



Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Tel. 0161-801022
E-mail: info@ordito.nl
Website: www.ordito.nl
KvK: 18078087

Toelichting

Planstatus: vastgesteld
Datum: 30 juni 2011
Plan identificatie: NL.IMRO.0644.BP1022MI002-VG01
Auteur: F.A. Jiskoot

Gemeente Ouderkerk
Bestemmingsplan
“Middelblok”

INHOUD

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3 Doel van het plan	2
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5 Bij het plan behorende stukken	2
2. Bestaande situatie	3
2.1 Ligging in groter verband	3
2.2 Historische context	3
2.3 Ruimtelijke opbouw	6
2.4 Functionele opbouw	7
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4. Randvoorwaarden	25
4.1 Wegverkeerlawaaï	25
4.2 Industrielawaai	26
4.3 Luchtkwaliteit	28
4.4 Bedrijvigheid en milieuzonering	29
4.5 Externe Veiligheid	32
4.6 Kabels en leidingen	33
4.7 Bodemkwaliteit	34
5. Planbeschrijving	36
5.1 Agrarisch	36
5.2 Vrijkomende agrarische bebouwing	36
5.3 Wonen	37
5.4 Bedrijven	39
5.5 Cultuurhistorie en archeologie	41
5.6 Natuur, groen en infrastructuur	41
5.7 Retrospectieve toets	42
5.8 Wijzigingsgebieden	42
6. Water	45
6.1 Bestaande situatie	45
6.2 Waterbeleid	46
6.3 Project Hollandsche IJssel	51
6.4 Planvisie	54
7. Juridische aspecten	56
7.1 Planvorm	56
7.2 Toelichting op de bestemmingen	57
8. Uitvoerbaarheid	63
8.1 Economische uitvoerbaarheid	63
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
8.3 Handhavingsaspecten	63
9. Inspraak en overleg	64
9.1 Inspraak	64
9.2 Overleg	64
9.3 Zienswijzen	64

Bijlagen

1. Milieukundig advies bestemmingsplan Middelblok
2. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan industrieterrein Middelblok te Gouderak
3. Akoestisch onderzoek hogere waarde industrieterrein Middelblok te Gouderak
4. Retrospectieve toets
5. Inspraak- en vooroverlegrapportage Middelblok
6. Inspraakrapportage bestemmingsplan Middelblok West
7. Zienswijzenrapportage Middelblok

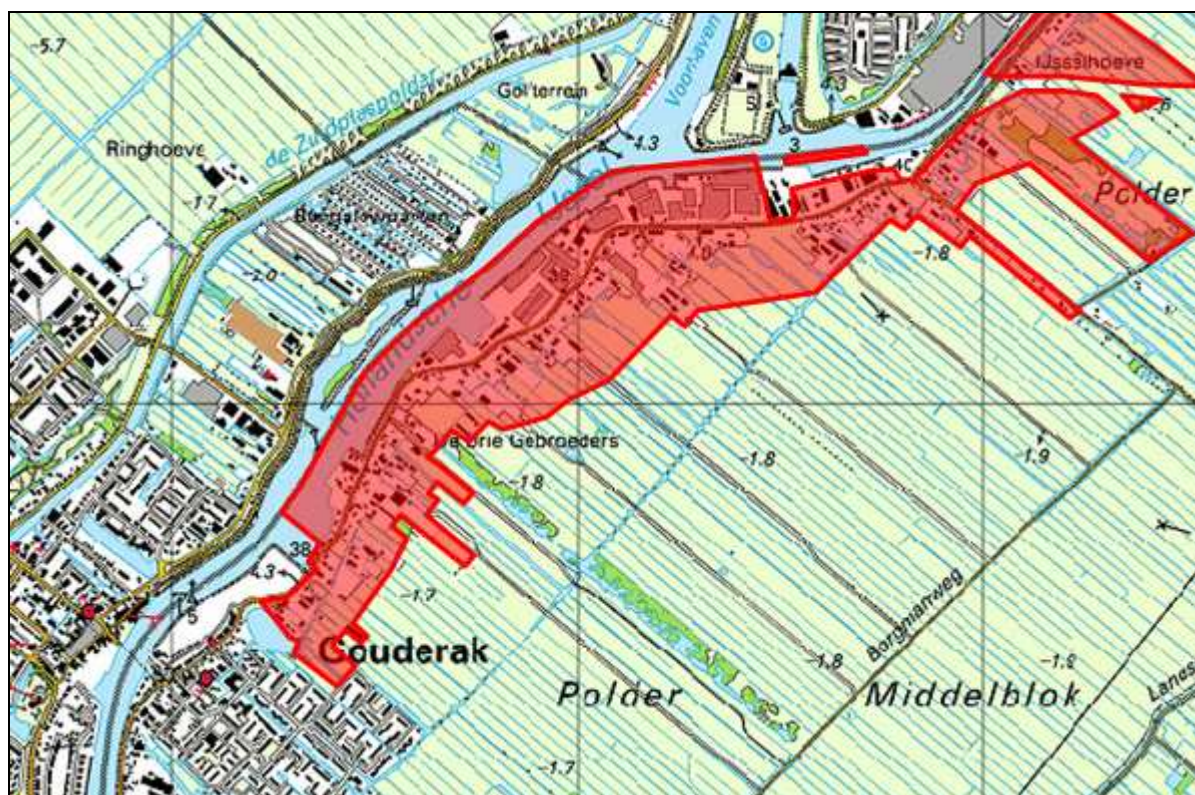
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het grondgebied van de gemeente Ouderkerk geldt een groot aantal bestemmingsplannen. Hiervan zijn meerdere ouder dan tien jaar en niet meer actueel. De opzet en bestemmingsmethodiek van deze bestemmingsplannen verschilt onderling. Hierdoor zijn voor één samenhangend ruimtelijk-functioneel samenhangend gebied vaak uiteenlopende regelingen van kracht. Tevens zijn de maatschappelijke normen over wat in een bestemmingsplan vastgelegd dient te worden de afgelopen jaren gewijzigd en zijn de in de geldende bestemmingsplannen gehanteerde systematieken inmiddels gedeeltelijk achterhaald. Dit leidt tot ongewenste situaties voor zowel de gemeente als burgers en andere belanghebbenden. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen inmiddels niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid door nieuwe ontwikkelingen die zich in het plangebied hebben voorgedaan als gevolg van verleende vrijstellingen of wijzigingen. Tenslotte kan nog worden gewezen op artikel 3.1, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening waarin staat dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de tien jaren moet worden herzien. De Raad van de gemeente Ouderkerk heeft besloten tot een actualisatie en uniformering van de geldende en vaak 'oude' bestemmingsregelingen voor de dijklinten, de kernen en het buitengebied. Het betreft een juridisch-technische herziening, waarin geaccordeerde ontwikkelingen zoveel mogelijk worden meegenomen. Met een actuele bestemmingsregeling kunnen kostbare en tijdrovende procedures zoveel mogelijk worden voorkomen en zal minder ambtelijke capaciteit nodig zijn. Daarnaast hebben belanghebbenden meer rechtszekerheid en kan de gemeente beter optreden tegen ongewenste ontwikkelingen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich ten noorden van de kern Gouderak. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de grens met Gouda. De begrenzing aan de zuidoostzijde markeert de overgang tussen dijklint en het achterliggende open weidegebied. De zuidwestzijde wordt begrensd door de kern Gouderak en de zellingwijk. De grens ten noordwesten wordt gevormd door het midden van de Hollandsche IJssel.



Afb. 1: Begrenzing plangebied

1.3 Doel van het plan

Het bestemmingsplan “Middelblok” kan gekarakteriseerd worden als een overwegend consoliderend (behoudend) bestemmingsplan, waarbij de bestaande functies (wonen, werken, verkeer, etc.) worden gerespecteerd. In de bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Ten opzichte van het te vervangen bestemmingsplan en de bijbehorende partiële herzieningen zal een aantal bestemmingswijzigingen optreden. Dit betreffen met name wijzigingen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. In de retrospectieve toets die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, zijn de bestemmingswijzigingen weergegeven.

Nieuwe ontwikkelingen zijn in dit plan meegenomen, voor zover ze hun eigen planologische procedure volledig hebben doorlopen. Het bestemmingsplan bevat een adequate, handhaafbare regeling die is afgestemd op de actuele eisen van beleid en beheer en op basis waarvan bouwvergunning kan worden verleend.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de juridische regeling voor de zuidwestelijke randweg. Het tracé van deze weg wordt buiten het bestemmingsplan gelaten en hiervoor is een apart bestemmingsplan in procedure gebracht. De voorziene uitbreidingsrichting voor het bedrijventerrein aan het Veerstalblok is niet in dit bestemmingsplan vertaald. Dit bestemmingsplan voorziet in dit gebied in een voortzetting van het bestaande gebruik.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De in het bestemmingsplan begrepen gronden zijn thans in de volgende plannen geregeld:

- bestemmingsplan “Middelblok”, vastgesteld door de raad op 2 februari 1978, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 27 maart 1979 en gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon op 14 april 1983;
- bestemmingsplan “Middelblok, 1^e herziening”, vastgesteld door de raad op 30 januari 1986, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 12 augustus 1986 en gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon op 20 juni 1988;
- bestemmingsplan “Middelblok, 2^e herziening”, vastgesteld door de raad op 31 januari 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 23 juli 1991;
- bestemmingsplan “Ijsseldijk”, vastgesteld door de raad op 17 augustus 1962, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 juni 1963 en gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon op 7 april 1966.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Middelblok” is vervat in:

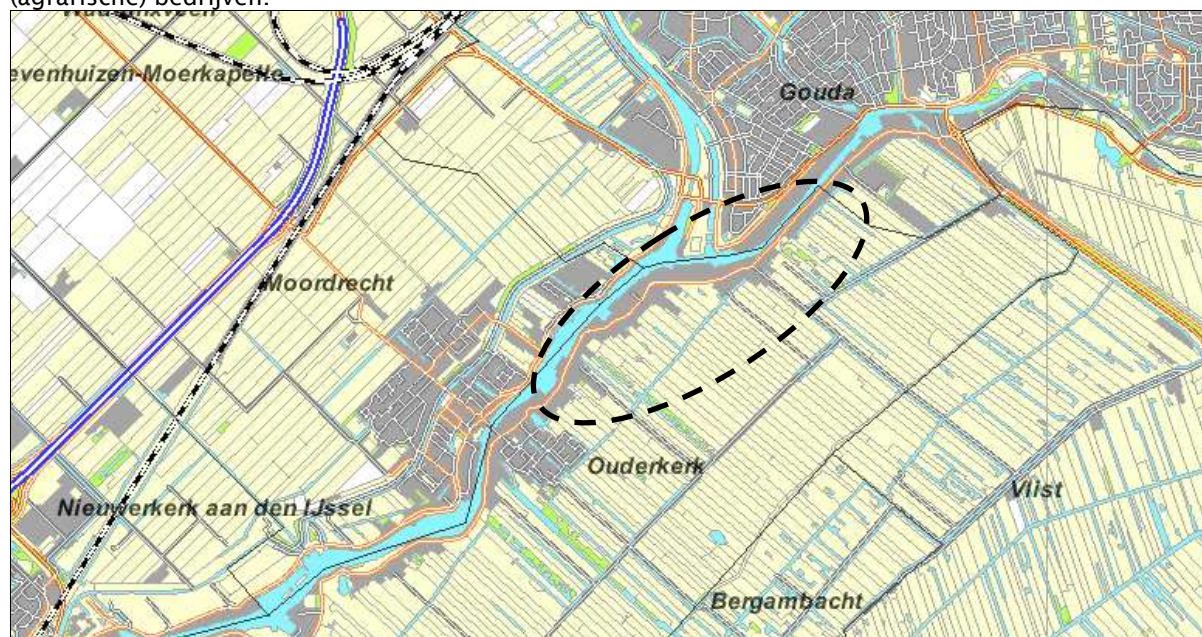
- de verbeelding, tekeningnummer 08ORDIT005-pk, bestaande uit 4 bladen, waarop onder meer de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden zijn aangegeven (schaal 1:1000);
- de regels, waarin bepalingen over het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing zijn opgenomen;
- de toelichting, met daarin beschreven de opzet van het plan en de aan het plan ten grondslag liggende gedachten alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek. Ook de resultaten van inspraak en overleg zijn de in toelichting opgenomen.

2. Bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van Ouderkerk in zijn totaal, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en eventuele concrete ontwikkelingen.

2.1 Ligging in groter verband

Het plangebied ligt aan de rand van het open weidelandschap de Krimpenerwaard tegen de kern Gouderak aan. Het plangebied bevindt zich iets ten zuidwesten van de stad Gouda en is direct gelegen langs de rivier de Hollandsche IJssel. Het plangebied bestaat uit een deel van de rivier, een dijklint bestaande uit een buitendijks gelegen bedrijventerrein en binnendijks gelegen woningen en (agrarische) bedrijven.



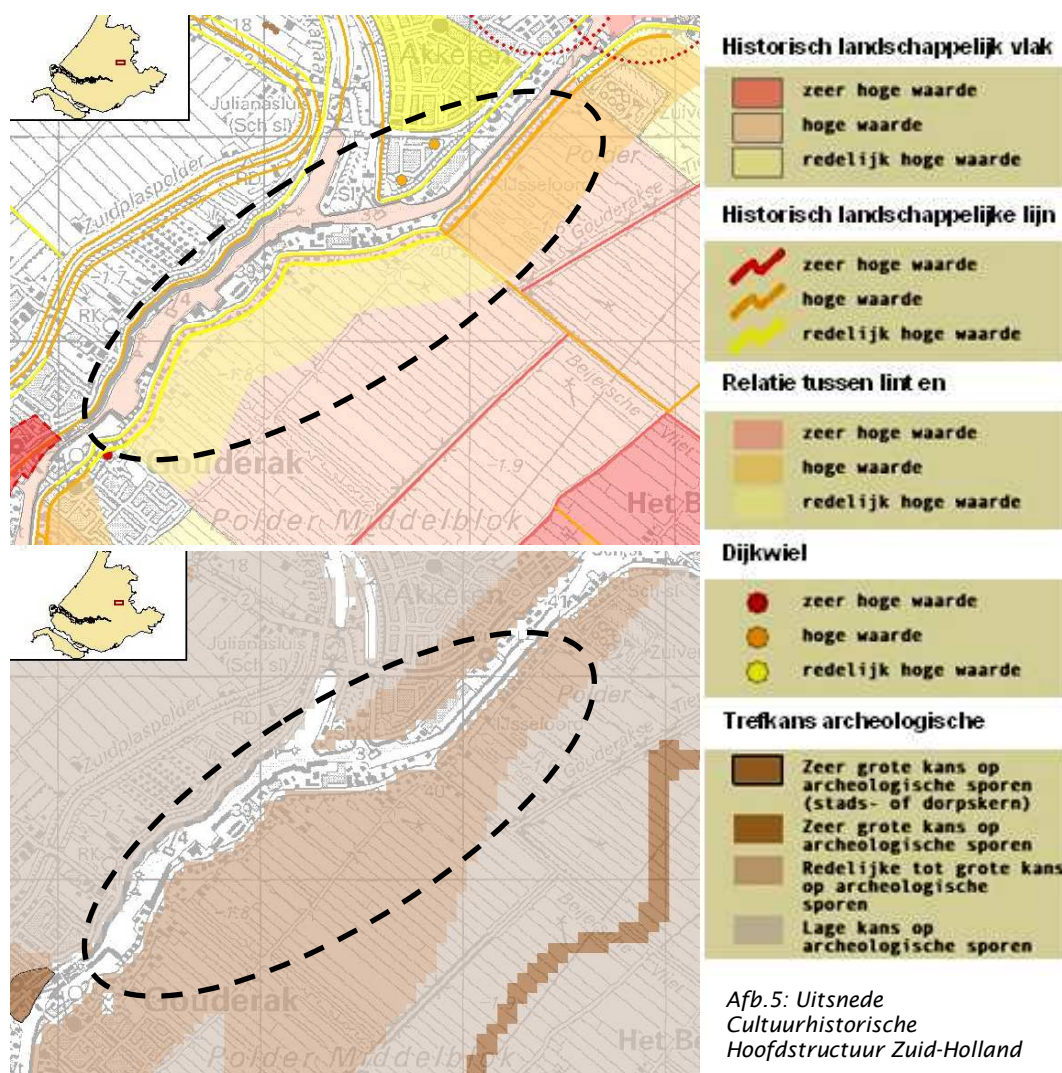
Afb.2: Ligging in groter verband

2.2 Historische context

Occupatiegeschiedenis

De dijk, met daarop gelegen de weg Middelblok, vormt de belangrijkste structuurlijn in het plangebied. Het gebied dankt haar bestaan aan deze dijk, vanwege het feit dat het achterliggend weidegebied droog bleef en beschermd tegen het rivierwater. Naast deze waterkerende functie heeft de dijk vooral ook in ruimtelijk opzicht een grote betekenis. Met een hoogte van drieënhalve tot vier meter boven NAP is deze duidelijk zichtbaar vanuit het, op ongeveer anderhalve meter beneden NAP liggende, veenweidegebied. De dijk werd oorspronkelijk aangelegd om de laag gelegen Krimpenerwaard te beschermen tegen de Hollandsche IJssel. Dit veenweidegebied wordt gekenmerkt door een zogenaamde slagenverkaveling: een verkavelingspatroon van lange, smalle kavels die min of meer haaks op de dijk zijn gesitueerd en zich uitstrekken vanaf de dijk tot ver in het natte veengebied. De kavels worden van elkaar gescheiden door kavelsloten en door (voormalige) vlieten en molenboezems, die sterk in breedte variëren en doorlopen tot aan de dijk langs de Hollandsche IJssel. De dijk fungeert als de belangrijkste verkeersroute in het gebied en is de drager van de bebouwing die er zich langs uitstrekt.

Van Ouderkerk tot Gouda is er sprake van een langgerekt bebouwingslint, slechts hier en daar onderbroken door wielen of bosschages. Dit binnendijkse bebouwingslint vormde in vroeger tijden de basis voor de ontginning van het achterliggende veenweidegebied van de Krimpenerwaard. Op de oeverwal, aan de voet van de dijk, komt over vrijwel de gehele lengte van de dijk matig dichte tot dichte bebouwing voor. De bebouwing staat overwegend haaks ten opzichte van de dijk en correspondeert nog in belangrijke mate met de oorspronkelijke verkavelingsrichting. De bebouwing



Op grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland kan geconcludeerd worden dat het gehele plangebied (zowel rivier als dijklint e.o.) een redelijk hoge historisch, landschappelijke waarde kent. Het lint op zichzelf kent ook een redelijk hoge waarde, wat betekent dat de structuur van het bebouwingslint wel intact is, maar dat de historische bebouwing minder gaaf is en hier en daar door nieuwbouw is vervangen. De relatie tussen het lint en het achterliggende landschap is van hoge waarde. Dit uit zich in een sterke visuele binding met het achterland. De trefkans (verwachting) op archeologische sporen is voor het gehele plangebied redelijk tot groot. Dit betekent dat bescherming van archeologische waarden via een dubbelbestemming nodig is.

