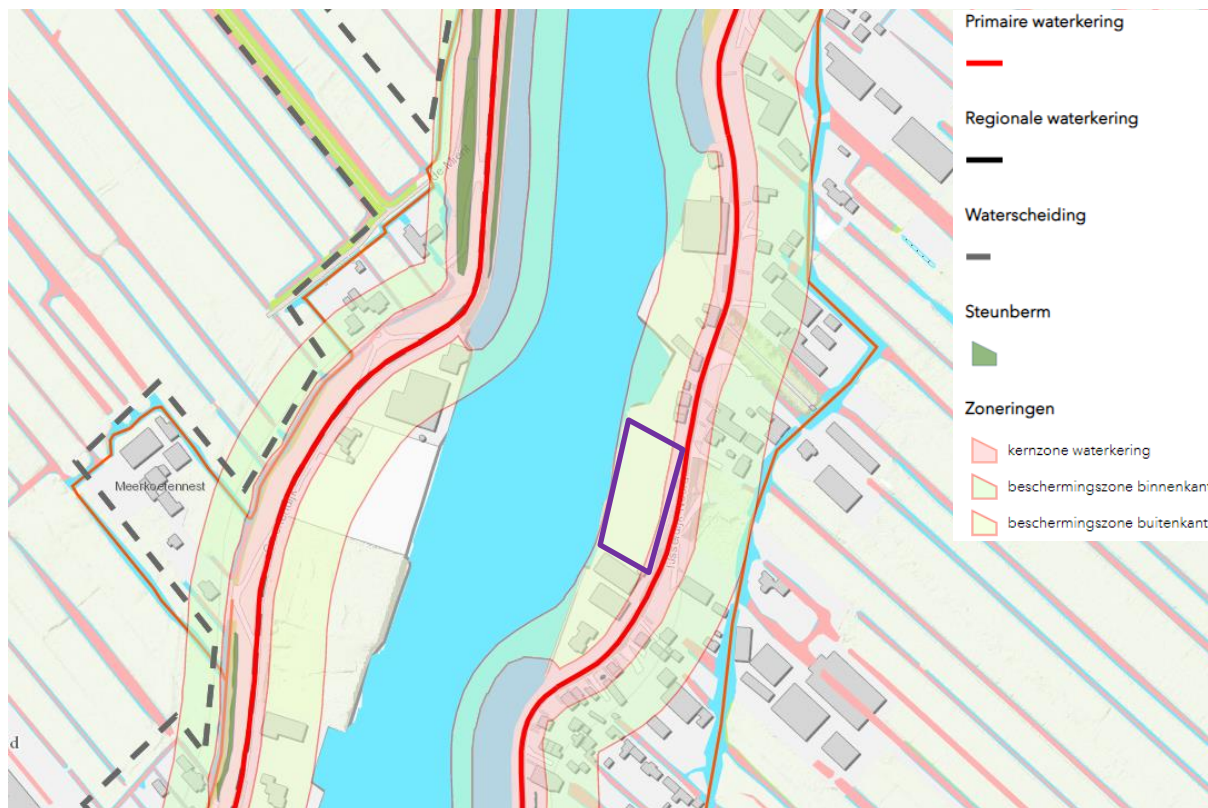
Deze zogeheten onderhoudsstroken' zijn bij hoofdwatgangen tenminste vijf meter.

De inrichting van het watersysteem in een nieuwe plan mag niet leiden tot ecologische knelpunten. Uitgangspunt is dat vervuiling van het watersysteem (en het milieu) moet worden voorkomen. Bij ontwikkelingen moeten geen nieuwe vervuilingbronnen worden geïntroduceerd. Uitlopende metalen, PAK's, bepaalde coatings en andere stoffen kunnen leiden tot belasting van het oppervlakte- en grondwater. Wanneer afstromend water (licht) verontreinigd is, moet het afstromend worden gezuiverd met behulp van zuiveringsvoorzieningen.

Binnen het plangebied wordt een gescheiden stelsel aangelegd. De afvalwaterafvoer wordt aangesloten op het bestaande stelsel. De hemelwaterafvoer wordt vertraagd afgevoerd op de Hollandsche IJssel. Waar mogelijk wordt halfverharding toegepast. Verder wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen en stoffen.