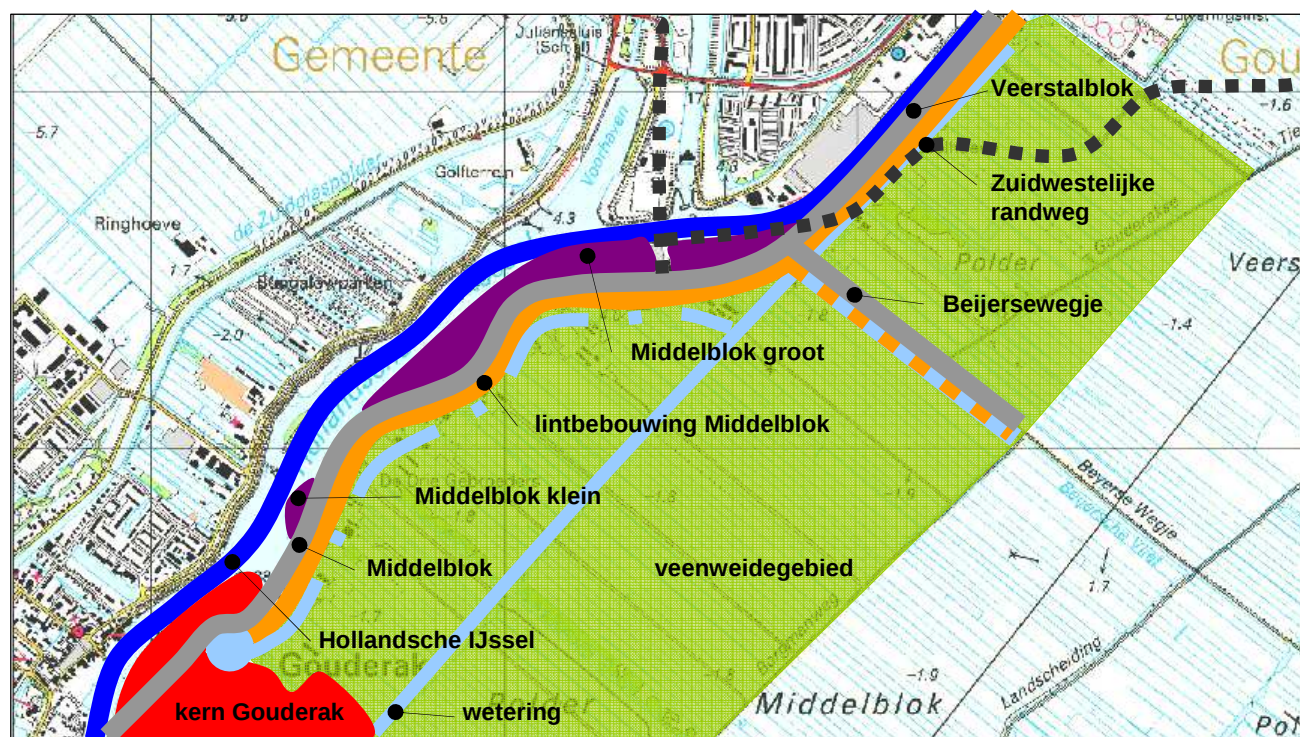
Rijksmonumenten en karakteristieke bebouwing

Tussen 1986 en 1995 heeft het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) plaatsgevonden. Het doel van het project was om per gemeente de waardevolle gebouwen en andere objecten in woord en beeld te beschrijven, zodat er meer zicht kwam op monumentenzorg en cultuurgeschiedenis. Het waardevolle kan in de volgende aspecten liggen: de situering op de kavel, de kapvorm, dakhelling en kaprichting, de gevelindeling/bouwstijl, het materiaalgebruik en de kleur, het gebruik van versieringen en ornamenten, de massa en de verspringingen in de gevels. Dit landelijke project heeft uiteindelijk een lijst met cultuurhistorisch waardevolle panden opgeleverd. Uit het Monumenten Inventarisatie Project Ouderkerk (Provincie Zuid-Holland, 1991) blijkt dat er in het lint langs de Hollandsche IJssel eveneens een flink aantal karakteristieke gebouwen voorkomt uit de tweede helft van de 19^e en de eerste helft van de 20^e eeuw. Het gaat niet alleen om boerderijen, maar ook om woningen, schuren, gemalen en industriële objecten. In alle gevallen gaat het om elementen die een bijdrage leveren aan de cultuurhistorische waarde van het gebied alsmede aan de visueel-ruimtelijke kwaliteit. Na het MIP is het Monumenten Selectie Project (MSP) gestart waarbij een deel van de monumenten uit de periode 1850-1945 op de rijksmonumentenlijst werd geplaatst.

Rijksmonumenten en karakteristieke bebouwing			
Straat	Nr.	Gebruik	Typering
Middelblok	1-3	agrarisch loonbedrijf	karakteristieke bebouwing
Middelblok	7	woning	karakteristieke bebouwing
Middelblok	11	agrarisch bedrijf	karakteristieke bebouwing
Middelblok	37	wonen	rijksmonument
Middelblok	41	transport- en verhuurbedrijf	karakteristieke bebouwing
Middelblok	131	agrarisch bedrijf	karakteristieke bebouwing
Middelblok	135-137	agrarisch bedrijf	karakteristieke bebouwing
Middelblok	151-155	woning	karakteristieke bebouwing
Middelblok	209	agrarisch bedrijf	rijksmonument
Veerstalblok	37	agrarisch bedrijf	karakteristieke bebouwing
Veerstalblok	49-53	woning	karakteristieke bebouwing

2.3 Ruimtelijke opbouw

Het gebied in de directe omgeving van Middelblok wordt gekenmerkt door de Hollandsche IJssel met het aangrenzende bebouwingslint. Het dicht bebouwde lint ligt tussen de openheid van de rivier enerzijds en de openheid van het weidelandschap anderzijds. Hieronder worden de belangrijkste ruimtelijke elementen toegelicht:



Afb.6: Ruimtelijke opbouw

Lint

De bebouwing bevindt zich met name langs de rivierdijk, de historische ontginningsbasis. Langs de Hollandsche IJssel heeft de bebouwing het karakter van een vrijwel ononderbroken lintbebouwing. Van oorsprong stonden er voornamelijk boerderijcomplexen achter de dijk. Vanaf de negentiende eeuw fungeerden steenfabrieken, scheepswerven of houtverwerkende industrie als aanjager van het wonen aan de dijk. In deze periode werden arbeiderswoningen, herenhuizen en directeurswoningen niet alleen meer achter, maar ook direct aan de dijk gesitueerd. De kleinschalige vooroorlogse bebouwing van boerderijen en woningen wordt afgewisseld door binnen- en buitendijks gelegen grootschaligere bedrijven. Door de langdurige ontwikkeling die het bebouwingslint heeft doorgemaakt is er sprake van een karakteristieke afwisseling van woningen, boerderijen en bedrijven waarbij een mix optreedt van klein- en grootschalige gebouwen.

Zellingen

De aanwezigheid van de zellingen langs de rivier in een onregelmatig patroon en met een sterk wisselende omvang, vormt een belangrijk kenmerk van de Hollandsche IJssel. De visueel-ruimtelijke identiteit van de Hollandsche IJssel hangt voor een groot deel samen met de vaak grootschalige invulling van de opgehoogde zellingen, waardoor sprake is van een visuele dominantie over de directe omgeving. Het opvallende contrast tussen de grote schaal en maat van de zellingen en de kleinschaligheid van het binnendijkse bebouwingslint, is hiervan het gevolg. De verschillende zellingen in het plangebied zijn door hun ligging duidelijk van elkaar te onderscheiden. In het plangebied komen twee zellingen voor, namelijk: Middelblok klein en Middelblok -groot.

Veenweidelandschap

Het achter de dijk gelegen weidegebied bestaat uit klei-op-veen gronden, die werden ontgonnen vanaf de IJsseldijk. Dat deze dijk fungeerde als ontginningsbasis is nog altijd zichtbaar in de vorm van de loodrecht op de dijk staande, langgerekte kavels en het dichte net van evenwijdige kavelsloten. De ontginningsbasis en het verkavelingspatroon zijn nog steeds herkenbaar en vormen tezamen de meest karakteristieke elementen van het veenweidegebied. In het veenweidegebied komen kades en tiendwegen voor, die deel uitmaken van de historische ontginningen in de Krimpenerwaard. In het gehele gebied zijn knotbomen en boomgaarden te vinden, terwijl ook het merendeel van de erven is beplant. Het veenweidegebied ligt door inklinking van het veen, vier à vijf meter lager dan de rivier- en polderdijken. Deze dijken bieden weidse perspectieven over het landschap en omgekeerd zijn de dijken markant aanwezig als begroeide en bebouwde (visuele) begrenzingen van het laaggelegen agrarisch gebied. De hogere, vaak begroeide dijken en laaggelegen open weidegebieden behoren tot de meest beeldbepalende karakteristieken van dit gebied.

Hollandsche IJssel en overige watergangen

De veruit belangrijkste en meest beeldbepalende waterloop in het plangebied is de Hollandsche IJssel, die een grote betekenis heeft voor zowel de afwatering als voor de scheepvaart. De Hollandsche IJssel is een zoetwatergetijderivier op de overgang van het Groene Hart naar de Randstad. In toom gehouden door steile, hoge dijken verbindt de rivier enerzijds dorpen en steden maar vormt ze anderzijds een barrière tussen grotere landschappelijke eenheden. Delen van de rivier zijn gekanaliseerd of er heeft bochtafsnijding plaatsgevonden. De uiterwaarden en zellingen werden na het sluiten van de steenfabrieken bekaad en opgehoogd ten behoeve van industriële vestigingen. De rivieroever heeft daardoor plaatselijk een industrieel karakter. Naast de rivier zijn er talrijke sloten, wetingen en boezems opvallend, die vooral functioneren ten behoeve van de afwatering en daarnaast een bijdrage leveren aan de visueel ruimtelijke karakteristiek van het veenweidegebied.

2.4 Functionele opbouw

Functioneel kan het bebouwingslint worden gekarakteriseerd als een menging van (agrarische) bedrijven en woningen. De agrarische bedrijvigheid wordt voor het grootste deel gevormd door melkvee- en paardenhouderijen. Sporadisch komt binnendijks enige aan agrarisch of natuurbeheer gelieerde bedrijvigheid voor, zoals loonbedrijven. De woonfunctie is aanwezig over de gehele lengte van het lint. Deze functie is nog steeds in ontwikkeling. Plaatselijk is binnen het lint nieuwe, dan wel vervangende woonbebouwing verschenen, die ten opzichte van de traditionele bebouwing vaak een afwijkende oriëntatie, plaatsing en verschijningsvorm heeft. Op sommige plaatsen zijn zelfs rijtjeswoningen aanwezig.

Wonen

Verspreid over de gehele lengte van het Middelblok komen woningen voor, waardoor een typische lintbebouwingsstructuur is ontstaan. In vooral het zuidelijke deel van het lint nabij Gouderak is sprake van een concentratie van bebouwing. Deze sterk verdichte delen van het lint zijn uitlopers van de kern Gouderak, met de bijbehorende verschijnselen van functiemenging en rommelzones. In sommige delen van het lint is de dichtheid aan woningen lager en is er binnendijks veel ruimte tussen de woningen. De open ruimten tussen de woningen is zo groot, dat er sprake is van wonen in het buitengebied. De hier geboden kwaliteit van wonen aan het open landschap maakt het tot een aantrekkelijk woongebied. Behalve in het bebouwingslint staan er ook enkele woningen op de zellingen. Hier woont men niet aan het open landschap, maar aan het water. De woningen in het lint vertonen een grote diversiteit in omvang, kwaliteit en oriëntatie van de nokrichting ten opzichte van de dijk. Kleine oude arbeiderswoningen komen voor naast statige voormalige directeurswoningen en recente nieuwbouw. Daarnaast is sprake van grote verschillen in goothoogte, vanwege de verschillen in ligging ten opzichte van de dijk. Sommige woningen zijn gebouwd op een verbreding van de dijk en zijn daardoor gelegen op gelijke hoogte met de dijk, andere staan onder aan de voet van de dijk of halverwege of gedeeltelijk in de dijk. Binnen de functie wonen hebben zich weinig veranderingen voorgedaan. Het gaat dan

grotendeels om verbouwingen of kleine uitbreidingen. Het aantal burgerwoningen in het lint is wel toegenomen als gevolg van omzetting van voormalige agrarische bedrijfswoningen en bewoning van agrarische gebouwen.

De kwaliteit van het wonen in het lint wordt op een aantal manieren bedreigd. Er is o.a. onvoldoende ruimte voor uitbreiding en verbetering woningen. Hierdoor kunnen sommige woningen gaan verpauperen. Ook is er hinder door agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid, onder andere milieuhygiënische en visuele hinder. Tenslotte is er veel verkeersdruk op de dijk en gebrek aan parkeerruimte voor de woningen.

Agrarisch

In het bebouwingslint van Middelblok bevinden zich van oudsher agrarische bedrijven. De veehouderij is daarin het sterkst vertegenwoordigd. De productieomstandigheden voor de melkveehouderij in het veenweidegebied zijn niet ideaal. Beperkende factoren zijn daarbij de wijze van verkaveling, de gebrekkige ontsluiting en de waterhuishouding. Door de slechte ontwatering heeft de landbouw te maken met een onvoldoende drooglegging en daardoor een onvoldoende draagkracht van de bodem. Het is daarom niet mogelijk om met zware machines de grond te bewerken. Ook is de ontsluiting niet optimaal omdat de bestaande wegen in het veenweidegebied niet zijn berekend op het zware transport van en naar de agrarische bedrijven en omdat door de lange kavels delen van het bedrijfsoppervlak ver van de boerderijen afliggen. Naast bovenstaande problemen spelen ook mee het ruimtegebrek en de beperkingen die door de milieuregelgeving opgelegd worden aan uitbreiding van de bedrijvigheid. Hierdoor is de verdere ontwikkeling van de melkveehouderij in het bebouwingslint moeilijk en is er meer behoefte om nevenactiviteiten en/of aanverwante activiteiten te ontplooiën.

Om voor de bovenstaande problemen een oplossing te vinden en om bepaalde natuurdoelstellingen te kunnen verwezenlijken is de herinrichting Krimpenerwaard gestart. De herinrichting zoals opgenomen in het Veenweidepact Krimpenerwaard realiseert 2450 hectare nieuwe natuur (Ecologische Hoofdstructuur) in de Krimpenerwaard. Door de aanleg van een nieuw watersysteem wordt niet alleen ingezet op duurzaam waterbeheer maar ook op het tegengaan van de bodemdaling in het veenweidegebied. Tegelijk moeten de omstandigheden voor agrariërs en andere ondernemers én de toeristische en recreatieve voorzieningen verbeteren. Het Veenweidepact werkt aan de volgende doelen:

- de aanleg van nieuwe natuur;
- duurzaam waterbeheer en het tegengaan van bodemdaling;
- het versterken van de landbouwstructuur;
- extra kansen voor toerisme en recreatie;
- het stimuleren van vernieuwend ondernemerschap.

Bedrijven

In het plangebied komen verspreid over zowel de zellingen als het binnendijkse deel van het bebouwingslint niet-agrarische bedrijven voor. Het overgrote deel van de niet-agrarische bedrijvigheid bevindt zich op de zelling Middelblok groot. Dit zijn over het algemeen grotere bedrijven. Op Middelblok klein gaat het om slecht enkele bedrijven, die ook klein van omvang zijn. Ook liggen hier meerdere bedrijfswoningen die onderdeel uitmaken van het lint. Op Middelblok groot komen slechts sporadisch bedrijfswoningen en liggen deze grotendeels aan de rivierzijde. Van oorsprong bevonden zich op de zellingen bedrijven die een relatie hadden met de Hollandsche IJssel, bijvoorbeeld doordat ze van de rivier afhankelijk waren voor de aan- en afvoer van producten. Tegenwoordig is die relatie nog slechts bij enkele bedrijven aanwezig. De bedrijven op de zellingen hebben veelal een relatie met de bouwnijverheid, zoals houtverwerkende bedrijven, timmerbedrijven, transportbedrijven, aannemers- en constructiebedrijven. In het lint bevindt zich een aantal loon- en hulpbedrijven.

Groen- en waterstructuur

Het gebied kent belangrijke natuurwaarden, die zich vooral bevinden in het aangrenzende veenweidegebied. Dit hangt nauw samen met de lage ligging van het gebied. Het drassige karakter en de beperkte ontwatering zijn de oorzaak van de aanwezige natuurwaarden. De graslanden bestaan uit de intensief bewerkte beemdgras en raagrass, waarbij de graslanden een gunstige, soortenrijke uitzondering vormen. Het veenweidegebied fungeert als een belangrijk broedgebied voor weidevogels. Door de toegenomen intensiteit van het graslandgebruik is de weidevogelstand de laatste decennia echter sterk achteruit gegaan. Verspreid langs het lint komen schraalgraslanden en waardevolle oever- en slootvegetaties voor. In ecologisch en landschappelijk opzicht, zijn ook de houtkaden belangrijk. In het bebouwingslint zelf komen ecologische waarden voor in de vorm van schrale dijkvegetaties, boomgaarden, oude bomen, geriefhoutbeplanting en watergangen die vanuit het veenweidegebied doorlopen tot aan de dijk. Ook het wiel nabij de zelling Goudarak en de aangrenzende bosschages bevatten hoge ecologische waarden. Dit kan in iets mindere mate worden gezegd van de evenwijdig

aan de Middelblok lopende watergang, gelegen net iets achter het bebouwingslint. Vanaf de Tiendweg door het veenweidelandschap lopen zowel aan het Middelblok als aan het Veerstalblok twee brede groenstructuren tot aan de dijk.

Verder heeft de Hollandsche IJssel belangrijke natuurwaarden. De Hollandsche IJssel is een zoetwatergetijdenrivier, met een voor Nederland haast uniek ecosysteem en landschapstypologie. Om dit te versteken is rondom de Zellingwijk en de Zuidwestelijke Randweg een natuurvriendelijke oever gepland. De recreatieve betekenis van het plangebied is beperkt. Door de Krimpenerwaard net buiten het plangebied lopen een aantal recreatieve route. Vanwege de hoge verkeersintensiteit is Middelblok geen prettige fiets- of wandelroute. Achter Middelblok 27 en 122 liggen volkstuinen. Het volkstuinencomplex op Middelblok is in 1985 verplaatst uit de dorpskom in verband met woningbouw.

Verkeersstructuur

De belangrijkste wegen in het plangebied zijn Middelblok en Verstalblok. Beide hebben deze de functie als stroomweg en zorgen deze voor de ontsluiting van woningen en bedrijventerreinen die hieraan grenzen. Het Beijersewegje is van secundaire betekenis en zorgt voor de ontsluiting van het achterliggende veenweidegebied en de woningen die daaraan grenzen.



Afb.7: Infrastructuur

3. Beleidskader

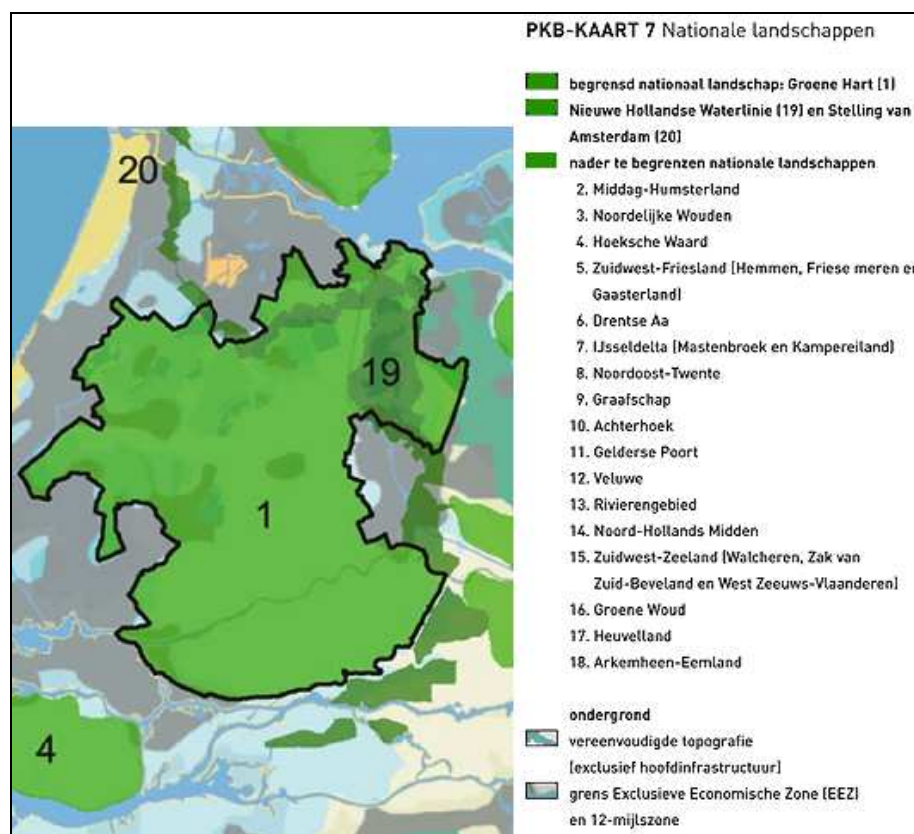
3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2005)

Bijna een jaar na vaststelling door het kabinet is de aangepaste Nota Ruimte op 17 april 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Hierin staat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de ruimtelijke bijdrage op de volgende punten:

- versterking van de internationale concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Door de haperende economie wil het kabinet met de Nota Ruimte zoveel mogelijk de ruimtelijke knelpunten voor economische groei wegnemen. De ondertitel van de nota luidt: 'Ruimte voor ontwikkeling', waarmee het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. De ruimte hiervoor willen ze scheppen door uit te gaan van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.



Afb.8: PKB-kaart 7 Nationale Landschappen

Voor het plangebied is met name het Groene Hart van belang. Het Groene Hart vormt een integraal onderdeel van Randstad Holland. De kernkwaliteiten van de waarden (waaronder de Krimpenerwaard) zoals het verkavelingspatroon, het groene karakter van de beplante dijken en kades en de grote mate van openheid, dienen behouden te blijven en waar nodig te worden versterkt. Hierbinnen zal ook de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Nieuwe ontwikkelingen zijn onder andere afhankelijk van de landschappelijke kwaliteiten in het gebied. Met betrekking tot nieuwe woonbebouwing wordt binnen het nationale landschap uitgegaan van migratiesaldo nul. Samen met de gemeente zal de provincie de verstedelijkingsmogelijkheden bepalen in het landelijk gebied. Binnen het Groene Hart zijn geen grootschalige verstedelijkingslocaties, bedrijventerreinen of nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructurele projecten toegestaan.

Delen van de Krimpenerwaard maken tevens deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de EHS worden natuurgebieden onderling verbonden door ecologische verbindingzones, om zo een netwerk van natuurgebieden tot stand te brengen. Het behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in tal van sectoren (onder meer landbouw, toerisme en water) is een belangrijke doelstelling. Het kabinet doet dit vanuit het besef dat natuur en landschap een essentiële bijdrage leveren aan een leefbare en duurzame samenleving. De Hollandsche IJssel maakt onderdeel uit van de EHS. Ten zuidoosten van het plangebied ligt een andere EHS die enkele uitlopers in de vorm van groene verbindingen naar de Hollandsche IJssel heeft. Dit bestemmingsplan houdt rekening met het ruimtelijke beleid uit de Nota Ruimte, onder andere doordat de landschappelijke kwaliteiten zoveel mogelijk in stand gehouden worden en ongewenste ontwikkelingen geweerd worden.

AMvB Ruimte (ontwerp, 2009)

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de eerste tranche van de AMvB Ruimte heeft het rijk een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling gemaakt van bestaande ruimtelijke kaders. Tot 1 september 2009 kan iedereen zijn visie op het ontwerp kenbaar maken. Daarna zal het ontwerpbesluit voor advies worden voorgelegd aan de Raad van State. Inwerkingtreding is voorzien voor medio 2010. Het meer recente Rijksbeleid wordt opgenomen in een volgende fase van de AMvB Ruimte, die over een jaar naar de Eerste en Tweede Kamer wordt gezonden. Hierin wordt mogelijk plaats ingeruimd voor de kaders voor het IJsselmeergebied, de Structuurvisie Randstad 2040 en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (SEV III).

Nota Belvédère (1999)

De Nota Belvédère, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM, is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. De Krimpener- en Lopikerwaard zijn aangewezen als speciale aandachtsgebieden met grote cultuurhistorische waarden. De waarden vormen wat betreft landschap en schaal één geheel en vormen het grootst aaneengesloten veenweidegebied van Nederland. De karakteristieke lange en smalle kavels van het slagenlandschap zijn typerend voor de cope-ontginningen van het veen. Het veenweidelandschap wordt gezien als fysieke drager met als specifieke kenmerken de visuele openheid en weidsheid. In het rivierbedijkingslandschap zijn de rivierdijken, karakteristieke lintbebouwing en dijkmagazijnen belangrijke cultuurhistorische waarden. In de toekomst is een betere inbreng van de cultuurhistorische waarden (onder andere het verkavelingspatroon, het slotenstelsel en de visuele openheid) bij landinrichting en natuurontwikkeling noodzakelijk om de waarden in stand te houden.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

In de kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit 2001 wordt het te voeren milieubeleid tot 2030 uiteengezet. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen dertig jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Om deze ambitie te bereiken zijn systeeminnovaties nodig. De hiermee beoogde realisering van duurzaamheid is onder andere gericht op:

- emissies, energie en mobiliteit: omschakeling naar een duurzame energiehuishouding;
- biodiversiteit en natuurlijk hulpbronnen: omschakeling naar een duurzaam gebruik;
- beleidsvernieuwing stoffen;
- beleidsvernieuwing externe veiligheid;
- beleidsvernieuwing milieu en gezondheid;
- vernieuwing van het milieubeleid voor de leefomgeving.

Belangrijke elementen in het bodembeleid uit dit plan zijn het streven naar het in kaart brengen van de bodemkwaliteit in Nederland en de beperking van het aanbod verontreinigde grond.

Flora- en Faunawet (2002)

De Flora- en Faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden, heeft als doel zeldzame en in het wild voorkomende plant- en diersoorten in stand te houden. De wet bevat ook de implementatie van de soortenbeschermingsbepalingen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde

vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn richt zich op de instandhouding van 'natuurlijke habitats' en 'wilde flora en fauna'.

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen, of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Deze verboden gelden niet alleen voor de zeldzame, maar voor alle in het wild levende plant- en diersoorten. Wanneer in een bepaald gebied activiteiten plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde diersoorten moet een ontheffing worden aangevraagd. Dit is zeker het geval wanneer in het betreffende gebied dieren voorkomen die op de Rode Lijst van bedreigde soorten staat. Het plangebied ligt niet in een beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van een in het kader van de Habitatrichtlijn beschermd gebied.

Verdrag van Malta (1998)

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Met de Invoering van het verdrag van Malta binnen de Monumentenwet zal archeologie een prominentere rol krijgen binnen de ruimtelijke ordening. Met de wetswijziging wordt archeologie dus voortaan een verplicht en onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke besluitvormingsproces. In de planvormingfase bepalen rijk, provincies en gemeenten welke archeologische waarden in het geding zijn. Voor het bestemmingsplan betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een aanlegvergunning als de aanvrager van een reguliere bouwvergunning kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek. Zonodig kunnen aan de aanlegvergunning en de bouwvergunning regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht of archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project.

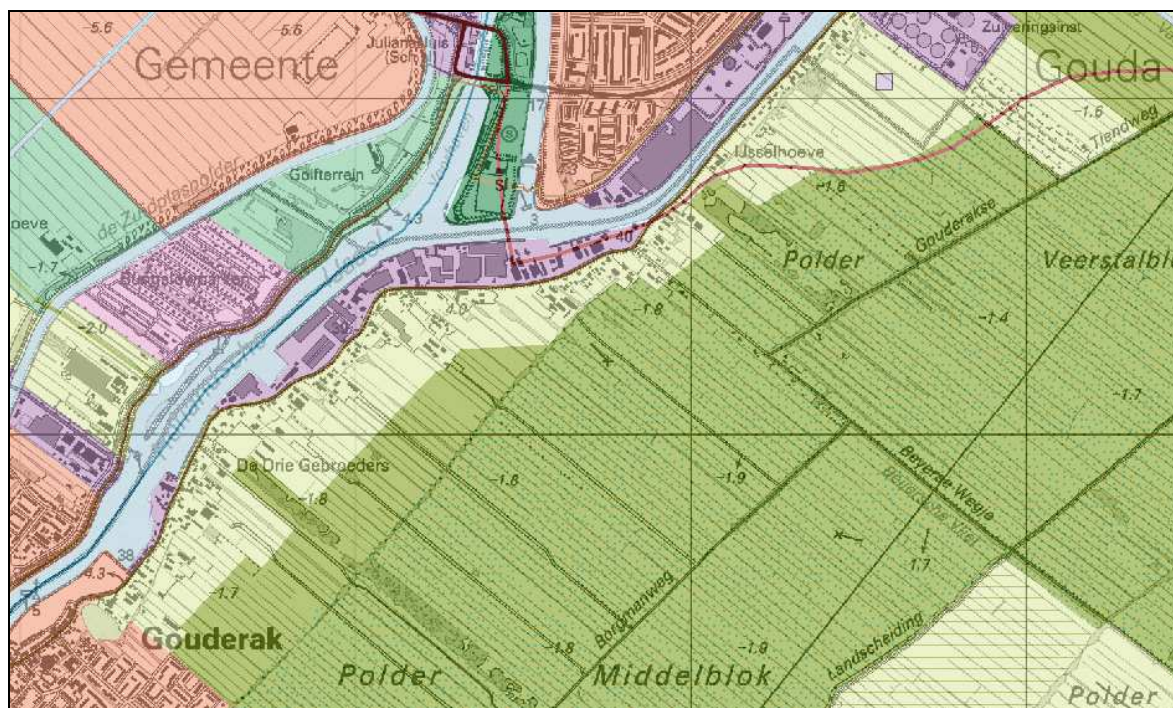
3.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland – Structuurvisie

Op 2 juli 2010 hebben de Provinciale Staten Zuid-Holland de Structuurvisie vastgesteld. In de Structuurvisie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogingen:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. De belangrijkste kaart binnen de provinciale structuurvisie is de functiekaart. Hieronder is daarvan een uitsnede opgenomen.



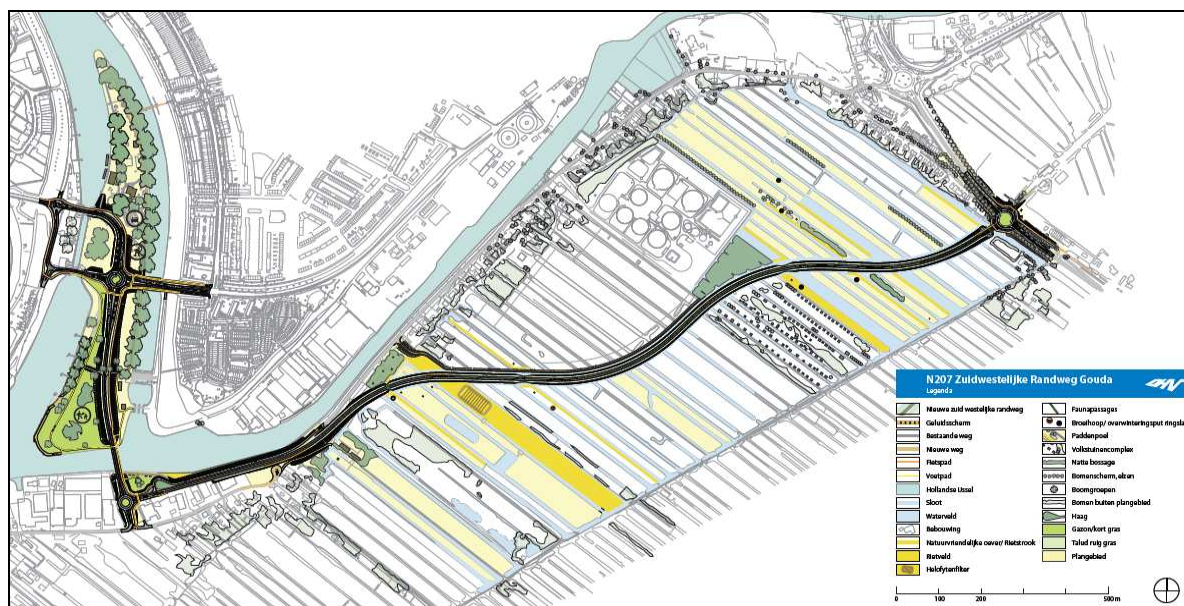
Afb.9: Functiekaart Provinciale Verordening

Middelblok klein en Middelblok groot zijn beide aangeduid als 'Bedrijventerrein'. Dit is aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie bedrijvigheid, waaronder begrepen productie, transport en distributie, veilingen, nutsvoorzieningen evenals hieraan verbonden kantoorfuncties. Het binnendijkse gedeelte van het lint is aangeduid als 'A+ - gebied streekplannen (20% maïsteelt)' met de nadere aanduiding 'Agrarisch landschap - inspelen op bodemdaling'. De water- en bodemproblematiek speelt hier een grote rol. Deze problematiek is in de veenweidegebieden complex en samenhangend. Knelpunten zijn er binnen de volledige breedte van het waterbeheer: het gaat niet alleen om bodemdaling, maar ook om versnippering van het watersysteem, slechte waterkwaliteit (droge periodes) en wateroverlast (natte periodes). Om bodemdaling af te remmen geldt als vertrekpunt: 'substantieel afremmen van de bodemdaling binnen een robuust en klimaatbestendig watersysteem, zodanig dat het op lange termijn goed betaalbaar en beheersbaar is en dat rekening wordt gehouden met behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kernkwaliteiten'.

Deze gebieden vallen samen met de prioritaire gebieden uit de Voorloper Groene Hart. Dit zijn (delen van) de Alblasserwaard, Krimpenerwaard, Gouwe Wiericke en de Venen/Nieuwkoop. De melkveehouderij vormt in deze gebieden de kurk waar het beheer van de open grootschalige veenweiden op drijft. Aanpak van het afremmen van de bodemdaling vindt plaats via integrale gebiedsprocessen met betrokkenheid en draagvlak van de streek. Door vernatting, mogelijk in combinatie met innovaties als onderwaterdrainage kan gewerkt worden aan het verminderen van bodemdaling. Echter, de kostenstructuur voor het melkveehouderijbedrijf zal hoger zijn dan in productiegebieden met draagkrachtige grond. Structuurverbetering door kavelruil blijft voor deze gebieden een belangrijk instrument om huiskavels te vergroten. In de Agenda Landbouw zal de provincie aangeven welke rol zij wil spelen en welke ruimte aan de landbouw (bijvoorbeeld schaalvergroting of verbreding) wordt gegeven. Van belang blijft het behouden van het unieke Hollandse landschap van openheid, slagenverkaveling met lange kavels en vele sloten. Beheerdiensten, gericht op weidevogels, botanisch interessante slootkanten en waterberging leveren opbrengsten op. Verbreding van de bedrijfsvoering door (verblijfs)recreatie, streek eigen producten, educatie en zorg kan daar ook aan bijdragen.

De Hollandsche IJssel is aangeduid als 'Provinciale Vaarweg'. Ter plaatse van deze aanduiding wil de provincie het vervoer over water stimuleren. In het provinciaal Verkeers- en Vervoersplan en de provinciale Nota Vaarwegen is dit beleid uitgewerkt. Het is vooral van belang dat er voldoende ruimte voor vaarwegengebonden bedrijvigheid behouden blijft of wordt ontwikkeld. De provinciale vaarwegen zijn op de functiekaart aangegeven. Het vaarwegennet biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit en toegankelijkheid van gebieden te verhogen. In samenspel met de beleidsontwikkeling voor de recreatieve toervaart en het ontwikkelen van een groenblauw netwerk zal het waternetwerk een meer integrale rol spelen.

Door het oostelijk deel van Middelblok groot richting richting Stolwijkersluis loopt een Boven)regionale wegverbinding. Deze wegverbinding wordt de Zuidwestelijke Randweg (ZWR) genoemd en zal gaan functioneren als onderdeel van het (boven)regionaal of provinciaal wegennet. De provincie Zuid-Holland is inmiddels gestart met de aanleg van deze weg, die uiterlijk in maart 2013 gereed moet zijn. Deze nieuwe weg zorgt voor een betere en snellere route van en naar de Krimpenerwaard, minder verkeer in Gouda en een goede bereikbaarheid van de Rotterdamseweg en omgeving. De ZWR loopt om de bebouwde kom van Gouda en gaat deel uitmaken van de provinciale weg N 207. Het ontwerp voor de Zuidwestelijke Randweg is definitief. De weg loopt vanaf het Goudse Sluiseiland via een ophaalbrug over de Hollandsche IJssel. Vervolgens gaat de weg via de zelling in het buitendijkse gebied langs de waterzuiveringsinstallatie naar de Schoonhovenseweg. Het ontwerp-inpassingsplan voor de ZWR dat voor de juridische en ruimtelijke onderbouwing dient, heeft in de zomer van 2009 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van binnengekomen zienswijzen is het inpassingsplan aangepast. Provinciale Staten stelden het inpassingsplan voor de ZWR op 11 november 2009 definitief vast. In onderstaande afbeelding is de precieze ligging aangegeven.

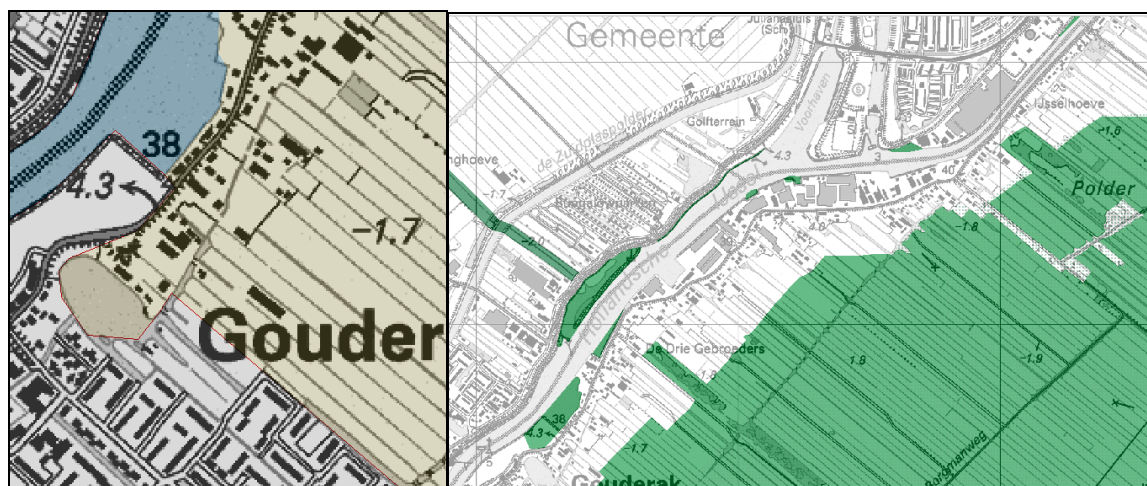


Afb.10: Tracé Zuidwestelijke Randweg (ZWR)

Visie op Zuid-Holland – Verordening Ruimte

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld. De verordening bevat algemene regels in de zin van artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De consequenties van algemene regels voor de ruimtelijke orderingspraktijk is groot. Nieuwe bestemmingsplannen en projectbesluiten moeten in overeenstemming zijn met de (nog in werking te treden) verordening. De inhoud van de algemene regels moet dus door gemeenten in acht worden genomen. Ook geldt er een plicht tot aanpassing van bestaande bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Gemeenten moeten deze binnen één jaar, dan wel binnen een bij de verordening gestelde andere termijn in overeenstemming met de algemene regels brengen.

Het instrument algemene regels heeft een andere doorwerking en andere consequenties dan het voorheen geldende beleid (Regels voor Ruimte) en de als besluit aan te merken concrete beleidsbeslissingen in streekplannen. Van beleid kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken en tegen concrete beleidsbeslissingen stond rechtsbescherming open. Van algemene regels valt, tenzij daarin uitzonderingen of ontheffingen zijn opgenomen, niet af te wijken zonder aanpassing van de verordening.



Afb. 11: Bebouwingscontouren

Afb. 12: Ecologische hoofdstructuur

Voor het plangebied zijn de regels ten aanzien van de bebouwingscontouren essentieel. Het plangebied ligt geheel buiten de bebouwingscontouren van Gouda en Gouda. In de regel is verstedelijking (bijna alles wat wordt gebouwd) buiten de bebouwingscontouren niet toegestaan. Er gelden uitzonderingen o.a. voor 'ruimte voor ruimte', nieuwe landgoederen en vrijkomende agrarische bebouwing. Voorts dienen uitbreidingsmogelijkheden voor al bestaande stedelijke functies buiten de contouren te worden beperkt. Ook is opgenomen dat Gedeputeerde Staten de contouren kunnen aanpassen ten behoeve van het 'in- en uitdeuken'. Daarnaast gelden enkele specifieke uitzonderingen. Tevens is voorzien in een ontheffingsmogelijkheid in geval van gebiedsgerichte toepassing van 'ruimte voor ruimte', 'rood voor groen' en voor omvangrijke intensieve dagrecreatie.