In het kader van de beoogde nieuwbouw zullen de benodigde vergunningen in het kader van de Waterwet aangevraagd worden. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.3 en 3.1.4.

Gelet hierop is geen sprake van geen beletselen vanuit een wateraspect.



Figuur 4.2: Uitsnede legger HHSK, plangebied indicatief in het paars weergegeven.

4.9. Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1. Cultuurhistorie

Bij een bestemmingsplan dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn in het plangebied.

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland kan worden opgemaakt dat voor het plangebied diverse aanduidingen in kaart zijn gebracht die van belang zijn in het kader van cultuurhistorische aspecten.

Op de kaart staat aangegeven dat ter plaatse van het noordelijke deel van plangebied sprake is van een historisch landschappelijk vlak met een hoge waarde. De meeste landschapstypen in Zuid-Holland zijn niet bijzonder zeldzaam. Ze scoren daardoor, bij voldoende gaafheid en samenhang, doorgaans niet hoger dan 'redelijk hoge waarde'.



Figuur 4.2: Historische landschappelijke vlakken. (Bron: Cultuurhistorische waardenkaart Zuid-Holland)

Belangrijk in de waardering van het landschap is de samenhang tussen het historisch landschap (de polder) en wat zich daarbinnen bevindt (verkaveling). Wanneer dit is aangetast door bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe wegen, industrieterreinen of woonwijken, is aan de gebieden hooguit de waarde 'redelijk hoog' toegekend. Voor de gehele polder waarin het plangebied gelegen is, is de hoge waarde opgenomen. Dit in verband met de ligging in de Krimpenerwaard, een waardevol cultuurhistorisch gebied met een gave strokenverkaveling met onder andere veenputten en eendenkooien.

Daarnaast is sprake van de aanwezigheid van een historisch landschappelijke lijn, waaraan een 'redelijk hoge waarde' is toegekend. Deze lijn betreft de IJsseldijk-Noord. Deze aanduiding kan gezien worden in het kader van het beschermen van de historische lijn in het landschap. Voornamelijk cultuurhistorisch waardevolle lijnelementen als rivieren, watergangen of dijken worden als dusdanig aangemerkt. Het ophogen van een dijk of asfalteren van een onverhard pad zorgt voor een minder hoge waardering, zoals bij de IJsseldijk-Noord het geval is. De IJsseldijk-Noord betreft een dijklint met bebouwing van voor 1850.

De bedoelde ontwikkeling voorziet niet in het aanpassen van de kavelstructuur in het gebied. De nieuwe woningen worden op passende afstand van de historische lijn geplaatst en zullen deel uit gaan maken van het bebouwingslint aan de dijk.

4.9.2. Archeologie

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

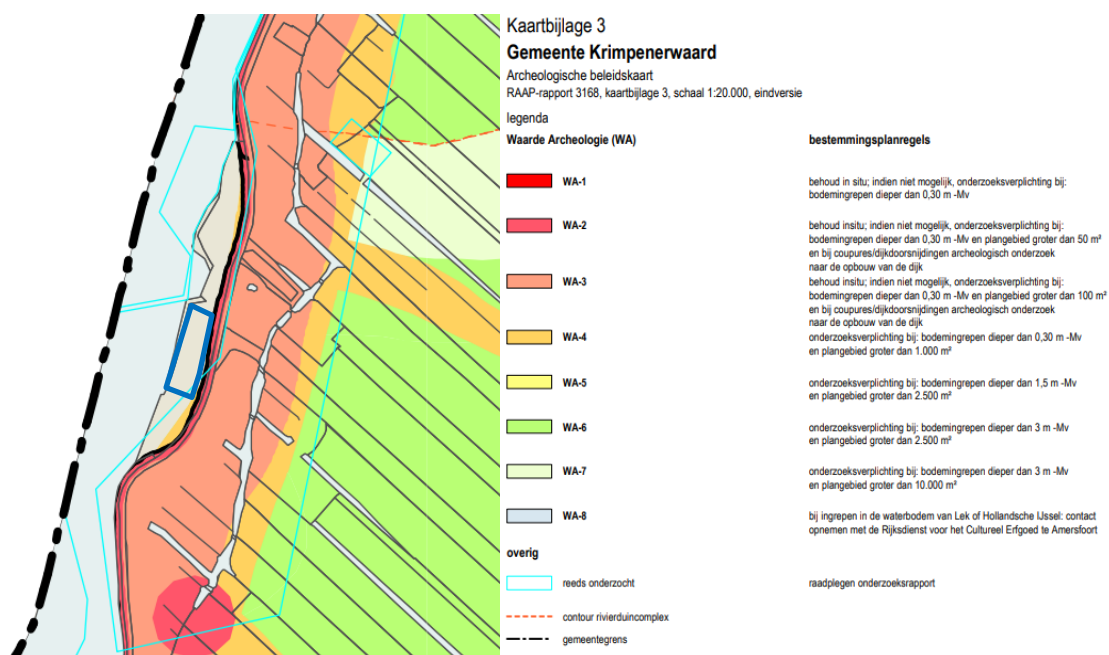
van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