Ook de Ecologische hoofdstructuur (EHS) is een belangrijk onderdeel van de Ruimtelijke Verordening. De EHS ligt buitendijks tussen de zelling Middelblok klein en de Zellingwijk en Middelblok groot. Op twee plekken aan de oever van Middelblok groot liggen kleinere vlakken van de EHS. Het binnendijks gelegen deel van de EHS achter Veerstalblok ligt deels in het plangebied. De gedeelten van de EHS waar die al ingericht zijn als natuur of waar concrete plannen voor zijn, krijgen een bestemming Natuur. Dit geldt zodoende voor het gedeelte van de EHS tussen de Zellingwijk en Middelblok klein en voor het gedeelte achter Veerstalblok. Het wijzigingsgebied ter plaatse van Middelblok 20/22 ligt voor een deel in de EHS en de bijbehorende bestemming Natuur. Bij de ontwikkeling is hiermee rekening gehouden doordat in de wijzigingsgebied een aantal voorwaarden is opgenomen. Een natuurvriendelijke inrichting van de oever met een openbaar toegankelijke zone komt voor extensieve recreatie is één van de voorwaarden. Een andere voorwaarde is dat een inrichtingsplan de voorgaande maatregelen moet aantonen. Het wijzigingsgebied ter plaatsen van Middelblok 36 ligt niet in de EHS.

Een ander belangrijk punt is de bescherming van primaire en regionale waterkeringen. Concreet betekent dit dat zowel voor de kernzone als de beschermingszone van een waterkering een beschermende regeling moet worden opgenomen.

Ruimte voor Ruimte (2003)

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 17 september 2003 de "Nota Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland" gewijzigd vastgesteld. De regeling draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. In 2005 heeft een evaluatie van de regeling ruimte voor ruimte plaatsgevonden, teneinde de regeling eenvoudiger en aantrekkelijker te maken. De nieuwe regeling is in het najaar van 2005 vastgesteld.

Het terugdringen van storende en overvloedige bebouwing staat in de regeling centraal. Het gaat daarbij om vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied en kassen buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw. Een tweede doelstelling is een bijdrage leveren aan agrarische structuurverbetering. Het behalen van milieuwinst is geen absoluut vereiste, maar is wel nastrevenswaardig. Bij de ruimte voor ruimteregeling gaat het er niet om zoveel mogelijk sloop en vervangende nieuwbouw te realiseren, maar om de regeling daar toe te passen waar sloop en vervangende nieuwbouw daadwerkelijk tot kwaliteitswinst leiden. De provincie is van oordeel dat de ruimte voor ruimte benadering met name van toepassing is op bedrijfsbebouwing die niet past in het landschap. De volgende uitgangspunten zijn van belang bij deze regeling:

- de mogelijkheid provinciale planologische medewerking te verlenen aan de realisering van één of enkele woning(en), geconcentreerd in of aansluitend aan een kern, gekoppeld aan de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen;
- het onder voorwaarden toestaan van een vervangende woning op een bouwperceel waarop alle bedrijfsbebouwing is gesloopt.

Terwijl in andere provincies de regeling vooral is gericht op herstructurering van de intensieve veehouderij, heeft de regeling in Zuid-Holland een veel bredere strekking en is met name gericht op bedrijfsgebouwen van reeds eerder gestopte agrarische of niet-agrarische bedrijven en kassen buiten het duurzame concentratiegebied voor glastuinbouw. In het kader van de ruimte voor ruimte mogen ter compensatie van de sloop van alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen of niet-agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied, één of meer compensatiewoningen worden opgericht. Per 1000 m² gesloopte bebouwing mag een woning worden opgericht met een maximum van drie. Karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing mag niet worden gesloopt. Voor de sloop van kassen buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw geldt een afwijkende regeling, waarbij op basis van waardebepaling van het bedrijf en de opstallen wordt berekend hoeveel compensatiewoningen mogen worden opgericht. Ook hierbij geldt een maximum van drie woningen. De compensatiewoningen kunnen zowel ter plekke (op het voormalige bouwperceel) als elders worden opgericht. Het is aan de agrarisch deskundige te beoordelen of de agrarische functie niet meer kan worden vervuld.

Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 (2006)

Het provinciale milieubeleid is vastgelegd in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010. Het doel van het beleid is het voorkomen van nieuwe milieuproblemen en het saneren van bestaande knelpunten. Sleutelbegrippen daarin zijn “duurzaamheid” en “kwaliteit van de leefomgeving”. In dit beleidsplan legt de provincie een sterke nadruk op de ontwerpende opgave om milieuproblemen in de toekomst te voorkomen en door meer aandacht voor de omgevingskwaliteit wil zij de belangen benadrukken van een aantrekkelijk, gevarieerd en concurrerend woon- en werkklimaat in Zuid-Holland, met een ruime keuze aan recreatiemogelijkheden en een rijke natuur. Er wordt gestreefd naar het terugdringen van luchtverontreiniging, faciliteren van duurzame mobiliteit, openhouden van de groene ruimte rond de steden, vergroten van het waterbergend vermogen en duurzaam bouwen. Om dit te verwezenlijken krijgt het water- en milieubeleid een meer sturende rol in ruimtelijke en economische ontwikkelingen. De provincie continueert haar gevoerde beleid van saneren en beheren maar zet bovendien in op de ontwerpende opgave om daarmee milieuproblemen in de toekomst te voorkomen.

Om de kwaliteit van de omgeving duurzaam te verbeteren krijgt het milieu- en waterbeleid een meer sturende rol in de ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het beleidsplan geeft de hoofdlijnen hiervan aan. Door in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen wil de provincie voorkomen dat handelingen van vandaag ten koste gaan van de milieukwaliteit van morgen. De basis van duurzaamheid wordt mede gelegd door de ruimtelijke inrichting. Een goede ruimtelijke inrichting draagt bij aan het voorkomen van milieuproblemen en biedt mogelijkheden de omgevingskwaliteit te verbeteren. Bij het bepalen van de uitgangspunten voor een duurzame ruimtelijke inrichting gaat het erom dat:

- een gezond niveau milieuhygiëne en externe veiligheid wordt bereikt door onder meer een goede ruimtelijke inrichting;
- gewenste maatschappelijke ontwikkelingen worden gestimuleerd;
- kansen worden benut voor een goede ruimtelijke situering van functies;
- toekomstige, voor de duurzame ruimtelijke structuur noodzakelijke, ontwikkelingen niet worden geblokkeerd;
- knelpunten met betrekking tot het water worden voorkomen en opgelost.

In en om de belangrijkste natuurgebieden wordt de komende jaren doorgegaan met het stimuleren van maatregelen aan de bron, zoals het aanpassen van de waterwinning en het aansluiten van woningen op de riolering. Natuurgebieden moeten beschikken over voldoende geschikt water. Per gebied zal worden bezien wat hiervoor de beste manier is. Extensieve landbouw in de omgeving van natuurgebieden zal worden gestimuleerd. Intensieve veeteelt en tuinbouwkassen zijn derhalve niet toegestaan.

Nota Wervel (2003)

In juli 2001 is het Bestuursakkoord Landelijke Ontwikkeling Windenergie (BLOW) afgesloten tussen Rijk (Ministerie van EZ, Ministerie van LNV, Ministerie van Defensie en Ministerie van V&W), de VNG en alle provincies over realisatie van 1500 MW windenergie op land. In het BLOW is het doel voor de provincie Zuid-Holland op 205 MW in 2010 vastgesteld. De provincie heeft in haar Nota Wervel (oktober 2003) aangegeven op welke locaties windturbines geplaatst kunnen worden om dat doel te realiseren. In deze

worden afgesteld; verhoging in de natuurontwikkelings- en reservaatgebieden en verlaging in de gebieden die blijvend een landbouwkundige functie behouden.

De Krimpenerwaard is een waterrijk, 'klassiek' veenweidegebied met lange bebouwingslinten van waaruit lange, smalle kavels en sloten zich uitstrekken. Het gebied is al eeuwenlang in gebruik voor melkveehouderij en heeft nog steeds een herkenbare identiteit en eenduidig karakter. Dit cultuurhistorisch, waardevolle landschap wordt echter bedreigd. Problemen als bodemdaling, stijgende kosten van waterbeheer, kleiner wordende marges in de landbouw en natuur die onder de druk staat, worden steeds sterker merkbaar. In 1999 is het Raamplan voor de herinrichting, door GS is goedgekeurd. Dit plan bevat afspraken tussen samenwerkende overheden (gemeenten, provincie, hoogheemraadschap, landbouw- en natuurorganisaties) over de wijze waarop bovenstaande ontwikkelingen in stappen (modules) tegengegaan moeten worden. Inmiddels zijn twee modules goedgekeurd en gedeeltelijk uitgevoerd. De uitvoering van de landinrichting, waarvoor de Landinrichtingscommissie verantwoordelijk is, is echter gaan stagneren als gevolg van de volgende ontwikkelingen:

- sterk gestegen uitvoeringskosten;
- stagnatie in de grondverwerving;
- melkveehouderijen ervaren steeds meer planologische en economische druk;
- gewijzigd rijksbeleid met meer nadruk op voorkomen bodemdaling;
- aanleg robuuste verbindingen;
- een duurzame oplossing in plaats van een sterke peilverlaging;
- tekort aan financiële middelen bij het rijk;
- wijziging in financieringsstructuren;
- een minder sterk versnipperde en complexe waterinfrastructuur.

Veenweidepact (2005)

Het Raamplan was uiteindelijk onvoldoende gericht op een duurzame inrichting van het gebied en een herbegrenzing van natuur- en landbouwgebieden in de Krimpenerwaard was echt noodzakelijk. Dit heeft geleid tot opstellen van een nieuw document: het Veenweidepact. Op 22 december 2005 is het door 15 partijen (provincie Zuid-Holland, gemeenten, hoogheemraadschap en stichtingen) ondertekend. Het centrale doel van het Veenweidepact is om het waardevolle agrarische cultuurlandschap en de daarbij behorende natuurwaarden te behouden en verder te ontwikkelen. Een belangrijke randvoorwaarde is om verdere bodemdaling zo veel mogelijk te beperken. Het staat vast dat hiervoor een herinrichting van het gebied noodzakelijk is. De herinrichting moet de omstandigheden voor de agrariërs verbeteren, de recreatievoorzieningen verbeteren en de natuur robuuster maken. De volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- behoud en ontwikkeling van het landschappelijk en cultuurhistorische waardevolle landschap met veehouderij als basis;
- afstemmen ruimtelijke inrichting op de fysieke kenmerken van dit gebied met als uitgangspunten: het zoveel mogelijk beperken van bodemdaling, duurzaam waterbeheer en terugdringen versnippering waterinfrastructuur;
- verbeteren fysieke infrastructuur voor de landbouw en verbeteren van omstandigheden voor agrarisch gebruik;
- realiseren natuurprogramma uit Raamplan, benutten potentiële natuurwaarden en realiseren natte As tussen de Biesbosch en het IJsselmeer;
- verbeteren voorzieningen voor recreanten uit het gebied en de stedelijke omgeving;
- vergroten mogelijkheden meervoudig ruimtegebruik;
- verbeteren van de milieu- en waterkwaliteit.

De Strategiegroep Veenweidepact Krimpenerwaard heeft in oktober 2006 het Slotadvies herbegrenzing natuur en landbouw Krimpenerwaard vastgesteld. Dit Slotadvies gaat over de toekomstige inrichting van de Krimpenerwaard. In het Slotadvies staan onder andere de nieuwe grenzen voor landbouw- en natuurgebieden. De Strategiegroep heeft in zijn afwegingen verschillende aspecten meegenomen: de watersituatie, de landbouwkundige situatie, de kosten, milieuaspecten en de mogelijkheden voor het ontwikkelen en beschermen van natuur en landschap.

Bovenstaande kaart toont het Slotadvies van de Strategiegroep Veenweidepact Krimpenerwaard. Deze kaart vormt de basis voor de ligging van de natuurgebieden volgens het Veenweidepact. Een ander belangrijk uitgangspunt voor de herbegrenzing is de Waterkansenkaart van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben ingestemd met de hoofdlijnen van het Slotadvies. Om tot uitvoering te komen van het slotadvies te komen heeft een aanpassing van het Streekplan Zuid-Holland Oost plaatsgevonden. Voor deze aanpassing is een "Startnotitie" opgesteld, waarin de hoofdlijnen en de uitgangspunten van de aanpassing zijn vastgelegd. Deze Startnotitie is op 28 februari 2007 door Provinciale Staten vastgesteld en heeft o.a. de basis gevormd voor de partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost.

3.4 Gemeentelijk beleid

Regeling vernieuwend ondernemen (2009)

In de raadsvergadering van 10 maart 2009 is de Regeling vernieuwend ondernemen vastgesteld. Deze regeling vormt een belangrijke basis voor de regelgeving van de verschillende bestemmingsplan van gemeenten. Het doel van deze regelgeving is om het de agrarische ondernemen gemakkelijk te maken om naast zijn agrarisch bedrijf nog iets anders te gaan doen. Maar ook om het (agrarische) ondernemers makkelijk te maken om een bedrijf te starten in een vrijkomende boerderij (vrijkomende agrarische bebouwing, ook wel VAB). De belangrijkste randvoorwaarden bij deze regeling zijn:

- meer ruimte voor (agrarische ondernemers);
- bij recht regelen wat bij recht kan, is het niet bij recht te regelen dan via de afwijkingmogelijkheden;
- bedrijvigheid, die de beleving van het platteland verhoogt heeft de voorkeur boven andersoortige bedrijven;
- behoud cultuurhistorische waarde en openheid van het gebied;
- behoud cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing.

Het gezicht van de streek wordt mede bepaald door de openheid en cultuurhistorische, karakteristieke gebouwen. Om deze waarden te kunnen behouden zijn er strenge randvoorwaarden in de regeling opgenomen voor het vestigen van andere functies. Dit betekent dat er eerst aangetoond moet worden dat gebouwen bouwtechnisch, milieutechnisch of om andere redenen niet meer geschikt zijn voor de agrarische activiteit waarvoor die bedoeld was. De regeling is bedoeld voor drie situaties:

Activiteiten bij bestaande bedrijven

Dit onderdeel betreft met name activiteiten, die bij recht of na afwijking van de gebruiksregels mogelijk zijn op bestaande agrarische bedrijven als nevenactiviteit, dus naast het agrarisch bedrijf. De activiteiten moeten passen bij een agrarisch bedrijf en bij het gebied. De activiteiten die bij recht mogelijk worden gemaakt zijn veelal niet milieubelastend en daardoor rechtstreeks toegestaan. De activiteiten die via afwijking van de gebruiksregels mogelijk zijn, kunnen vanuit milieukundig oogpunt wel invloed hebben op de omgeving. Om de aanvraag voor de afwijking van de gebruiksregels toe te kennen moeten burgemeester en wethouders toetsen aan de Geurwet en moeten zij de belangen van bewoners afwegen. Andere belangrijke randvoorwaarde is het behoud van de cultuurhistorische waarde, de karakteristieke bebouwing en de openheid en leefbaarheid van het gebied.

Activiteiten in plaats van beëindigde agrarische bedrijven

Als een agrarisch bedrijf stopt kan de bestemming door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden gewijzigd in "Wonen". De overige niet voor bewoning gebruikte gebouwen krijgen de aanduiding "vrijkomende agrarische bebouwing". Deze vrijkomende agrarische bebouwing kan voor allerlei doeleinden gebruikt worden en er wordt dan ook zoveel mogelijk bij recht toegestaan. Voor sommige milieubelastende activiteiten is ook weer een afwijking nodig op grond van artikel 3.6.1, onder c Wro. Ook is hier weer een belangrijke randvoorwaarde om de cultuurhistorische waarde, de karakteristieke bebouwing en de openheid en leefbaarheid van het gebied te behouden.

Ruimte voor ruimte

Deze regeling speelt in op de mogelijkheid om bij bedrijfsbeëindiging gebruik te maken van de ruimte voor ruimteregeling. In de wijzigingsbevoegdheid is geregeld voor iedere 1.000 m² vrijkomende agrarische bebouwing één woning kan worden teruggebouwd tot een maximum van drie woningen. Als er gebruik wordt gemaakt van deze regeling wijzigt de bestemming van de gebouwen en de gronden in "Wonen". De initiatiefnemer moet aantonen dat de agrarische functie ter plaatse niet meer kan worden vervuld. De sloop en de nieuwbouw moet tevens een positieve uitstraling hebben op de omgeving, oftewel ruimtelijke kwaliteitswinst opleveren. Hiervoor moet o.a. een inrichtingsplan worden aangeleverd.

Koepelplan IJsselint (1996)

Met als doel het opstellen van een samenhangende beleidsvisie, heeft de gemeente het Koepelplan IJsselint vastgesteld, waarbij het bebouwingslint in een breder kader wordt beschouwd. Niet alleen de interne samenhang, maar ook de relatie met het aangrenzende veenweidegebied en de Hollandse IJssel is hierbij van belang. Het bebouwingslint en de zellingen worden hierin apart beschreven.



- ligging plangebied
- gemeentegrens
- bestaande natuur
- particulier natuurbeheer
- natuurgebied

Afb.14: Herbegrenzing natuur en landbouw Krimpenerwaard

Bebouwingslint

Binnen het bebouwingslint langs de Hollandsche IJssel zijn verschillende zones onderscheiden. Voor elk van deze zones zijn de functionele en visuele karakteristiek en de verwachte ontwikkelingen en knelpunten vastgesteld. Hieraan is een ontwikkelingsvisie gekoppeld. Binnen het plangebied gaat het om de hieronder beschreven zone:

- **Middelblok (van Middelblok tot Veerstaalblok)**

Het lint Middelblok bestaat uit een lint met verspreid staande boerderijen en woningen. Op sommige plekken is er sprake van waardevolle doorzichten over open, nat veenweidegebied. In het lint komt in enkele gevallen een grootschalig bedrijfscomplex voor. De ontwikkelingsvisie is kort te omschrijven als consoliderend en met behoud van landschap. Het ruimtelijk beleid is gericht op beperkte uitbreiding van agrarische bedrijfsbebouwing, open houden van zichtlijnen, behoud van cultuurhistorische bebouwing en verbod op nieuwbouw van woningen. Behoud van functionele karakteristiek krijgt vorm door het grondgebonden agrarisch bedrijf (graasdieren) te stimuleren, noodzakelijke nieuwbouw alleen voor graasdierenbedrijf mogelijk te maken en intensieve veehouderij alleen als nevenbedrijvigheid toe te staan. In vrijkomende agrarische bebouwing is het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 toegestaan. Hierbij dient de erfbeplanting zoveel mogelijk behouden te blijven. Een toename van verharding is onwenselijk en de boerderijcomplexen mogen zo min mogelijk worden aangetast.

Zellingen

Voor de zellingen zijn vergelijkbare ontwikkelingsvisies geformuleerd. Zellingen, die gericht zijn op natuurontwikkeling zijn overwegend braakliggende terreinen waarbij voorafgaand vaak een bodemsanering nodig is. Op de zellingen waar het beleid gericht zal zijn op consolidatie en behoud bestaat geen directe ontwikkelingsbehoefte vanuit functioneel, stedenbouwkundig of landschappelijk oogpunt. Het accent ligt derhalve op functiebehoud en beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijvigheid. Aan deze ontwikkelingsmogelijkheden worden wel landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld. Binnen het plangebied gaat het om de volgende zellingen:

- **Middelblok klein**

Op deze zelling is sprake van een aaneengesloten bebouwingslint bestaande uit laagbouw. Er is geen noodzaak aanwezig om deze zelling te saneren. De ontwikkelingsvisie van deze zelling is gericht op consolideren en handhaven van de bestaande woningen en bedrijven. Voor het westelijke deel worden

de mogelijkheden verkend voor een combinatie van woningbouw en dagrecreatieve inrichting. De woningbouw aan de westzijde zal wellicht op particulier initiatief plaatsvinden. Tevens wordt gedacht aan het vormen van ecologische oevers, verbindingen en de aanleg van buitendijkse natuur.

- **Middelblok groot**

De zelling (ongeveer 16 ha) is in een aantal fase opgehoogd en al sinds 1955 is er al sprake van opslag op het terrein. Het is onbekend waarmee de zelling is opgehoogd. Een vrijwel aaneengesloten zone met bedrijvigheid in verschillende verschijningsvormen vormt het belangrijkste kenmerk van deze zelling. Op het terrein ligt een aantal bedrijfswoningen. De ontwikkelingsvisie is gericht op het consolideren van deze zone en het zorgen voor geleiding door verplaatsing van de meest milieuhinderlijke bedrijven. Toename van bedrijvigheid dient te worden opgevangen met behulp van inbreiding. Het vormen van ecologische oevers en verbindingen en versterking van de parkeer- en verblijfsfunctie vormen tevens belangrijke uitgangspunten van deze visie. Hierbij zijn het realiseren van groene doorsteken en open houden van zichtlijnen van belang. De bestaande woonbebouwing mag niet worden uitgebreid en er dient gestreefd te worden naar visuele homogeniteit in de bebouwingskarakteristiek. Met de aanleg van de Zuidwestelijke randweg vanaf het Sluiseiland over de Hollandsche IJssel en over de zelling Middelblok groot verandert het oostelijke deel van de zelling aanzienlijk.

Structuurvisie Ouderkerk 2030 (concept, 2010)

De Structuurvisie Ouderkerk 2030 is verankerd in de Wet ruimtelijke ordening. Elk overheidsorgaan moet haar plannen voor de lange(re) termijn in een structuurvisie verwoorden. De vorm en inhoud – en daarmee de mate van detaillering van de visie – kunnen nader worden bepaald. De structuurvisie is daarmee bindend voor het eigen beleid. Het is ook het kader voor aansturing van projecten, onderzoeken e.d. door de gemeente zelf en door andere partijen in het proces. De structuurvisie is in essentie een ruimtelijk plan. Het is echter noodzakelijk om te komen tot een samenhang met economisch, ecologisch of sociaal beleid. De structuurvisie is het schetsen van een beeld van hoe de dorpen en het landelijk gebied er op lange termijn uit zien. Ook wordt aangegeven hoe de dorpen dan functioneren in de toekomstige samenleving.

Hoofdpijnen van beleid

Ten aanzien van het weidegebied zijn de volgende hoofdpijnen van beleid geformuleerd:

- de kenmerkende waarden en de eigenheid worden beschermd en waar mogelijk versterkt.
- het landschap tussen de dorpen wordt – waar nodig – aantrekkelijker en toegankelijker gemaakt. Er wordt met name in kernranden ruimte gelaten voor het hobbymatig telen van gewassen, het houden van dieren en recreatief medegebruik. Hiermee ontstaan als het ware ‘dorpsmantels’;
- ter verhoging van de landschappelijke kwaliteit en teneinde ook neveninkomsten te kunnen genereren wordt op de kleigronden langs de dijken de aanleg van fruitgaarden en klein fruit bevorderd. Binnen de gehele gemeente is overigens uitsluitend ruimte voor melkveehouderij en fruitteelt (=duurzame landbouw);

Naar verwachting zet de trend van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zich de komende jaren voort. De gemeente ondersteunt initiatieven voor plattelandsvernieuwing die het economisch en/of sociaal draagvlak van het landelijk gebied versterken. In dit verband staat de gemeente positief tegenover functieverbreiding van agrarische bedrijven (nevenactiviteiten) en behoort ook functiewisseling tot de mogelijkheden. Daarbij wordt gestreefd naar een brede invulling van de mogelijkheden, zij het binnen heldere grenzen.

Nevenactiviteiten (inclusief verbrede landbouw)

De nevenactiviteiten kunnen worden onderverdeeld in activiteiten die een directe relatie hebben met het agrarisch bedrijf (verbrede landbouwactiviteiten) en in overige nevenactiviteiten zonder directe relatie met de bestaande agrarische bedrijfsvoering. Verbrede landbouw wordt gezien als 'agrariërs met iets erbij'. De nevenfuncties zijn direct gerelateerd aan het verder in stand te houden agrarische bedrijf; de activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf, zoals:

- agro-toerisme, waaronder minicampings;
- agrarisch natuurbeheer;
- bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten;
- verkoop van streek-eigen producten;
- zorgboerderijen.

Overige nevenactiviteiten zijn bijvoorbeeld recreatie en zorgdiensten, agrarisch verwante functies, agrarische hulp- en nevenfuncties en statische binnenopslag. Het ontwikkelen van aan het buitengebied gebonden functies is mogelijk, zoals agrarisch (verwante) nevenactiviteiten, agrarische

hulp- en nevenfuncties, het verbreden van grondgebonden agrarische bedrijven naar natuur-, landschaps- en/of waterbeheer. Agrarisch verwante activiteiten zijn buitengebied gebonden. Naast een agrarische tak kan een bedrijf zich bijvoorbeeld op beperkte schaal bezig houden met fokken, houden of stalling van paarden. De paardentak heeft dan een ondergeschikte functie in het totale bedrijf. Ook een vaak voorkomende nevenactiviteit is loonwerk of andere op de agrarische sector gerichte dienstverlening, zoals transport. De gemeente Ouderkerk kent een beperkt aantal verblijfsrecreatieve mogelijkheden. Er worden derhalve kansen gezien voor ontwikkeling van kleinschalige verblijfsrecreatie. Deze nevenactiviteiten dienen in principe plaats te vinden binnen bestaande bebouwing. Hierbij wordt gedacht aan logies & ontbijt of vakantieappartementen. Kleinschalig kamperen (waaronder “kamperen bij de boer”) is onder voorwaarden mogelijk.

Binnen bestaande bebouwing is het mogelijk dagrecreatieve nevenactiviteiten te ontplooiën, zoals verhuur van fietsen, theeschenkerij, ambachtelijke ijs-/ kaasmakerij, organiseren van exposities, rondleidingen, educatiecentra, klim- en klauterhallen etc. Ook worden mogelijkheden geboden voor nevenactiviteiten in sfeer van zorg en maatschappelijke ondersteuning, zoals de zorgboerderij. Het gaat ook hierbij nadrukkelijk om het organiseren van activiteiten op een bestaand (agrarisch) bedrijf. In sommige gevallen is het toelaatbaar dat wanneer de agrarische functie niet meer uitgeoefend wordt, de zorgfunctie hoofdactiviteit wordt. Eventuele extra bebouwing is beperkt toegestaan om tegemoet te komen aan de extra ruimtevraag voor zorgvoorzieningen zoals rolstoelen e.d. Ook nieuwbouw of uitbreiding ten behoeve van de zorgactiviteit wordt beperkt toegestaan.

Vrijkomende agrarische bebouwing

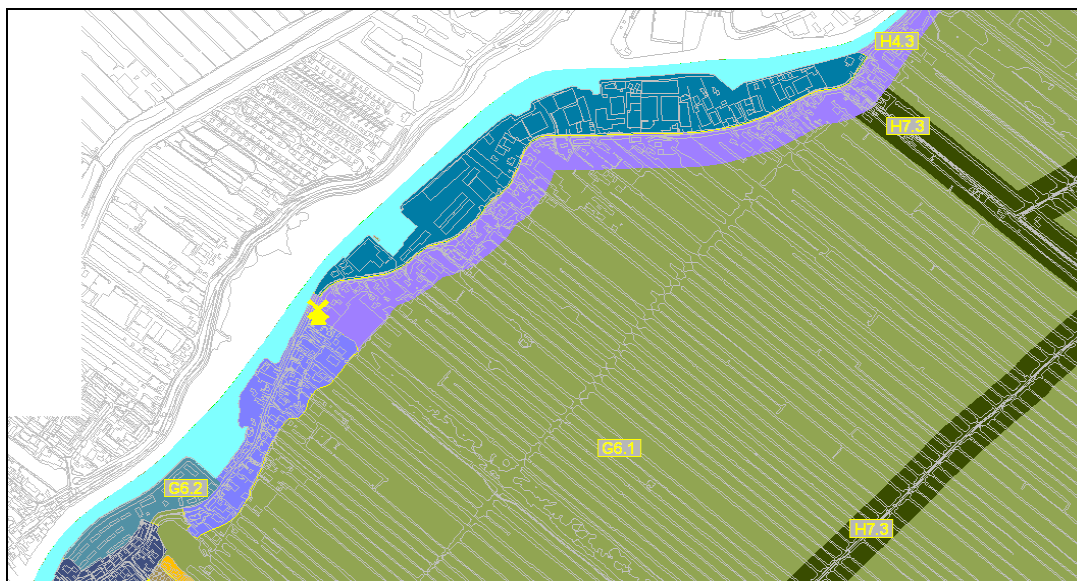
Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing wordt hergebruik voor andere economische dragers van het buitengebied nagestreefd. Doelstelling is het:

- versterken van de leefbaarheid op het platteland;
- behoud van eventuele cultuurhistorische waarden;
- voorkomen van kapitaalvernietiging.

De omgevingskwaliteit vormt de basis voor de afweging om bepaalde activiteiten wel of niet toe te staan. In eerste instantie gaat de voorkeur voor hergebruik uit naar een aan het gebied verwante functie (buitengebied gebonden functie). Als laatste wordt gestreefd naar gebiedsvreemde functies. Verder dragen functies die bijdragen aan de economische draagkracht in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van het buitengebied.

Welstandsnota (2004)

Op 24 juni 2004 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In het kader van de nieuwe woningwet moet elke gemeente beschikken over een welstandsnota, waarin aangegeven wordt hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria. Die criteria kunnen zijn: situering, hoofdvormen, gevelaanzichten én materialisatie en detaillering van een bouwwerk. De afstemming op punten als kleurgebruik, bouwmassa en -type wordt van groot belang geacht. Door het toepassen van de nota wordt er meer samenhang gebracht in de welstandsbeoordeling en is de uitkomst van de bouwplanprocedure beter voorspelbaar. De welstandsnota is opgesteld vanuit de idee dat welstandsbeleid onderdeel moet zijn van een integraal gebiedskwaliteitsbeleid. De gemeente wil ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen en bouwwerken passen bij de karakteristiek en kwaliteit van een gebied.



Afb.15: Uitsnede kaart welstandsnota

In de nota kent het plangebied verschillende deelgebieden:

- het lint van het Middelblok en Veerstablok valt grotendeels binnen "dijklint – landelijk", H 4.3;
- het zuidelijke gedeelte van het Middelblok liggen in "dijklint - uitloper buurtschap", H 4.2;
- de zelling Middelblok Groot ligt in "werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen - duidelijke relatie met de cultuurhistorie", B 1;
- het Beijersewegje ligt in "ruilverkavelingslint – landelijk"; H 7.3;
- het achterliggende open veenweidegebied van het Middelblok valt onder "buitengebied – veenontginningslandschap", G 6.1.

Voor de dijklinten geldt dat het beeld van boerderijachtige bouwmassa's, met overwegend een bebouwingsoriëntatie haaks op de straat, gerespecteerd dient te worden. Voor de bouwmassa's van niet-agrarische bebouwing, met overwegend een bebouwingsoriëntatie evenwijdig aan de straat, geldt dat die gerespecteerd dient te worden. Voor de polderlinten geldt dat bij (vervangende) nieuwbouw de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend is. Binnen het ruilverkavelingslint geldt dat de oriëntatie van het hoofdgebouw op het erf gericht is. De gebiedsgerichte criteria voor bouwen in het buitengebied geldt voor her- en verbouw van verschillende typen bebouwing. Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande bedrijfsgebouw gesitueerd worden. Voor de bebouwing op de zellingen zijn geen criteria opgenomen. De kwaliteiten van deze gebieden worden aan de hand van verschillende plannen in de toekomst aangepakt en verbeterd. Ten aanzien van de bedrijventerreinen aan de noord- en zuidzijde van het lint is de welstandsnota richtinggevend wat betreft de uitstraling van de randen van het terrein, de belevingswaarde in de profielen en de zuiverheid in karakteristiek van de bedrijven. Vanzelfsprekend is dat hoe hoger de gebruikersintensiteit (hoeveelheid bezoekers en werknemers op het terrein) des te belangrijker het beeldkwaliteitsaspect is. Naast de criteria voor deelgebieden zijn ook criteria opgenomen voor enkele gebouwtypen en bouwwerken. Zo zijn voor agrarische bebouwing extra criteria opgenomen (zoals de ligging in de omgeving). Ook zijn er meer algemene criteria opgenomen die betrekking hebben op romneyloodsen, reclame-uitingen, antenne-installaties, archeologie, historische boerderijen of bouwen aan of nabij monumenten en beeldbepalende panden.

Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

Het voeren van een vergunningenbeleid voor de exploitatie van prostitutie is voor de gemeente het belangrijkste instrument om de exploitatie van prostitutie binnen de gemeente te beheersen en te regelen. Gemeenten kunnen dit vergunningenbeleid in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) opnemen. Aan de hand van hiervan kan worden beslist of de aanvrager van een vergunning daarvoor in aanmerking komt, en onder welke voorwaarden.

Prostitutiebeleid

Behalve het aanpassen van de APV is ook de toepassing van de WRO nodig. Met de inwerkingtreding van het wetsvoorstel tot opheffing van het algemeen bordeelverbod op 1 oktober 2000 is de exploitatie van prostitutie niet meer in algemene zin strafbaar op grond van het Wetboek van Strafrecht. Hiermee hebben gemeenten de mogelijkheid om regulerend op te treden. Dit kan door een vergunningenstelsel te introduceren en prostitutiebeleid te voeren. Door de opheffing van het

bordeelverbod is het mogelijk de bedrijfsmatige uitoefening van prostitutie positief te bestemmen en de uitoefening daarvan op ongewenste locaties te verbieden. Doordat in de APV strijdigheid met het bestemmingsplan als dwingende weigeringsgrond is opgenomen, kan door herziening van de bestemmingsplannen een sluitend systeem worden gecreëerd. Het beleid van de gemeente Ouderkerk is erop gericht dat er geen seksinrichtingen in onderhavig plangebied zijn toegestaan.

Beleidsregel Bed & Breakfast (2008)

Deze gemeentelijke beleidsregel ziet toe op het onder voorwaarden exploiteren van een bed & breakfast. Dit houdt in dat binnen een agrarische of burgerwoning een kleinschalige en kortdurende vorm van verblijfsrecreatie voor maximaal 4 personen is toegestaan. Bed & breakfast is met name gericht op het bieden van een onderkomen aan trekkende toeristen voor slechts enkele nachten. Dit betekent dat langdurig verblijf (seizoenrecreatie) niet mogelijk is. Bed & Breakfast dient te worden gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw, waarin ook de desbetreffende eigenaar woont. Vrijstaande bedrijfsgebouwen komen hiervoor niet in aanmerking vanwege het risico van afsplitsing (ontstaan van nieuwe woningen) en voorkomen van behoefte aan nieuwe bijgebouwen. Het moet gaan om een nevenfunctie, waarbij de agrarische of woonbestemming niet in overwegende mate mag worden aangetast. Er mag geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaan, waardoor parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden.

4. Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk staan de belangrijkste resultaten van het milieukundig advies uitgevoerd door de Milieudienst. Het volledige advies is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

4.1 Wegverkeerlawaaï

Kader

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

Op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. Op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder kan een hogere waarde worden vastgesteld dan de in artikel 82 genoemde voorkeursgrenswaarde van 48 dB:

- voor nieuw te bouwen woningen in een buitenstedelijk gebied bedraagt de hogere waarde maximaal 53 dB (op grond van artikel 83 lid 1);
- voor nieuw te bouwen woningen in een binnenstedelijk gebied bedraagt de hogere waarde maximaal 63 dB (op grond van artikel 83 lid 2);
- bij de realisatie van een agrarische bedrijfswoning in een buitenstedelijk gebied bedraagt de hogere waarde maximaal 58 dB (op grond van artikel 83 lid 4).

Alvorens aan bovenstaande waarden wordt getoetst, mag op grond van artikel 110g Wgh jo artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (RMV2006) een factor van de berekende waarde worden afgetrokken: 2 dB voor wegen waarvan de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen.

Het vaststellen van een hogere waarde is alleen mogelijk als maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot 48 dB op de geluidsgevoelige bestemmingen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuit (artikel 110a, vijfde lid van de Wet geluidhinder). Daarnaast heeft de gemeente een eigen beleid bij het vaststellen van een hogere waarde van meer dan 53 dB ten gevolge van het wegverkeerlawaaï. De geluidsbelasting van tenminste één tot de desbetreffende woningen behorende buitenruimten mag niet meer dan 48 dB bedragen. Indien de geluidsbelasting van de buitenruimte niet tot 48 dB kan worden beperkt moet de buitenruimte afsluitbaar worden gemaakt.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeer voor een buitengebied als relatief hoog kan worden gekwalificeerd. Derhalve zijn er belemmeringen vanuit het oogpunt van wegverkeerlawaaï voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. In het plangebied gaat het voornamelijk om de omzetting van agrarische bedrijfswoningen en voorheen wegbestemde woningen (bv. gelegen in het gebied Agrarisch zonder bebouwing) naar zelfstandige woningen.

Resultaten

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter hoogte van de percelen waar deze nieuwe woningen zijn gelegen of zijn geprojecteerd, afhankelijk van de ligging binnen het perceel, de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en ter hoogte van diverse percelen hoger dan de maximale ontheffingsgrenswaarde van 53 dB voor buitenstedelijk gebied. Indien woningen zijn geprojecteerd op een locatie binnen een beschouwd perceel waar de geluidsbelasting hoger is dan 53 dB dienen geluidreducerende maatregelen te worden getroffen teneinde de geluidsbelasting te reduceren tot ten hoogste 53 dB. Indien geluidreducerende maatregelen niet mogelijk zijn dient een woning te worden uitgevoerd met een dove gevel of verder naar achter op het perceel te worden geplaatst.

In het geval de uiteindelijke geluidbelasting nog wel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal een hogere waarde moeten worden vastgesteld. Voordat een hogere waarde kan worden vastgesteld dienen de volgende zaken bekend te zijn:

- de geluidsbelasting ter hoogte van de gevels van geprojecteerde woningen;
- welke geluidreducerende maatregelen voorzien worden waarmee de geluidsbelasting ten minste tot de maximale ontheffingsgrenswaarde wordt gereduceerd.

Aldus dient per geluidgevoelige bestemming de optredende geluidsbelasting bekend te zijn. Hiervoor dient de bebouwing (of het bouwvlak) van het terrein bekend te zijn. Als dit bekend is dient een aanvullend akoestisch (detail-)onderzoek plaats te vinden naar de optredende geluidsbelasting ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemmingen. Overigens dienen eventuele hogere waarden te worden verleend voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Bij de vaststelling van Hogere waarden wordt getoetst aan de Beleidsregel Hogere waarden regio Midden-Holland.

Conclusies

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeer voor een buitengebied als relatief hoog kan worden gekwalificeerd. Derhalve zijn er belemmeringen vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaai voor de herbouw van de woningen .

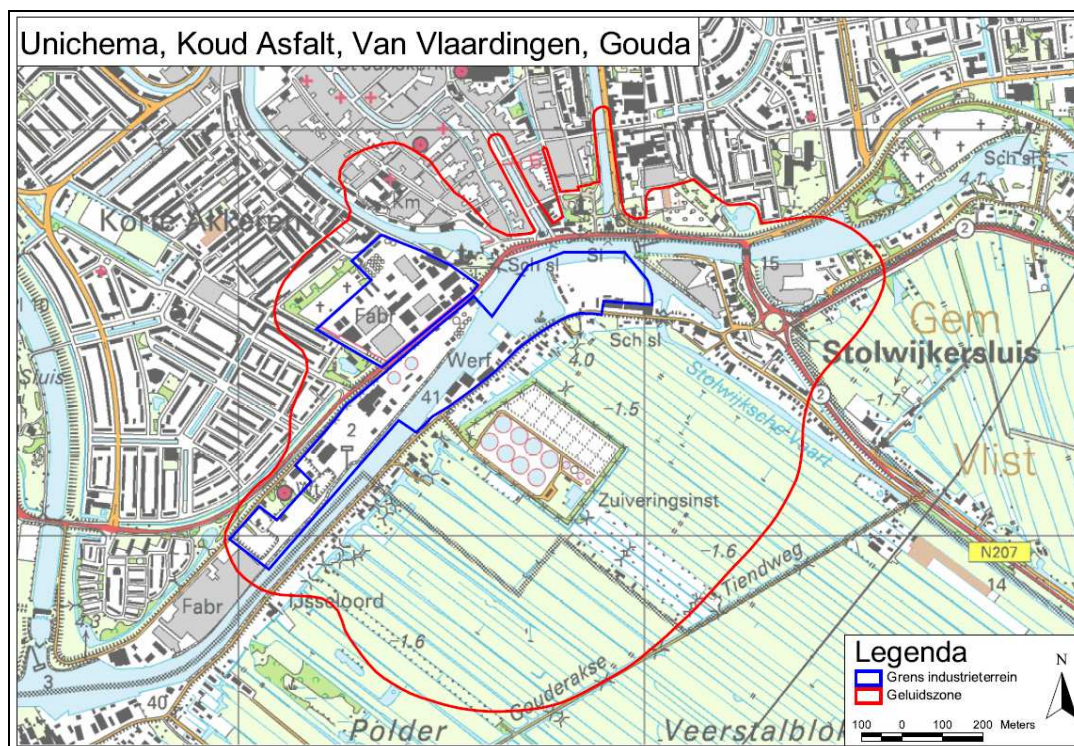
Uit de rekenresultaten blijkt dat ter hoogte van de percelen, waar met een wijzigingsbevoegdheid nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd (Middelblok 20/22 en 36), afhankelijk van de ligging binnen het perceel de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en hoger is dan de maximale ontheffingsgrenswaarde van 53 dB voor buitenstedelijke gebied. Indien woningen zijn geprojecteerd op een locatie binnen een beschouwd perceel waar de geluidsbelasting hoger is dan 53 dB dienen geluidsreducerende maatregelen te worden getroffen teneinde de geluidsbelasting te reduceren tot ten hoogste 53 dB. Indien geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk zijn dient een woning te worden uitgevoerd met een dove gevel of verder naar achter op het perceel te worden geplaatst. Op dit moment is de precieze ligging van de nieuwe bouwvlakken niet duidelijk, waardoor hiervoor geen hogere grenswaarden kunnen worden verleend. Voor de locaties Middelblok 20/22 en Middelblok 36 dient dat gelijktijdig met het wijzigingsplan te worden vastgesteld.