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;
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van thans de Erfgoedwet per 1 juli 2016. Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, heeft de gemeente Krimpenerwaard een archeologische beleidskaart opgesteld voor haar grondgebied.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente (zie figuur 4.3) geldt voor het plangebied de 'WA-7', waarbij voor werkzaamheden dieper dan 3 meter onder maaiveld en een plangebied wat groter is dan 10.000 m² een onderzoeksverplichting geldt. Aangezien het plangebied niet groter is dan 10.000 m² meter is een archeologische onderzoeksverplichting niet aan de orde.



Figuur 4.3: Plangebied indicatief in het blauw weergegeven. (Bron: Archeologische beleidskaart Krimpenerwaard 2017, bewerkt)

Er dient altijd rekening te worden gehouden met zogenaamde toevalsvondsten bij eventuele werkzaamheden in het plangebied, ook buiten de zones waarvoor een verwachtingswaarde geldt.

Wanneer tijdens werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan zijn deze meldingsplichtig conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Dit kan in de gegeven omstandigheden als afdoende restbescherming worden beschouwd.

4.10. Ecologie

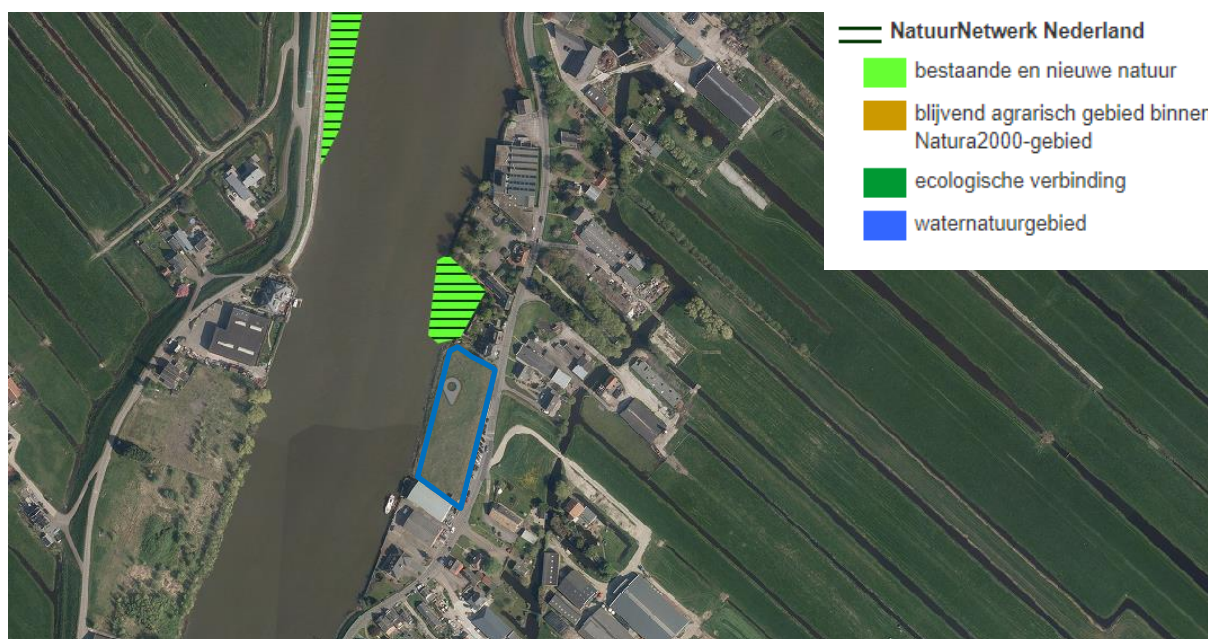
4.10.1. Juridisch kader

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.10.2. Gebiedsbescherming - natuurgebieden

In Natura 2000-gebieden geldt een vergunningplicht voor activiteiten die belastend kunnen zijn voor de natuur. Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied, of in een Natuurnetwerk Nederland gebied.