Uit de rekenresultaten is gebleken dat voor de herbouw van woningen op de locatie Middelblok 45/51 en Middelblok 181 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Het realiseren van geluidsreducerende maatregelen is vanuit stedenbouwkundige en financieel oogpunt niet wenselijk. Voor de volledige motivering wordt verwezen naar het ontwerpbesluit voor deze woningen. Voor deze locaties zijn de hogere waarden gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in ontwerp vastgesteld.

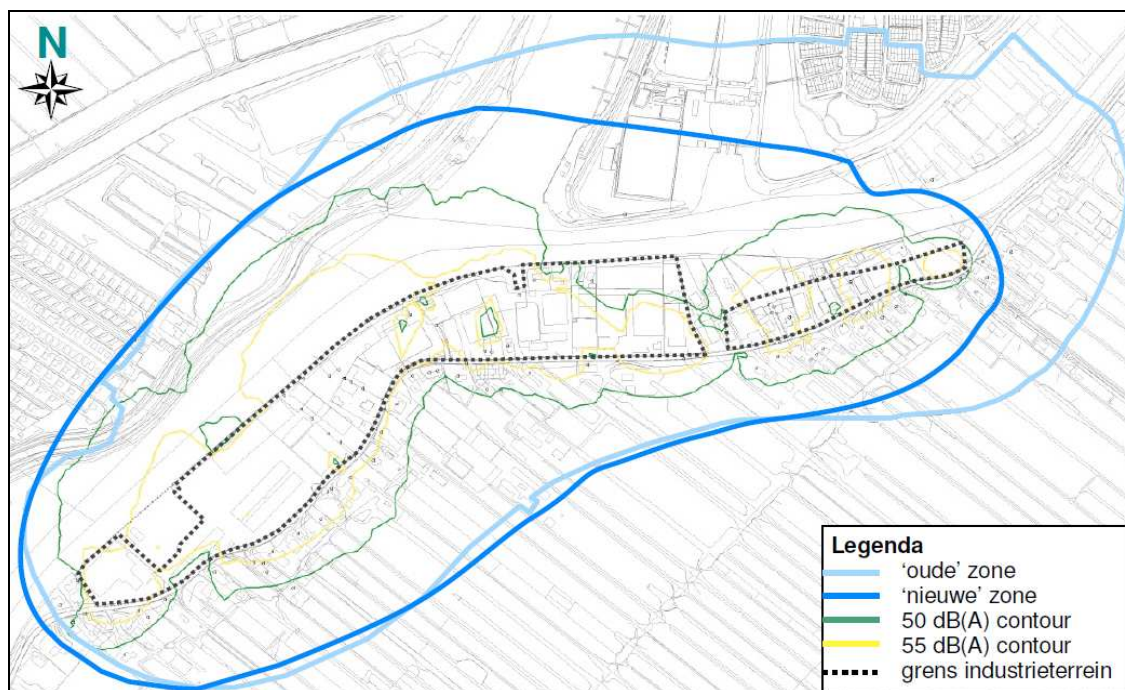
4.2 Industrielawaai

Kader

In de (directe) omgeving van Middelblok zijn de gezoneerde industrieterreinen Middelblok en Unichema, Koud Asfalt, Van Vlaardingen gelegen. Het zijn beide industrieterreinen overeenkomstig artikel 40 van de Wet geluidhinder (Koninklijk Besluit d.d. 21 december 1990; nr. 90.024165). Op een dergelijk industrieterrein kunnen zich bedrijven vestigen die worden genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer (de zogenaamde grote lawaaimakers). Op grond van hoofdstuk V van de Wet geluidhinder is rondom deze terreinen een zone vastgesteld, waarbuiten de etmaalwaarde van het equivalente (gemiddelde) geluidsniveau veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen op het industrieterrein niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). De zone is een planologisch aandachtsgebied, waarbinnen regels van kracht zijn, die aan zowel industriële activiteiten als aan woningbouw beperkingen opleggen. Indien woningbouw buiten het industrieterrein, maar binnen de wettelijke zone wordt geprojecteerd dan dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting van deze woningen. Indien de geluidsbelasting meer dan 50 dB(A) bedraagt kan de gemeente een hogere waarde vaststellen. De maximale hogere waarde voor nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A).



Afb.16: Grenzen industrieterreinen Unichema, Koud Asfalt. Van Vlaardingen met bijbehorende geluidszones



Afb.17: Grenzen industrieterrein Middelblok (huidig: licht blauw; toekomstig: donker blauw)

Resultaten

In opdracht van het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Ouderkerk heeft voor het bestemmingsplan Middelblok een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Aanleiding tot het onderzoek is de aanpassing van de grens van het industrieterrein en daarmee de zone van het industrieterrein Middelblok. Op het onderhavige industrieterrein zijn inrichtingen gevestigd met vergunningen die vigerend zijn. De vigerende rechten van de inrichtingen worden door de wijziging van de zone niet ingeperkt. Tevens wordt de zone van het industrieterrein Middelblok aangepast door middel van een wijziging van het bestemmingsplan. De inrichtingen die zijn gesitueerd op de gronden van het industrieterrein zijn in het onderzoek meegenomen. In het kader van de procedure van het bestemmingsplan industriële lawaai dienen voor een aantal geluidsgevoelige bestemmingen nieuwe ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen te worden vastgesteld.

Voor de woningen binnen de zone die een geluidsbelasting hebben van meer dan 50 dB(A) dient conform de Wet geluidhinder een hogere waarde te worden vastgesteld. De gemeente doorloopt hiervoor een hogere waarde procedure. In tabel 2 zijn de nieuw aan te vragen hogere waarden per woning of per groep woningen weergegeven.

Aan te vragen nieuwe hogere waarden

Adres	Postcode	Aantal objecten	Ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in dB(A)
Middelblok 96	2831 BP	1	55
Middelblok 93, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111	2831 BL	9	55
Middelblok 167	2831 BM	1	55
Middelblok 189, 191, 193, 195, 197	2831 BN	5	55
totaal aantal objecten		16	

Bestaande hogere waarden

Adres	Postcode	Aantal objecten	Ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in dB(A)
Veerstalblok 1	2831 BS	1	58
Veerstalblok 3, 5	2831 BS	2	60
Beijersewegje 1	2831 BV	1	55
Middelblok 113, 117, 117A, 119,	2831 BL	4	55
Middelblok 115, 121, 123	2831 BL	3	58
Middelblok 125	2831 BL	1	57
Middelblok 127	2831 BL	1	62
Middelblok 129	2831 BM	1	62
Middelblok 131	2831 BM	1	59
Middelblok 133, 135	2831 BM	2	58
Middelblok 137, 139, 147, 149, 151, 155, 159, 165	2831 BM	8	55
Middelblok 181, 187, 199, 201, 203, 205, 207, 209	2831 BN	8	55
Middelblok 213	2831 BN	1	61
totaal aantal objecten		34	

Conclusie

Door deze nieuwe hogere waarden vast te stellen wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Met deze aanvulling worden voor nog 16 woningen een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting verleend. In het 'bestaande' hogere waarde besluit van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 augustus 1998, met het kenmerk MBG 98014683/609, werd voor 43 geluidsgevoelige objecten een hogere waarde aangevraagd. De rijtjeswoningen Middelblok 165, 171, 173, 175 zijn gesloopt en vervangen door twee woningen meer het veld in met de adressen 165 en 167. Voor de adressen Middelblok 171, 173 en 175 moeten de hoogst toelaatbare geluidsbelastingen komen te vervallen. De woningen Middelblok 157 en 163 en Veerstalblok 9 bestaan niet meer, voor deze adressen moeten de ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen komen te vervallen. De woningen Veerstalblok 7 en Schielandse Hoge Zeedijk 67 en 69 komen buiten de 'nieuwe' zone te liggen, voor deze adressen moeten de ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen komen te vervallen. 201024887, GI-16-087 11 Uit tabel 2 en tabel 2a blijkt dat met de huidige zone voor 50 woningen een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt of is vastgesteld.

4.3 Luchtkwaliteit

Kader

De kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De normen zijn gebaseerd op de Europese Richtlijn luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit wordt getoetst aan de hand van grenswaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Daarom is dit onderzoek gericht op deze twee stoffen. Waar grenswaarden voor andere stoffen mogelijk worden overschreden wordt hier apart aandacht aan besteed.

Op 15 november 2007 is Titel 5.2 van de Wet milieubeheer in werking getreden. In artikel 5.19 wordt gesteld: "Bij het vaststellen van het kwaliteitsniveau,...worden concentraties van zwevende deeltjes (PM10), die veroorzaakt worden door natuurverschijnselen, buiten beschouwing gelaten." De hoogte van deze aftrek van zeezout is vastgelegd in de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Ze omvat een vaste aftrek van 6 dagen voor het aantal dagen dat de 24-uurs-norm mag worden overschreden en een plaatsafhankelijke correctie op de jaargemiddelde norm die varieert van 3 tot 7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor de gemeente Ouderkerk bedraagt deze aftrek 6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is gesteld dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals bedoeld in artikel 5.16, tweede lid) kunnen uitoefenen als aannemelijk is gemaakt dat één van de volgende situaties van toepassing is:

- de luchtkwaliteit verbetert per saldo of blijft ten minste gelijk;
- de uitoefening draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. In de periode tot de vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (naar verwachting begin 2009) is een project een NIBM-project als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel PM10 als NO₂ door een project de 1%-grens niet overschrijdt. De 1%-grens is een toename van maximaal 0,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelden PM10 en NO₂;
- die uitoefening niet leidt tot het overschrijden van een grenswaarde.

In het Besluit NIBM is een anticumulatie bepaling opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor de volgende categorieën zijn NIBM-grenzen vastgesteld. Deze projecten overschrijden de 1%-grens niet:

- woningbouw: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties: ≤ 33.333 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 66.667 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kascomplexen: niet-verwarmde kassen en verwarmde kassen tot 2 hectare.

Voor de combinatie van woningen en kantoren geldt een formule om te berekenen of het project voldoet aan de NIBM-grens. Wanneer een project ook voorziet in andere bedrijvigheid dan alleen kantoorruimte zijn berekeningen nodig om te bepalen of een project NIBM is.

Resultaten

De wijzigingen in het bestemmingsplan omvat per saldo een klein aantal nieuwe woningen. Het plan valt daarmee binnen de grenzen van bovengenoemde categorie Woningbouw uit de Regeling NIBM. Er is geen verdere toetsing nodig, het project draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. De realisatie van het plan wordt conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) toelaatbaar geacht. De luchtkwaliteit ter plaatse kan als relatief goed worden gekwalificeerd vanwege de afwezigheid van wegen met een relatief hoge verkeersintensiteit in de nabijheid van het plangebied. Derhalve is het niet noodzakelijk in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de concentraties van de luchtkwaliteitrelevante stoffen NO₂ en PM₁₀ in kaart te brengen.

4.4 Bedrijvigheid en milieuzonering

Kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2007). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten. De te beoordelen situaties zijn terug te herleiden tot drie groepen en bijbehorende aanpak, te weten:

- Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven

In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en bijbehorende AMvB's. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of de milieugevoelige functies bij

eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op hetzelfde bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van Bedrijven en Milieuzonering.

- Nieuwe bedrijven nabij bestaande milieugevoelige functies
In deze situatie is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige functies en belastende activiteiten moeten worden gerespecteerd. In het geval de bestemmingswijziging wordt gerealiseerd ten bate van de vestiging van een specifiek bedrijf, kunnen de omstandigheden van dit bedrijf worden meegewogen. Let wel, aan de Wet milieubeheer dient altijd te worden voldaan.
- Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijven
In dit geval is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige en belastende bestemmingen moeten worden gerespecteerd.

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Dit omgevingstype en bijbehorende systematiek zullen dan wel in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd. Het bestemmingsplangebied kan gekarakteriseerd worden als rustig buitengebied. Hiervoor geldt de volgende categorie-indeling:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter.

De categorie-indeling van de VNG-publicatie voor agrarische bedrijven is echter te globaal, waardoor voor deze bedrijfstak wordt getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit landbouw milieubeheer (Blm). Het Blm bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Blm valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, dan valt het bedrijf onder de vergunningplicht van de Wet milieubeheer. Voor de agrarische bedrijven, die al in werking waren voordat het Blm in werking trad (12 december 2006) gelden afwijkende criteria. De minimale afstanden zijn weergegeven in tabel II. Naast de in de tabel II genoemde afstanden gelden, op basis van verschillende Amvb's, tevens minimale afstanden tot mestopslagen, afgedragen gewassen en dergelijke.

Zonering agrarische bedrijven	inrichting met land- bouwhuisdieren	inrichting zonder landbouwhuisdieren
Min. afstand tot objecten cat. I en II ¹	100 m	50 m
Min. afstand tot objecten cat. III, IV en V ²	50 m	25 m

De gebiedstypering van Middelblok valt onder cat. III, IV en V, waardoor 50 en 25 meter de minimale aan te houden afstanden zijn in nieuwe situaties. Bestaande agrarische bedrijven kunnen echter onder het Blm vallen, ondanks dat de minimale afstandsnormen niet worden gehaald. Deze bedrijven kunnen niet uitbreiden (op slot). Het wijzigen van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen (en omgekeerd) hebben geen invloed op de afstandsnormen uit het Blm.

Er is onderscheid gemaakt tussen bedrijven die zijn gevestigd op het gezoneerde industrieterrein Middelblok en de bedrijven die zijn gevestigd op het overige deel van het plangebied. De bedrijven op het gezoneerde industrieterrein zijn al gehouden aan wettelijk vastgestelde geluidzones. Het is gebleken dat deze bedrijven geen geur- en/of stofcontour hebben die buiten de geluidscontour van het industrieterrein vallen. Deze bedrijven zijn verder niet beschouwd in dit hoofdstuk. Voor informatie over het gezoneerde industrieterrein wordt verwezen naar het hoofdstuk Industrielawaai. In de tabel

¹ Dit betreffen onder andere objecten voor verblijfsrecreatie, aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omgeving in een overigens agrarische omgeving en objecten voor dagrecreatie.

² Dit betreffen onder andere verspreid liggende niet-agrarische bebouwing (die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent) en woningen die behoren bij een agrarisch bedrijf.

hieronder zijn de relevante bedrijven in het plangebied weergegeven, voor zover gelegen buiten het gezoneerde industrieterrein.

Straat	Nr.	Naam	Gebruik	Cat	Afst	SBI
Dorpsstraat	114	D. Verstoep	schapenhouderij	Blm	50	121
Dorpsstraat	130	N.C. van der Post	sierviskwekerij	3.1	50	0502
Middelblok	3	Loonbedrijf A.G. de Zwart	loonbedrijf/veehouderij	Blm	50	121
Middelblok	13	W. v.d. Vlist	paardenpension	Blm	50	9234
Middelblok	24	Vergeer Planontwikkeling	materiaalopslag	2	30	453
Middelblok	26	Aannemingsbedrijf Evengroen	aannemersbedrijf	2	30	4520
Middelblok	36	E.W. de Keijzer	restaurantbedrijf	2	30	355
Middelblok	41	D. Verstoep	transportbedrijf	3.1	50	6024
Middelblok	61	Kool	veehouderij	Blm	50	121
Middelblok	77	Tool Center Arie Verstoep	gereedschapswinkel	1	10	52
Middelblok	79	M.H.P. Van Zuijlen	veehouderij	Blm	50	121
Middelblok	98	P. van Blitterswijk	schildersbedrijf/vuurwerk	2	30	453
Middelblok	109	K. Zwijnenburg	melkveehouderij/loonbedrijf	Blm	50	121
Middelblok	113	K. Zwijnenburg	melkveehouderij/loonbedrijf	Blm	50	121
Middelblok	121	I. Stigter	veehouderij	Blm	50	121
Middelblok	135	D.L. Palsgraaf	veehouderij	Blm	50	121
Middelblok	141	T. van der Vlist BV	groothandel in machines	3.1	50	5160
Middelblok	145	T van der Vlist	veehouderij	Blm	50	121
Middelblok	163	W. Hogendoorn	veehouderij	Blm	50	121
Middelblok	187	J.W. Rodenburg	veehouderij	Blm	50	121
Middelblok	191	A.J. Pons	mestveehouderij	Blm	50	121
Middelblok	209	A. Noordergraaf	veehouderij	Blm	50	121
Veerstalblok	7	G.M. Hoogendoorn	veehouderij	Blm	50	121

Van de agrarische bedrijven kan een groot aantal veehouderijen niet uitbreiden, omdat binnen hun stankcirkel al woningen of andere gevoelige objecten zijn gelegen. De nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft gemeenten echter enige beleidsvrijheid om de stankcirkel te verkleinen. Voor het plangebied kan de afstand tot een gevoelig object worden verlaagd van 50 naar 25 meter. Om de agrarische bedrijven te helpen, wil de gemeente Ouderkerk van deze beleidsvrijheid gebruik maken. Daarom wordt in het kader van de Wet Geurhinder en veehouderij een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de effectiviteit van een gebiedsgericht geurbeleid. Op basis van een gebiedsgericht geurbeleid kan de gemeente de contouren verkleinen en daarmee een verruiming van de geurnormen voor de agrariërs realiseren. Naar verwachting zal in de loop van 2009 dit gebiedsgericht geurbeleid van kracht worden.

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat de gevolgen van de volgende bestemmingswijzigingen nader op geur moeten worden onderzocht:

- nieuwe woning (voorheen niet bestemd) aan de Middelblok 153;
- woning (wijzigingsbevoegdheid) aan de Middelblok 203;
- nieuwe woning (voorheen niet bestemd) aan de Middelblok 213.

Het onderzoek dient zich te richten op het in acht nemen van de afstanden uit het Besluit landbouw milieubeheer. Bij dit onderzoek is van belang of de gemeente het hierboven genoemde geurbeleid heeft bekrachtigd.

Conclusie

Uit de inventarisatie is gebleken dat de bedrijven die zijn gelegen op het gezoneerd industrieterrein Middelblok behoudens het aspect geluid geen invloed hebben op het overige deel van het plangebied. Verder is gebleken dat een groot aantal veehouderijen niet kan uitbreiden, omdat binnen hun geurzone woningen zijn gelegen.

Middelblok 20-22

Voor de ontwikkeling van dit perceel is een geluidsonderzoek gedaan door Acoustical Measurements and Predictions (kenmerk A.1317) d.d. 13 september 2006 en vervolgonderzoek (kenmerk A.1317-1) d.d. 8 september 2008 naar de activiteiten van het aangrenzend Aannemingsbedrijf Evengroen aan Middelblok 26. Dit geluidsonderzoek geeft de huidige akoestische situatie ter plaatse weer. Voor de ontwikkeling van het perceel Middelblok 20-22 dient te zijner tijd een uitwerkingsplan te worden opgesteld. In dit wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met dit geluidsrapport.

Middelblok 36

Het geluidsonderzoek naar het Aannemingsbedrijf Evengroen aan Middelblok 26 geldt tevens als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het perceel Middelblok 36. Ook hier zal in het wijzigingsplan rekening moeten te worden gehouden met dit geluidsrapport.

Overige ontwikkelingen

De herbouw van de woningen op Middelblok 45/51 en 181 hebben geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven. De overige bestemmingswijzigingen hebben geen gevolgen op de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven.

4.5 Externe Veiligheid

Kader

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

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

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

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

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten spoor, weg, binnenwater en door buisleidingen. Er is sprake van knelpunten voor wat betreft het PR, indien er langs transportassen een 10^{-6} contour ligt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied (200 m) van de transportas.

Resultaten

Transport over weg

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Rijkswegen of Provinciale wegen gelegen die een beperking vormen ten aanzien van de Externe Veiligheid. Ook zijn binnen of in de directe nabijheid van het plangebied geen wegen waarvoor transport van gevaarlijke stoffen (art. 12 WVGS) is gerouteerd. Middelblok is een doorgaande weg tussen Gouda en Ouderkerk. Over deze weg gaat lokaal vrachtverkeer van en naar bedrijven in Ouderkerk. Uit tellingen van transporten gevaarlijke stoffen door Aviv in oktober 2008 uitgevoerd in opdracht van de Milieudienst, blijkt voor de afslag N207 Stolwijkersluis – IJsselhoef het aantal transporten GF3 (LPG) verwaarloosbaar. Hierdoor bestaan er met betrekking tot het transport over de weg geen beperkingen ten aanzien van Externe Veiligheid.

Transport over water

De vaarweg Hollandse IJssel ligt direct aan het plangebied. Volgens het definitieve ontwerp basisnet water is de Hollandse IJssel ingedeeld als groene vaarweg (binnenvaartcorridor zonder toetsafstand). Er gelden geen PR risicocontouren, aangezien het transport van gevaarlijke stoffen over deze vaarweg beperkt is. Ook voor het GR gelden geen beperkingen.

Transport over het spoor

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gelegen die een EV beperking vormt voor het plangebied.

Transport per buisleiding

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen hoogdrukaardgasleidingen. In het plangebied ligt een 12-inch K1 brandstofleiding van 80 bar. Voor deze leiding geldt een PR 10^{-6} contour van 15 meter en een 1% letaliteitgrens (invloedsgebied) van ca. 30 meter (GR). De huidige woningen Middelblok 85, 93, 96 en 97 binnen de PR 10^{-6} contour van de K1 brandstofleiding. Momenteel is er voor sanering hiervan geen beleidskader. In het kader van het verwachte nieuwe besluit buisleidingen is deze situatie een aandachtspunt. De bestemmingswijziging van Middelblok 105 (bestemming

'agrarijch' naar bestemming 'wonen') ligt in de buurt van deze K1 brandstofleiding. Middelblok 105 ligt op ca. 23 meter van deze leiding en derhalve niet binnen de PR contour. De invloed van deze ontwikkeling op het GR is te verwaarlozen. Er zijn geen beperkingen vanwege Externe veiligheid ten aanzien van het plangebied. Deze brandstofleiding (met belemmeringenstrook van 10 meter, 5 meter vanuit het hart van de leiding) dient op de bestemmingsverbeelding (verbeelding) te worden weergegeven.

EV-relevante bedrijvigheid

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele EV-relevante bedrijven gelegen, die beperkingen kunnen vormen ten aanzien van Externe Veiligheid.

EV relevante Bedrijven.					
Adres	Nr.	Bedrijfsnaam	Soort bedrijf	Aard risico	10-6 Risicocontour (m)
Middelblok	98	P. van Blitterswijk	vuurwerk	> 10 kg ontplofbare stof	8*
Middelblok	144	Houtidee BV	houthandel	propaan	10
Middelblok	144d	Floran import en export	propaanopslag	propaan	10
Middelblok	166	Fa. Verdouw & Zn	hout	opslag brandbaar >1000 m2	50
Middelblok	175	J. Gelderblom	propaanopslag	propaan	10
Middelblok	198	Berg Boat	propaanopslag	propaan	10
Buurtje(Gouda)	1	Croda B.V.	chemie	Opslag gevaarlijke stoffen > 10 ton	

* Voor vuurwerk gelden effectafstanden

Binnen de in bovenstaande tabel weergegeven risicocontouren zijn geen kwetsbare objecten gelegen. Bij Berg Boat op no. 198 is momenteel een kwetsbaar object binnen de contour gelegen. Door verlegging van het vulpunt voor propaan wordt deze situatie aangepast. Het invloedsgebied van Croda zal waarschijnlijk overlappen met het plangebied. Waarschijnlijk, omdat Croda momenteel in overleg is met de provincie (bevoegd gezag) over een nieuw aan te vragen milieuvergunning. Onderdeel hiervan is een risicoanalyse. Op moment van schrijven is deze risicoanalyse niet gereed. Op basis van een risicoanalyse uit 2006 blijkt dat het plaatsgebonden risico 10-6 binnen de inrichtingsgrenzen is gelegen en voor een klein gedeelte overlapt met de Hollandsche IJssel. De dichtstbijzijnde kwetsbare objecten liggen in Gouda en dus zal het plaatsgebonden risico geen problemen voor de (beperkt) kwetsbare objecten opleveren in het plangebied. Gezien het lage groepsrisico zoals dat in 2006 is berekend (lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde) en het feit dat dit een conserverend bestemmingsplan betreft, is het niet nodig om een verantwoording van het groepsrisico op te stellen.

Conclusie

Met betrekking tot het transport over de weg, spoor- en waterwegen, hoogdruk gasleidingen en bedrijven zijn er geen beperkingen ten aanzien van Externe Veiligheid voor het conserverend deel van het bestemmingsplan en voor de genoemde bestemmingswijzigingen. De brandstofleiding en bijbehorende contouren moeten op de verbeelding (verbeelding) worden weergegeven. Gezien het lage groepsrisico zoals dat in 2006 is berekend en het feit dat dit een voornamelijk conserverend bestemmingsplan betreft, is het niet nodig om een verantwoording van het groepsrisico op te stellen.

4.6 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen (druk van 10 atmosfeer en hoger), watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. Naast de in de vorige paragraaf beschreven brandstofleiding komt er nog een andere planologisch relevante buisleidingen voor in het plangebied, namelijk een duinwaterleiding (BAL-leiding, diameter 1400 mm). Deze heeft een beschermingszone van 12 meter in totaal. Binnen de leidingzone van beide leidingen mag geen bebouwing worden opgericht,gronden worden opgehoogd, graaf- en grondwerkzaamheden, anders dan normaal spit- en ploegwerk, worden verricht en/of bomen, diepwortelende beplantingen worden aangebracht.

4.7 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Op grond van het Bro dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde (bestemming)wijziging. In de praktijk wordt begonnen met een BIS-toets die eventueel uitgebreid kan worden met achtereenvolgens een vooronderzoek conform de NVN 5725 en een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dan wel een daarvan afgeleid grofmaziger onderzoek dat is toegesneden op het stadium van planvorming.

Het uit te voeren bodemonderzoek kan ook worden gebruikt of is noodzakelijk ten behoeve van andere (wettelijke) kaders, namelijk:

- Woningwet: Op basis van artikel 8 van de Woningwet dient te worden voorkomen dat er wordt gebouwd op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van gebruikers. Dit wordt voorkomen met het uitvoeren van bodemonderzoek. De Milieudienst heeft voor de regio Midden-Holland de Nota Bodemkwaliteit bij bouwen, april 2003, opgesteld, waarmee rekening gehouden dient te worden;
- Wet milieubeheer: nulsituatie voor te realiseren bedrijfsbestemmingen;
- Grondtransactie: aan- en verkoop van terreinen.

Grondverzet

De gemeente Ouderkerk beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en over bijbehorend grondstromenbeleid. Dit betekent dat grondverzet conform de regels van de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet in principe mogelijk is. Het plangebied ligt in zone 5 (lintbebouwing) en zone landelijk gebied (Krimpenerwaard/ Hollandveen). Grond uit zone 5 kan, indien afkomstig van een onverdachte locatie, vrij worden hergebruikt binnen de gemeente Ouderkerk. De bovengrond uit de landelijk gebied-zone dient voor hergebruik te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit. De ondergrond uit de landelijk gebied-zone kan, indien afkomstig van een onverdachte locatie, vrij worden hergebruikt binnen de gemeente Ouderkerk. Een deel van het gebied is niet gelegen in een zone van de bodemkwaliteitskaart. Dit deel is gelegen op een zelling waardoor het per definitie verdacht is voor bodemverontreiniging. Vrijkomende grond van deze locatie dient voor hergebruik te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit.

Resultaten

Agrarisch naar wonen

Binnen het plangebied is een aantal locaties aanwezig waarvan de bestemming agrarisch of tuin wordt gewijzigd naar de bestemming wonen. Het gaat hier veelal om voormalige agrarische bedrijfswoningen, die in onderhavig bestemmingsplan worden omgezet naar burgerwoning. In het kader van de bestemmingswijziging is geen wettelijke verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek. Volgens het beleid "Bodemkwaliteit bij bouwen" kan wel bodemonderzoek worden verlangd bij een functiewijziging naar een gevoeligere bestemming. In dit geval is ook voor bijvoorbeeld bij een interne verbouwing een onderzoek (vooronderzoek NVN 5725) noodzakelijk. Er kan echter alleen een bodemonderzoek worden afgedwongen indien er sprake is van een bouwvergunningaanvraag.

Middelblok 36

Ter plaatse van de locatie Middelblok 36 is eveneens sprake van een bestemmingwijziging. Hier wordt de bestemming bedrijven gewijzigd naar de bestemming wonen via een wijzigingsbevoegdheid. Hier is sprake van een functiewijziging naar een gevoeligere bestemming. In het kader van de bestemmingswijziging is geen wettelijke verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek. Volgens het beleid "Bodemkwaliteit bij bouwen" kan wel bodemonderzoek worden verlangd bij een functiewijziging naar een gevoeligere bestemming. In dit geval is ook voor bijvoorbeeld bij een interne verbouwing een onderzoek (vooronderzoek NVN 5725) noodzakelijk. Er kan echter alleen een bodemonderzoek worden afgedwongen indien er sprake is van een bouwvergunningaanvraag.

Middelblok 45-51

Ter plaatse van de locatie Middelblok 45-51 wordt de huidige bebouwing vervangen door twee woningen. Ten behoeve van de bouwvergunning is in ieder geval een vooronderzoek conform de NVN 5725 noodzakelijk. Uit het vooronderzoek moet blijken of een verkennend onderzoek noodzakelijk is.

Middelblok 20-22

Dit gebied (Plan Vergeer) kan worden aangemerkt als Wbb-locatie. Hier is sprake van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging (Wbb= Wet bodembescherming).

Adres: Middelblok 20-24
 Wbb-code: ZH064400116
 Besluit (Besluitdatum): Ernstig, niet urgent (12-04-2002) / Instemmen SP (12-04-2002)

Bodemonderzoeken

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat op deze locatie een bodemonderzoek is uitgevoerd.

Onderzoek:	Verkennd bodemonderzoek, Wiha Grondmechanica, 18-6-1997
Conclusie:	Zintuiglijk is zand, hout, puin, kolengruis, koolas, ijzer en beton aangetroffen. In de bodem zijn nog betonbalken aanwezig. In de bovengrond zijn sterke verontreinigingen met koper, zink, lood, arseen en PAK aangetroffen en lichte verontreinigingen met nikkel, cadmium, kwik en minerale olie. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Er is nog geen onderzoek gedaan bij de verdachte locatie, te weten de voormalige scheepshelling en de voormalige smeerput. Uitvoeren nader onderzoek (NO)
Vervolgactie:	Uitvoeren nader onderzoek (NO)

Uit het bodemloket blijkt dat in 2001 door Lexmond Milieuadviezen een nader bodemonderzoek is uitgevoerd (kenmerk 01-22348/GC van 03-09-2001) en een saneringsplan is opgesteld (kenmerk 01-22702/RPA van 01-11-2001).

Ter plaatse van Middelblok 20-22 moet op basis van de voorgaande bodemonderzoeken en de beschikking van de provincie Zuid-Holland bij ontwikkelingen een bodemsanering te worden uitgevoerd. In 2001 is reeds een saneringsplan opgesteld. Een deskundig adviesbureau kan beoordelen of het saneringsplan geschikt is voor de geplande ontwikkelingen of dat het saneringsplan moet worden gewijzigd.

Grondverzet

De gemeente Ouderkerk beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en over bijbehorend grondstromenbeleid. Het deelgebied "Plan Vergeer" is niet gelegen in een zone van de bodemkwaliteitskaart. De locatie is gelegen op een zelling waardoor het per definitie verdacht is voor bodemverontreiniging. Vrijkomende grond van deze locatie dient voor hergebruik te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Ter plaatse van de locatie Middelblok 45-51 is voor de nieuwbouw van twee woningen in ieder geval een vooronderzoek conform de NVN 5725 noodzakelijk. Uit het vooronderzoek moet blijken of een verkennend onderzoek noodzakelijk is. Ter plaatse van Middelblok 20-22 moet op basis van de voorgaande bodemonderzoeken en de beschikking van de provincie Zuid-Holland bij ontwikkelingen een bodemsanering te worden uitgevoerd. In 2001 is reeds een saneringsplan opgesteld. Een deskundig adviesbureau kan beoordelen of het saneringsplan geschikt is voor de geplande ontwikkelingen of dat het saneringsplan moet worden gewijzigd.

5. Planbeschrijving

5.1 Agrarisch

In het bestemmingsplan zijn twee agrarische bestemmingen opgenomen: “Agrarisch” en “Agrarisch met waarden”. De bestemming “Agrarisch” voorziet in een beheerregeling voor bestaande agrarische bedrijven. De bouwvlakken zijn zo compact mogelijk en de maat van het bouwvlak houdt rekening met enige uitbreidingsmogelijkheden, maar wel met behoud van landschappelijke en natuurwaarden. De uitbreiding van agrarische bedrijfsbebouwing dient binnen een agrarisch bouwvlak te worden gerealiseerd en is alleen mogelijk wanneer het noodzakelijk en doelmatig is voor de huidige bedrijfsvoering. Ten aanzien van de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven is het beleid er op gericht om zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande opstallen (hervestiging). In de meeste gevallen zullen deze opstallen al een agrarisch bouwperceel hebben, waardoor hervestiging zonder meer mogelijk is. Gelet op het karakter van het gebied is hervestiging van intensieve veehouderijen niet toegestaan. Er moet gebruik worden gemaakt van bestaande bebouwingselementen in het buitengebied. Het plan bevat dan ook geen regeling voor nieuwe bouwpercelen op een nieuwe locatie. Uit ruimtelijk oogpunt is het gewenst zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande opstallen, maar ook het agrarische bedrijfsleven zelf is niet gebaat bij extra bebouwing in het buitengebied. Ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf is één zelfstandige agrarische bedrijfswoning toegestaan. Alle agrarische bedrijfswoningen zijn positief bestemd en zijn op de verbeelding als zodanig aangegeven. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. De bestaande paardenbakken zijn wel specifieke bestemd. Een nieuwe paardenbak is niet zondermeer toegestaan en de noodzaak hiervan voor de agrarische bedrijfsvoering moet worden aangetoond. Tenslotte bevindt zich binnendijs een agrarisch loonbedrijf dat als afwijking van het normale agrarische gebruik specifiek is op de verbeelding is aangeduid als loonbedrijf. De bestemming “Agrarisch met waarden” heeft grotendeels betrekking op het achter de watergang (ongeveer 100 m vanaf het lint) gelegen gebied. In dit veelal open gebied is het toevoegen van agrarische bebouwing niet toegestaan. Verder zijn aanlegvergunningen vereist voor bepaalde werken en werkzaamheden, die de landschappelijke en natuurlijke waarden kunnen aantasten (graven, kappen, dempen). Verder is teelt van ruwvoedergewassen - zoals maïs - niet toegestaan.

5.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

Vestiging niet-agrarische activiteiten

Door ontwikkelingen in de melkveehouderijsector en de herinrichting Krimpenerwaard hebben in de afgelopen jaren een aantal boerderijen in het lint de huidige agrarische functie verloren. Dit zet zich ook in de komende jaren voort. De bedrijfsgebouwen zijn erg gewild voor het vestigen van allerlei vormen van bedrijvigheid, variërend van opslag en productiebedrijven tot kantoren en detailhandel en voor het realiseren van één of meerdere woningen. Bedrijfsgebouwen die in aanmerking komen voor functiewijziging zijn aangegeven met de aanduiding “specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing”. In voorliggend bestemmingsplan is voor vrijkomende agrarische bebouwing een afjkwingsmogelijkheid opgenomen, zodat ondermeer de vestiging van niet-agrarische activiteiten in vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk is, met inachtneming van het volgende:

- bedrijfsfuncties worden beperkt tot categorie 1 en 2, dan wel 3 indien de activiteit qua aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG-lijst);
- de nieuwe functie brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen mee voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- de nieuwe functie belast de verkeersafwikkeling niet onevenredig;
- de nieuwe functie betreft geen horeca of detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;
- de nieuwe functie mag door haar aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;
- op de bij de betreffende woning behorende gronden mag geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de nieuwe functie plaatsvinden.
- de nieuwe functie geen afbreuk doet aan de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten;

Omzetting agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning

Een andere mogelijkheid is om via toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de agrarische bestemming van een agrarisch bedrijf, dat aantoonbaar niet meer volwaardig meer is, te wijzigen in een woonbestemming. Hiervoor moet de bedrijfsfunctie ter plaatse beëindigd worden en het bouwvlak van het agrarische bedrijf worden verwijderd. Het deel van het perceel waarop de woning wordt

geprojecteerd, wordt aangewezen als “Wonen” en de overige gronden krijgen de bestemming “Agrarisch met waarden”. Om een zelfstandige woonfunctie te kunnen realiseren moet wel worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder of de conform deze wet verleende hogere waarden, de Flora- en faunawet, de Wet bodembescherming, de Wet luchtkwaliteit evenals de watertoets. Ook mag als gevolg van de bestemmingswijziging de bedrijfsvoering van omliggende bedrijvigheid niet onevenredig worden aangetast. De gebouwen waar niet in gewoond wordt, krijgen de aanduiding “specifieke vorm van wonen – vrijkomende agrarische bebouwing”. Het aantal woningen mag dan niet worden vergroot. Bij de omzetting van de bestemming “Agrarisch” naar “Wonen”

Ruimte voor Ruimte regeling

Eventueel is het wel mogelijk om meer dan één woning te realiseren. Dit kan met toepassing van de ruimte voor ruimteregeling. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen na beëindiging van een agrarisch bedrijf meerdere woningen worden gerealiseerd. Naast de eerder genoemde voorwaarden moet er dan bovendien sprake zijn van een kwaliteitswinst. Dit wil zeggen dat de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt in ruil voor een extra woning naast de bestaande bedrijfswoning. Voor iedere 1000 m² die wordt gesloopt, mag één extra woning worden bijgebouwd tot een maximum van drie extra woningen.

Nieuwe landgoederen

Het bestaande beleid voor nieuwe landgoederen, waarbij onder voorwaarden een landhuis mag worden gebouwd in combinatie met een landgoed, is opgenomen in de verordening. De ruimtelijke kwaliteit moet duurzaam worden verbeterd. Het begrip ‘duurzaam’ geeft aan dat het niet alleen gaat om de aanleg van het landgoed, maar ook om het onderhoud en het beheer. Dit is te waarborgen met een privaatrechtelijke overeenkomst tussen het gemeentebestuur en de initiatiefnemer. Bij de locatiekeuze en inrichting van een nieuw landgoed moet steeds sprake zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Reeds aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwaarden dienen te worden versterkt. Bij afwijkingen van de regeling kan zonodig een beroep worden gedaan op de algemene maatwerkontheffing (artikel 15 lid 2 van de verordening).

De realisatie is uitgesloten in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) evenals in gerealiseerde recreatiegebieden. In nog niet gerealiseerde ecologische verbindingen van de EHS is de oprichting van een nieuw landgoed wel mogelijk, mits de huiskavel buiten de verbinding wordt gerealiseerd. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- het landgoed wordt minimaal 5 hectare groot en is nagenoeg aaneengesloten;
- minimaal 90% van het gebied is voor het publiek toegankelijk;
- maximaal 10% van het gebied behoort tot het private deel. Deze huiskavel mag voor maximaal 20% worden bebouwd, waarbij één landhuis met maximaal drie wooneenheden is toegestaan;
- het onder punt 3 bedoelde gebied wordt niet bebouwd maar ingericht met groene en/ of blauwe functies die aansluiten bij het bij het gebied passende natuurdoeltype, in overeenstemming met het Landelijk Handboek Natuurdoeltypen;
- voor zover de locatie is gelegen in een rijksbufferzonemoeten voor het toelaten van landgoederen aanwijzingen zijn gegeven in de provinciale structuurvisie of in een intergemeentelijke structuurvisie.