Het plangebied bevindt zich wel in de directe nabijheid van een Natuurnetwerk Nederland gebied. Dit gebied grenst direct aan de noordzijde van het plangebied en betreft een gedeelte van de oostelijke oever van de Hollandsche IJssel. Het NNN-gebied ligt op een deel van het kadastrale perceel van initiatiefnemer, maar buiten de grenzen van het plangebied.



Figuur 4.5: Natuurnetwerk Nederland, plangebied indicatief in het blauw omlind. (Bron: Omgevingsverordening).

De stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is onderzocht, zowel voor de gebruiksfase¹⁶ als voor de bouwfase¹⁷. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natuurgebied is de Biesbosch op 16 km van het plangebied.

Als gevolg van het bouwplan treedt er een depositie op van 0,00 mol/ha/jaar voor de gebruiksfase en voor de bouwfase. Hiermee is aangetoond dat er geen mogelijke significante effecten vanwege de stikstofemissies van het plan op het natuurgebied zullen zijn. De stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden staat de realisatie van het bouwplan niet in de weg.

Het initiatief ziet toe op het bouwen van appartementengebouwen voor 42 woningen op het braakliggende perceel. De ontwikkeling zal niet plaatsvinden binnen of op de grens van het Natuurnetwerk Nederland gebied. De invloed van de ontwikkeling op de nabijgelegen Natuurnetwerk Nederland-gebieden kan echter als verwaarloosbaar worden beschouwd. De ontwikkeling is op voldoende afstand gelegen van het Natura 2000-gebied om hier geen invloed op te hebben.

4.10.3. Soortenbescherming

Eveneens staat de bescherming van dier- en plantsoorten vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Naast een algemene zorgplicht is hier ook de bescherming van aangewezen zeldzame of bedreigde inheemse diersoorten in vastgelegd. Mits dergelijke soorten aanwezig zijn op een bepaalde locatie kan dit gevolgen hebben voor de uitvoering van activiteiten.

In de huidige situatie is het plangebied al geruime tijd braakliggend. Het is begroeid geraakt met gras en pioniersgewassen zoals distel, paardenstaart en kruiskruid. Binnen het plangebied heeft een quickscan ecologie plaatsgevonden¹⁸. Deze is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Overeenkomstig de Wet natuurbescherming zullen algemene voorzorgsmaatregelen getroffen worden vanuit de algemene zorgplicht.

4.11. Externe veiligheid

4.11.1. Algemeen juridisch kader

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

¹⁶ Adromi B.V., *Notitie N-depositie Bouwplan IJsseldijk-Noord 55b te Ouderkerk aan den IJssel*, 9 december 2022, bijlage 8/8a

¹⁷ Adromi B.V. *Bouwplan IJsseldijk-Noord 55b te Ouderkerk aan den IJssel, Stikstofdepositieonderzoek – bouwfase*, datum 5 december 2022, bijlage 8b/8c

¹⁸ Blom Ecologie B.V., *Quickscan Wet natuurbescherming IJsseldijk-Noord 55b te Ouderkerk aan den IJssel*, 21 oktober 2020, revisie 21 september 2021, bijlage 9

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar.

(De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen de 10^{-6} begrenzing/plek = 1:1.000.000, 10^{-5} = kans van 1:100.000).

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Voor wat betreft het groepsrisico spelen ook andere aspecten een rol, zoals de afstand van de ontwikkeling tot aan de risicobron, de snelheid waarmee een calamiteit zich kan ontwikkelen alsook de duur van een calamiteit, de toename van het groepsrisico t.o.v. de bestaande situatie, het nut en de noodzaak van de beoogde ontwikkeling, de aanwezigheid van bouwwerken welke kunnen worden gebruikt om te schuilen, de voorhanden of te realiseren infrastructuur welke dienst kan doen als vluchtroute en de mate waarin de aanwezige personen zelfredzaam zijn (in staat om zichzelf en anderen te helpen en te (helpen) vluchten).

4.11.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

De nieuwe woningen dienen te worden aangemerkt als nieuwe kwetsbare objecten in het kader van de externe veiligheid. Het toekomstige bouwplan zelf heeft geen betrekking op een risicovolle inrichting of andere risicovolle functie. Voor het plan is een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke risicobronnen in de omgeving en de effecten.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele propaantanks gelegen. De dichtstbijzijnde tank is gelegen aan de overzijde van de Hollandsche IJssel (Groenendijk 98), op een afstand van circa 115 meter van het plangebied. Met betrekking tot een opslagtank met propaan worden ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de in artikel 3.28 lid 1 van het activiteitenbesluit (Barim) opgenomen afstanden in acht genomen. De maximaal bepaalde externe veiligheidsafstand ten aanzien van propaanopslag is 25 meter. De percelen alwaar sprake is van propaanopslag zijn op een dermate ruime afstand van de locatie gelegen, dat de aanwezigheid van de propaantank geen belemmering vormt voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling.

Afgezien van de propaantanks is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of andere inrichtingen.

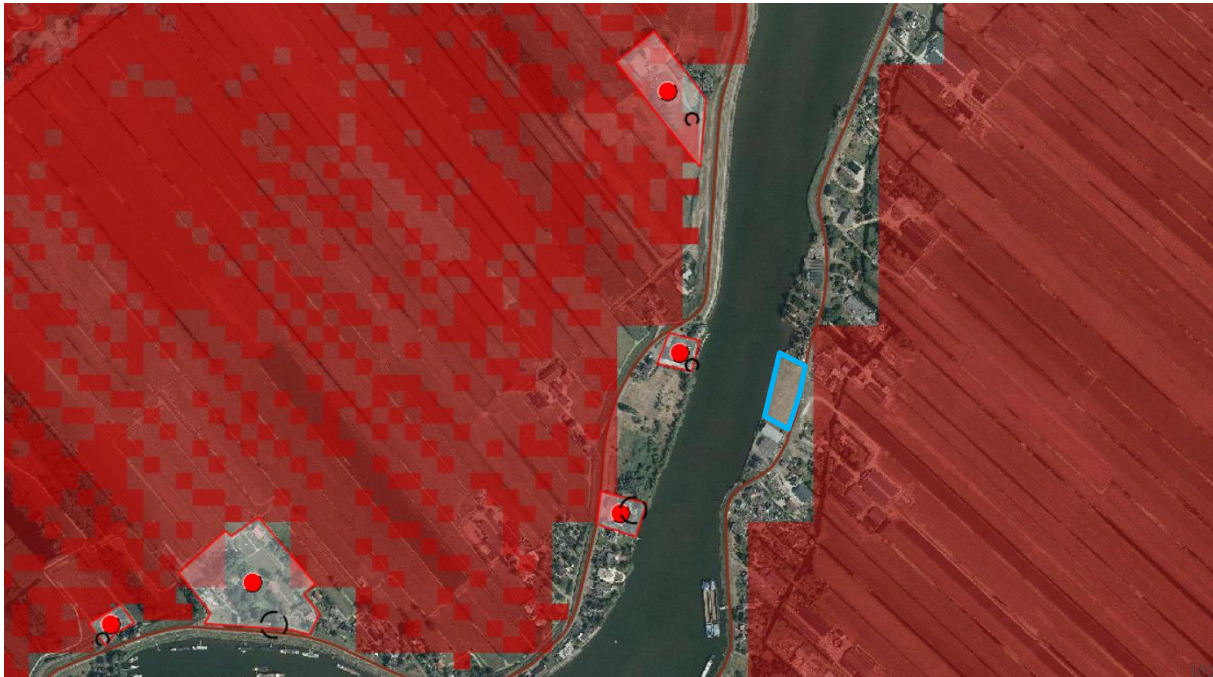
De Hollandsche IJssel is geen onderdeel van het basisnet binnenvaartroutes (gevaarlijke stoffen), omdat deze vaarweg niet wordt genoemd in Bijlage III (Tabel Basisnet water) van de 'Regeling basisnet'. In het 'Definitief ontwerp basisnet water' uit 2008 is de Hollandsche IJssel als 'groene vaarweg' aangeduid (minder belangrijke vaarweg). Voor 'groene vaarwegen' geldt dat er geen beperkingen zijn voor bebouwing (geen sprake van PR 10^{-6} contour, geen plasbrandaandachtsgebied en geen groepsrisicoverantwoording nodig). Wel geldt voor alle nieuwbouw waar mensen verblijven dat de mechanische ventilatie met één druk op de knop uitgeschakeld kan worden in geval van een incident in de omgeving. Dit voorkomt dat bij een incident in de omgeving giftige (rook)gassen naar binnen worden gezogen. Dit aspect is geborgd in de planregels (onder de Omgevingswet wordt dit een standaard bouweis (artikel 4.124 lid 4 Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl)).

Door de Veiligheidsregio is advies uitgebracht over het plan¹⁹. De Veiligheidsregio vraagt de aandacht voor de bereikbaarheid van de Hollandsche IJssel voor de inzet als bluswater. Op dit vlak is ruimte op eigen terrein om zowel aan de zuidzijde als aan de noordzijde van de toekomstige woningen bluswater op te pompen. Verder vraagt de Veiligheidsregio de aandacht voor de brandveiligheid van de te plaatsen PV systemen op de daken. Dit aspect zal in het detailontwerp van de nieuwe woningen worden betrokken.

Vanwege de ligging op waterkeringshoogte geldt voor het plangebied een zeer kleine kans op overstroming. Immers de appartementen zullen zich allemaal boven dijkniveau bevinden. De grondslag van het terrein bestaat hoofdzakelijk uit grond welke is aangebracht ter ophoging van het terrein en aansluitend in het kader van de uitgevoerde saneringen. Er is een zeer beperkt risico op het wegspoelen van dit ophoogmateriaal bij eventueel hoogwater, zeker nadat het terrein is bebouwd en ingericht met verhardingen, vegetatie en dergelijke. In principe kan de IJsseldijk-Noord fungeren als vluchtweg in geval sprake zou zijn van een overstroming.

Gelet hierop kan op het vlak van externe veiligheid een ruimtelijk aanvaardbare situatie worden gerealiseerd.

¹⁹ Veiligheidsregio Hollands Midden, *Concept-bestemmingsplan Bolderkade (nieuwbouw 42 woningen)*, D2021-09-002056, 23 september 2021, bijlage 13

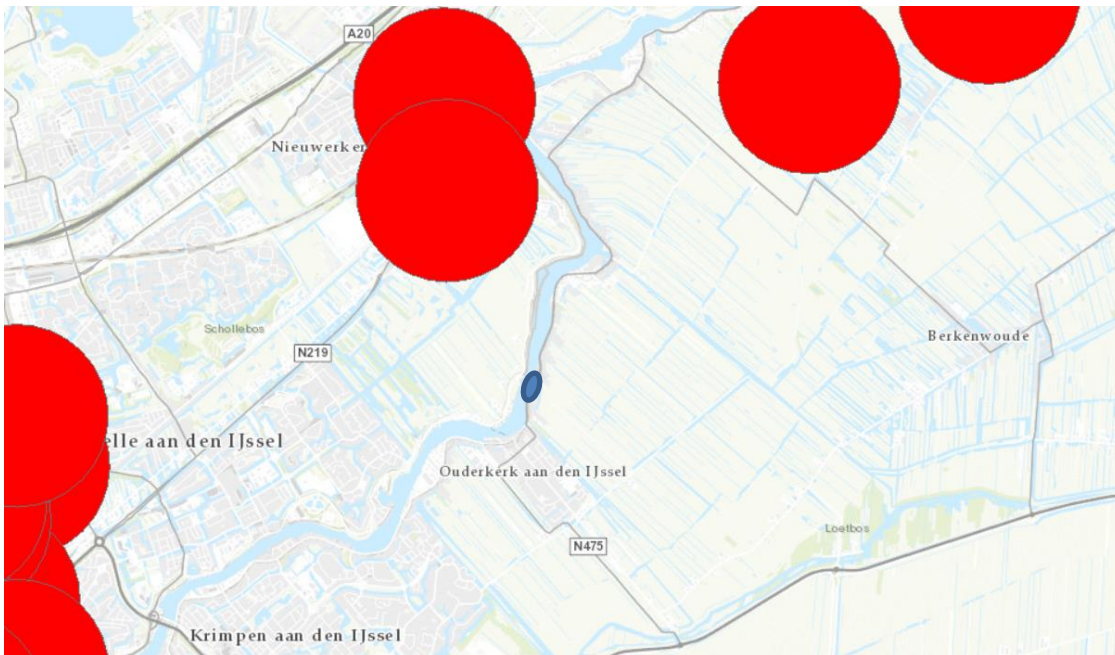


Figuur 4.6: Ligging planlocatie (indicatief in het blauw) ten opzichte van de propaantanks in de omgeving. (Bron: risicokaart.nl)

4.12. Explosieven

In het kader van de nieuwbouw is tevens beoordeeld of sprake is van een risico op de aanwezigheid van niet ontplofte bom(resten) uit de Tweede Wereldoorlog. Deze bevinden zich echter op geruime afstand van het plangebied (zie onderstaande figuur).

Zoals aangegeven is de locatie reeds volledig gesaneerd en in het kader daarvan zijn evenmin aanwijzingen voor de aanwezigheid van explosieven gevonden.



Figuur 4.7: Explosievenkaart (bron: Rijkswaterstaat) - plangebied indicatief in het blauw weergegeven.

4.13. Schaduwwerking

Voor wat betreft het aspect schaduwwerking en bezonning bestaan er in Nederland geen landelijke normen²⁰. De gemeente Krimpenerwaard hanteert beleidsmatig de volgende bezonningsnormen voor nieuwbouw in geval van ruimtelijke ontwikkelingen, ook wel bekend als de zogenaamde TNO norm. Voor de onderhavige ontwikkeling is de schaduwwerking van de nieuwbouw op de omgeving relevant aangezien de nieuwe appartementen zelf de hoogste bebouwing zullen vormen in de omgeving.

In de huidige situatie mag hoogstens sprake zijn van bedrijfsmatige opslag en is bebouwing uitgesloten. In de nieuwe situatie komt er bebouwing en ontstaat als gevolg daarvan schaduw. Wat dit betreft heeft onderzoek plaatsgevonden²¹. Zoals blijkt leidt dit in de zomermaanden geheel niet tot schaduw in de (achter)tuin of op de woning IJsseldijk Noord 63. In het voor- en najaar voor een deel van de dag, waarbij de achtertuin niet steeds geheel in de schaduw ligt. In de wintermaanden is in de middagperiode sprake van schaduwwerking. Dit is ten opzichte van de feitelijke situatie een verslechtering, gelet op de omstandigheid dat er nu geen bebouwing staat.

Om hiervan de exacte gevolgen in beeld te brengen is aan de hand van een aanvullende specifieke bezonningsstudie²² in beeld gebracht wat de effecten zijn op de woning aan de hand van de algemeen geaccepteerde TNO-normen. De effecten op de zuidgevel zijn het grootst, waarbij in de maanden september tot en met maart sprake is van een afname van meer dan 50%. Maar ook dan wordt voldaan aan de TNO-normering.

²⁰ Het Bouwbesluit bevat enkel normen voor daglichttoetreding, zie bijvoorbeeld artikel 3.11 en NEN2057, maar bevat geen normen voor zonlichttoetreding.

²¹ Van der Padt en Partners, *Zonnestudie*, 20 juli 2020, bijlage 14

²² Schaduwsimulator, *Bezonningsstudie IJsseldijk Noord 55b, Ouderkerk aan den IJssel*, 30 maart 2022, S2211264, bijlage 15

5. Juridische opzet

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Woerden. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de maximale wettelijke geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Dat leidt ertoe dat de systematiek zoals gehanteerd in dit bestemmingsplan, op ondergeschikte onderdelen af kan wijken van de voorheen geldende planologische regelingen.

Het juridische bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2. Juridische planopzet

De planregels vormen in samenhang met de planverbeelding het juridisch bindende deel van een bestemmingsplan. Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, het monitoren van beleid en de handhaving.

Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn: www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiertoe dienen alle bestemmingsplannen te voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. In de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) zijn de hoofdgroepen van bestemmingen bepaald, zoals Wonen, Bedrijven e.d. Ook geeft de SVBP bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels.

Qua plansystematiek is gekozen voor een bouwlaagbenadering waarbij er rekening wordt gehouden met specifieke ontwerpambities voor dit gebied. Ten aanzien van de planregels kan verder de volgende toelichting worden gegeven.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel “wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

De bestemming Wonen is opgenomen voor de woningen in het plangebied. De 3 appartementen dienen in de aangegeven bouwvlakken te worden opgericht. Naast wonen is het, conform het gemeentelijk beleid ook toegestaan een beroep aan huis uit te oefenen.

De bestemming waterkering is opgenomen ter bescherming van de waterkering in het gebied. Binnen deze zone is de bescherming van de waterkerende functie primair. Het talud van de IJssel is beschermd via een dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige doeleinden.

Het aanwezige transformatorgebouw wordt als zodanig bestemd in een specifieke bedrijfsbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. In dit hoofdstuk is verder voorzien in specifieke bepalingen op het vlak van parkeren en geluid.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene ontheffingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

Middels de algemene wijzigingsregels is voorzien in een mogelijkheid bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen te verschuiven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die concreet mogelijk wordt gemaakt met dit bouwplan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst afgesloten. De ontwikkelaar heeft ervaring met ontwikkelingen als de onderhavige en is in staat om het plan te realiseren. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

6.1.1. Grondexploitatie

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en er –kort gezegd- ook voor wat betreft fasering of andere bijzonder omstandigheden geen exploitatieplan nodig is.

Dit is in de gegeven situatie aan de orde nu er met de eigenaar een anterieure overeenkomst is gesloten voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten.

6.1.2. Planschade

Een aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. De feitelijke situatie is daarbij niet van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Als er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu, het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro vormt onderdeel van de met de eigenaar gesloten anterieure overeenkomst. Op deze wijze is verzekerd dat eventueel planologisch nadeel niet ten laste van de gemeente zal blijven.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Bijeenkomst

Op 5 september 2020 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden waar het beoogde plan voorgesteld is aan omwonenden. Daarnaast heeft ook overleg plaatsgevonden met individuele omwonenden. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage bij deze toelichting gevoegd²³.

6.2.2. Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc.

Een concept van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg toegezonden aan overlegpartners. Het verslag van het vooroverleg is opgenomen in bijlage 20 van deze plantoelichting. De ontvangen opmerkingen en voorgestelde aanvullingen zijn in deze toelichting opgenomen.

6.2.3. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens tezamen met alle bijlagen zes weken ter inzage gelegen. Bekendmaking heeft plaatsgevonden via de Staatscourant en de gemeentelijke website. Eenieder heeft dan binnen deze zes weken de tijd een zienswijzen in te dienen.

Het ontwerp plan heeft van 15 december 2021 tot en met 26 januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het definitief vastgestelde plan. Daarnaast zijn er ook een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor een overzicht wordt verwezen naar de Nota van beantwoording van zienswijzen.

²³ Bijlage 11

Bijlagen

- Bijlage 1 – Beoordeling milieueffectrapportage (ontwerp)
- Bijlage 2 – Besluit hogere waarden wegverkeerslawaai (ontwerp)
- Bijlage 3 – Risicoanalyse Scheepvaart
- Bijlage 4 – Rapportage oplevering sanering
- Bijlage 5 – Nader bodemonderzoek functiewijziging
- Bijlage 6 – Geluidonderzoek wegverkeerslawaai
- Bijlage 7 – Geluidonderzoek industrielawaai en scheepvaart
- Bijlage 8 – Stikstofdepositieonderzoek gebruiksfase
- Bijlage 8a – Bijlage Aerius – gebruiksfase
- Bijlage 8b – Stikstofnotitie bouwfase
- Bijlage 8c – Bijlage Aerius - bouwfase
- Bijlage 9 – Ecologische quick-scan
- Bijlage 10 – Rapportage parkeernorm
- Bijlage 11 – Verslag informatiebijeenkomst
- Bijlage 12 – Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 13 – Advies Veiligheidsregio
- Bijlage 14 – Bezonningsstudie
- Bijlage 15 – Aanvullende bezonningsstudie
- Bijlage 16 – Besluit goedkeuring evaluatie sanering fase 2
- Bijlage 17 – Notitie funderingstechnieken
- Bijlage 18 – Studie verkeersafwikkeling
- Bijlage 19 – Oplegnotitie verkeer
- Bijlage 20 – Nota van beantwoording vooroverleg
- Bijlage 21 – Nota van beantwoording zienswijzen
- Bijlage 22 - Oplegnotitie