5.3 Wonen

Algemeen

Voor wat betreft het wonen zijn de provinciale eisen grotendeels bepalend voor de ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden. Deze zijn supplementair aan de gemeentelijke wensen ten aanzien van de woonfunctie. De bestaande burgerwoningen binnen de bestemming “Wonen” zijn dusdanig op de verbeelding aangegeven dat de huidige woningomvang wordt vastgelegd middels een bouwvlak. Hiermee worden bestaande doorzichten zoveel mogelijk gewaarborgd. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen”. Deze aanduiding “bijgebouwen” ligt veelal achter de woning, zodat de doorzichten eveneens behouden blijven. De goedkeuringscriteria uit de nota Regels voor Ruimte richt zich met betrekking tot herbouw van woningen op het principe dat deze op dezelfde plaats worden herbouwd. Uitbreiding is mogelijk tot maximaal 650 m³ per woning inclusief erfbebouwing. Middels een afwijking van de bouwregels is het mogelijk bij herbouw of vergroting onder voorwaarden af te wijken van de vorm van het bouwvlak, met inachtneming van de toegestane inhoudsmaat. Het inrichten en gebruiken van de woning met bijgebouwen als praktijkruimte voor zogenaamde vrije beroepen, zoals arts, tandarts en notaris wordt in de jurisprudentie als meest doelmatig gebruik aangemerkt en als recht toegestaan. Voorwaarde is

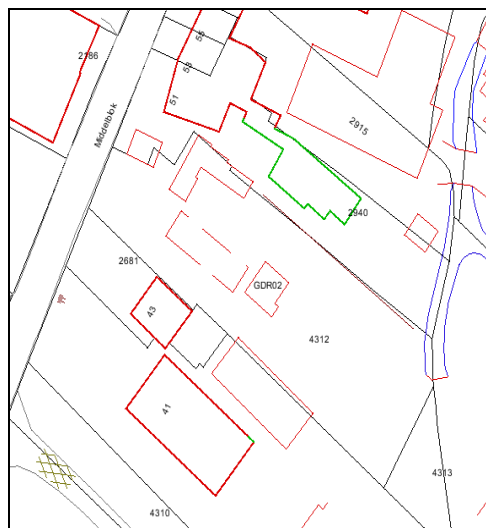
dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing overwegend intact blijft. Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan, een deel van de woning en bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Ook is het aanbieden van bed & breakfast onder voorwaarden mogelijk.

Herbouwen van woningen

In deze paragraaf komen de belangrijkste nieuwbouwontwikkelingen in het bestemmingsplan aan bod.

Middelblok 45-51

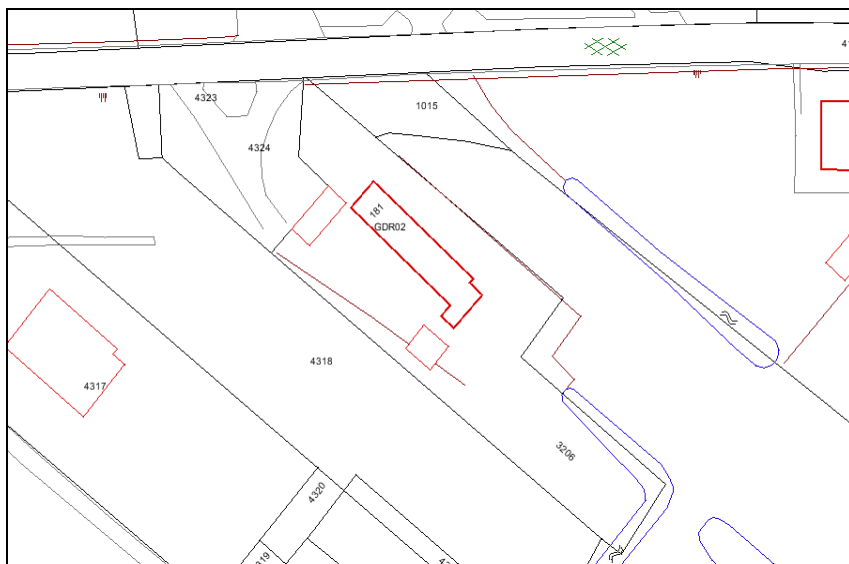
Op het perceel liggen verspreid over de percelen verschillende gebouwen. De woning aan Middelblok 51 is in gebruik als burgerwoning en de woning op Middelblok 45 is onbewoonbaar verklaard. In het bestemmingsplan waren deze woningen wegbestemd en hadden de bestemming 'Groenvoorzieningen' met artikel 6 (bestemming Tuin met de mogelijkheid om via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een woning te bouwen). Dit bestemmingsplan voorziet in een ander bouwvlak voor de bouw van twee geschakelde woningen. Deze woningen komen verder van de dijk te liggen, zodat er ook meer overeenstemming is met de rooilijn van naastgelegen woningen en de woningen liggen in ieder geval buiten de kernzone van de dijk. Door de helling van de dijk is het vanuit praktisch oogpunt wenselijk om iets verder van de dijk te bouwen. Door sloop van de verspreid liggende bebouwing en de afname van de bebouwingsoppervlakte is sprake van kwaliteitsverbetering. De geschakelde opstelling voorziet in twee bouwmassa's. Voor deze woningen is een hogere grenswaarde nodig.



Afb. 18: Perceel Middelblok 45-51

Middelblok 181

Op het perceel ligt een langgerekte woning bestaande uit één bouwlaag met een kap. Zowel voor als naast de woning is erfbebouwing aanwezig. In het kader van het voorontwerp is een inspraakreactie ingediend voor de herbouw van deze woning. Het bestemmingsplan voorziet in een nieuw bouwvlak voor de herbouw van de woning. Deze woning komt verder van de dijk te liggen, zodat er ook meer overeenstemming is met de rooilijn van naastgelegen woningen die recent ten westen van de woning zijn gerealiseerd en de woningen in ieder geval buiten de kernzone van de dijk liggen. De bebouwingsoppervlakte blijft in grote lijnen gelijk en de woning is gebonden aan de inhoudsmaat van 650 m³. Voor deze woning is een hogere grenswaarde nodig.



Afb. 19: Perceel Middelblok 181

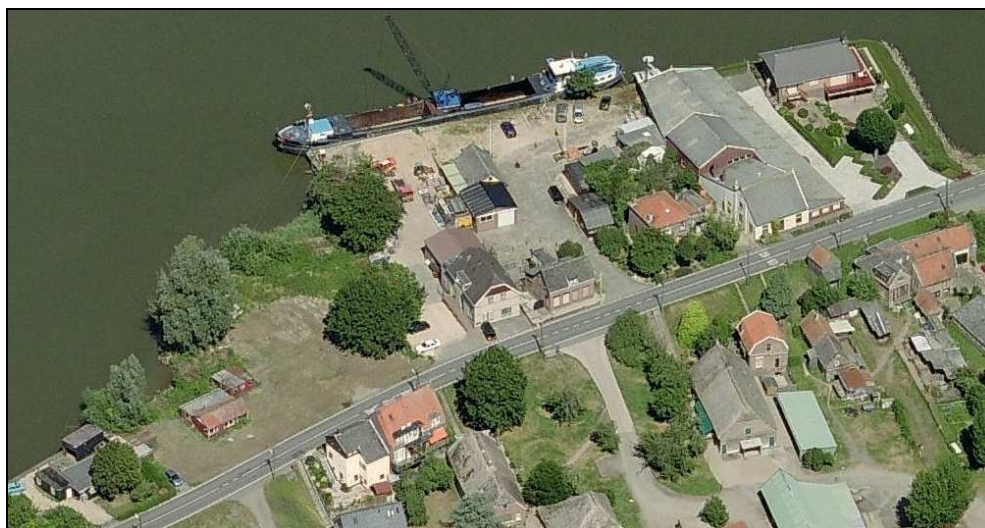
5.4 Bedrijven

Binnendijs gelegen bedrijven

In het plangebied is in enige mate niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig. Ter plaatse van Middelblok 41 en 139 is respectievelijk een transportbedrijf/veehouderij/opslag en een agrarisch hulpbedrijf gevestigd. Uitbreiding van het aantal bedrijven of uitbreiding van de bestaande bedrijven in de richting van de omliggende woonbebouwing is in beginsel ongewenst. De bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen in onderhavig plan. Nabij Beijersewegje is een nutsvoorziening specifiek op de verbeelding aangegeven middels de aanduiding 'nutsvoorziening'. Al deze percelen vallen onder de bestemming "Bedrijf".

Middelblok klein

De bedrijvigheid op zelling Middelblok Klein is veel kleinschaliger van aard. Het gaat om beperkt aantal bedrijven, waarvan de bedrijfsbebouwing veelal een klein oppervlakte inneemt. Op de bedrijfsperven Middelblok 24, 26 en 36 zijn respectievelijk een materiaalopslag, aannemersbedrijf en restauratiebedrijf aanwezig. Op twee bedrijfsperven daarvan, namelijk Middelblok 20/22 en 36 bestaat het voornemen om de bedrijfsfunctie te beëindigen en woningbouw te realiseren. De huidige bedrijfsbebouwing ligt verspreid op het terrein, het terrein is te klein en de bebouwing vaak minder onderhouden. Hierdoor is een grote investering nodig om te komen tot gezonde en volwaardige bedrijvigheid. De bedrijfswoningen op het terrein maken door de uitstraling en ligging deel uit van de lintstructuur. Door de dichtheid en ritmiek van de bebouwing aan vooral de rivierzijde van het lint Middelblok is dit deel te beschouwen als een uitloper van het dorp Gouderak.



Afb. 21: Middelblok klein

Kernpunt van de visie is om de bestaande bedrijvigheid te continueren door de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan over te nemen. Vanwege de leefbaarheid van het gebied en het woonkarakter van dit deel van het bebouwingslint is ten hoogste bedrijvigheid uit categorie 2 toegestaan. Vanwege de licht bedrijfsactiviteiten is een bestemming "Bedrijf" het meest toepasselijk. Aan de andere kant bestaat er door de beperkte omvang van het terrein en de enigszins verrommelde bedrijfsbebouwing binnen de planperiode de behoefte om woningbouw te plegen. Door de nieuwe woningen te realiseren ontstaat een invulling van lege plekken in een bestaand lint. Dit vermindert ook het enigszins verrommelde beeld van dit deel van het lint. Om uitvoering aan dit voornemen te kunnen geven, is een wijzigingsbevoegdheid hiervoor opgenomen. Op die manier kunnen bestaande bedrijvigheid blijven bestaan en in enige mate uitbreiden. Tegelijkertijd is er die optie om tot een functieverandering over te gaan als een volwaardig bedrijf niet meer kan worden gerealiseerd.

Westelijk deel Middelblok groot

De bedrijvigheid op de zelling Middelblok groot maakt deel uit van een gezoneerd industrieterrein. Het terrein is zeer gevarieerd qua type bedrijvigheid en kent een hoog bebouwingspercentage. In de loop van de tijd heeft her en der nieuwbouw plaatsgevonden, waardoor er qua uitstraling een wisselend beeld is ontstaan. De ontwikkeling is waarneembaar dat oude bedrijfswoningen aan de wegzijde langzaam verdwijnen en hiervoor nieuwe loodsen in de plaats komen. Door de aanleg van de Zuidwestelijke Randweg is een deel van het gezoneerd industrieterrein aan de oostzijde komen te vervallen. Dit is o.a. de aanleiding geweest om de industriewaaizone te wijzigen. De bedrijven zijn goed ontsloten en de gronden zijn efficiënt in gebruik. Dit is aanleiding om het planologisch regime onveranderd te laten.



Afb. 22: Middelblok groot

De geconcentreerde bedrijvigheid ter plaatse van de zelling Middelblok groot is opgenomen binnen de bestemming "Bedrijventerrein". Binnen deze bestemming zijn maximaal categorie 4.1 bedrijven toegestaan. In deze bestemming zijn bestaande bedrijfswoningen positief bestemd en als zodanig met een aanduiding aangegeven. Nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein zijn niet toegestaan. Hiermee wordt een belasting van het productiemilieu van het bedrijventerrein voorkomen.

Oostelijk deel Middelblok groot

Het oostelijke deel van het bedrijventerrein Middelblok groot verandert ingrijpend door de komst van de Zuidwestelijke Randweg (ZWR). De ZWR gaat ten koste van de noordrand van dit deel en maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De bestaande bebouwing op het terrein wordt gesloopt en opnieuw uitgegeven. Deze gronden zijn opgenomen binnen de bestemming "Bedrijventerrein". In deze bestemming is één bedrijfswoning positief bestemd en als zodanig met een aanduiding aangegeven. Nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein zijn niet toegestaan. Hiermee wordt een belasting van het productiemilieu van het bedrijventerrein voorkomen.

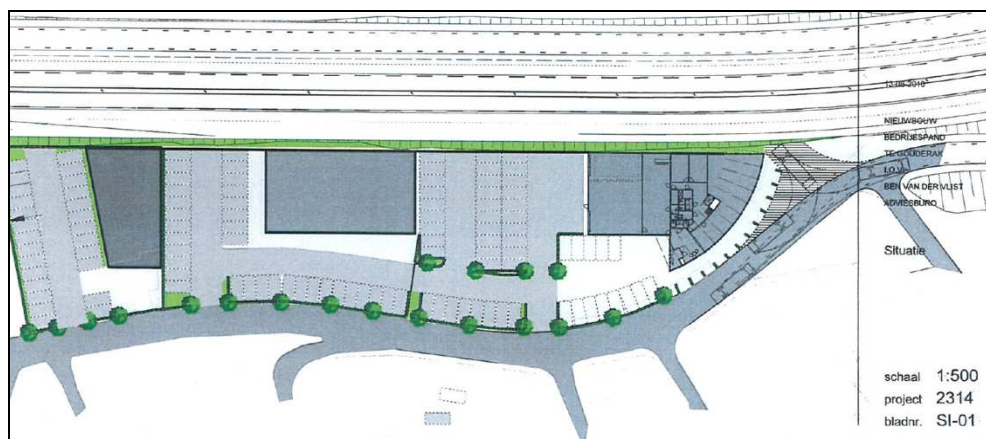
Op het oostelijk deel van het terrein komt een nieuwbouwplan van de Groene Hart Service bestaande uit drie gebouwen van 12 meter verbonden door een geluidwerende muur. Ook komt er een keerlus op

het terrein voor hulpdiensten. In het inpassingsplan voor de ZWR is voor een deel van het bouwplan en de keerlus een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarvoor de volgende randvoorwaarden gelden:

- Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met de alternatieve situering van de keerlus;
- bouwhoogte van 12 meter;
- bedrijfsmatige activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 750 m² per vestiging;
- voorzien in een aanvaardbare milieuzonering ten opzichte van de aangrenzende bestemmingen en milieugevoelige functies;
- voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3 van de regels.

Door de provincie en de veiligheidsregio is ingestemd met de alternatieve situering van de keerlus. Ook is voor dit deel van het industrieterrein een bouwhoogte van 12 meter en maximum aan kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 750 m² per vestiging toegestaan. Hier geldt tevens een maximale milieucategorie van 2

Aangezien aan deze bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan en om het plan in één keer tot uitvoering te laten komen, is de wijzigingsbevoegdheid in onderhavig bestemmingsplan meegenomen en omgezet in een hiervoor passende regeling. In de bijlage is een verklaring opgenomen van de veiligheidsdienst omtrent de ligging van de keerlus. Hieruit blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen de inrichtingstekening. Vanwege het openbare karakter van de keerlus is er voor gekozen om deze binnen de bestemming Verkeer te laten vallen.



Afb. 23: Nieuwbouw Groene Hart Service en tramkeerlus

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

Nadere eisen kunnen worden gesteld indien dit ter bescherming van karakteristieke bebouwing noodzakelijk is. Dit geldt voor bebouwing met bijzondere kenmerken, welke kunnen zijn gelegen in de situering op de kavel, de kapvorm, dakhelling en kaprichting, de gevelindeling/bouwstijl, het materiaalgebruik en de kleur, het gebruik van versieringen en ornamenten, de massa en de verspringingen in de gevels. De MIP-panden staan op de verbeelding aangegeven met de aanduiding "karakteristiek". Voor de rijksmonumenten wordt de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-rijksmonument" op de verbeelding opgenomen. Voordat ver- of herbouw plaatsvindt van een rijksmonument dient de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te worden gehoord. Ook hanteert de gemeente de Welstandsnota om bouwwerken te toetsen op de cultuurhistorische implicatie. Uit de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van provincie Zuid-Holland blijkt dat in het plangebied de trefkans op archeologische sporen als redelijk tot hoog is te kenmerken. Als gevolg hiervan is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van deze verwachtingswaarde. Bepaalde werken, geen gebouwen zijnde en/of werkzaamheden ten behoeve van onderliggende bestemmingen kan men pas uitvoeren indien men een omgevingsvergunning hiervoor heeft. Indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden worden aangetast, verlenen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning.

5.6 Natuur, groen en infrastructuur

Het gebied waar natuurontwikkeling wordt voorzien is bestemd tot "Natuur". De overige groenvoorzieningen gelegen langs Middelblok zijn bestemd als "Groen". Voor de oever van de zellingen is de dubbelbestemming "Waarde - Natuur en landschap" opgenomen. De inhoud hiervan is gebaseerd

op het voorbeeldbestemmingsplan Hollandsche IJsseloevers. Bouwwerken ten behoeve van hiermee samenvallende bestemmingen mogen uitsluitend na het afwijken van de bouwregels van burgemeester en wethouders worden gebouwd. De landschapswaarden mogen niet onevenredig worden geschaad. Dit betekent dat voordat burgemeester en wethouders beslissen op een verzoek om af te wijken van de bouwregels, winnen zij advies in bij een landschapsdeskundige.

De terreinen, die zijn gelegen achter Middelblok 27 en 122 zijn bestemd tot "Recreatie" met de nadere aanduiding "volkstuinten". Op dit terrein zijn volkstuinten toegestaan met bijbehorende parkeergelegenheid ten behoeve van de gebruikers van de tuinen. Per volkstuin is een klein bijgebouw toegestaan.

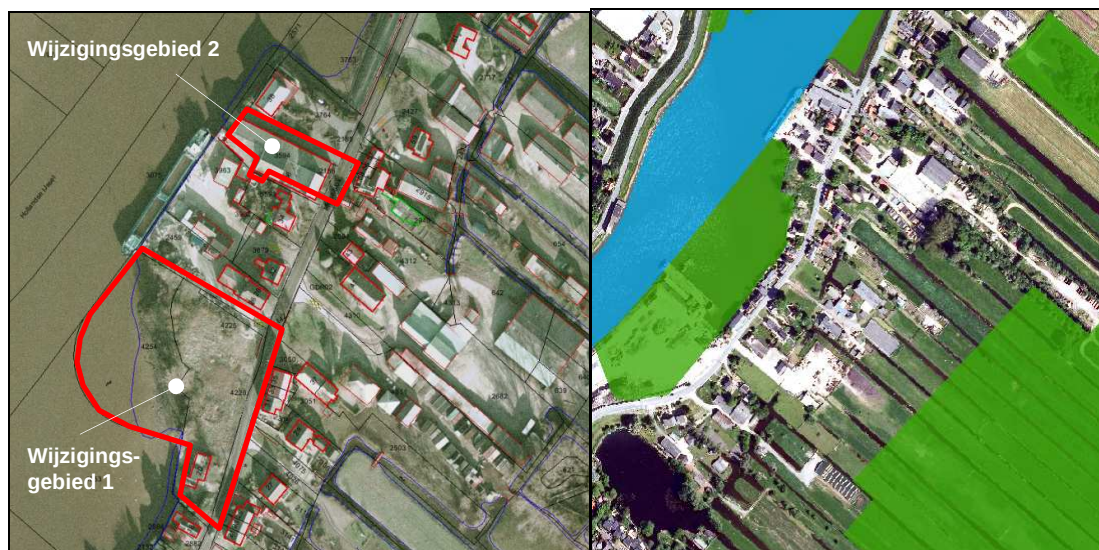
Alle openbare wegen in het plangebied, evenals de belangrijkste specifieke fiets- en wandelpaden, zijn bestemd tot "Verkeer", inclusief de daarvan deel uitmakende bermen, wandelpaden, fietspaden en -stroken. Langs de ZWR komt een natuurvriendelijke oever te liggen die gezamenlijk met de ZWR tot ontwikkeling komt. Deze oever ligt binnen het plangebied en krijgt daarvoor een bestemming Natuur.

5.7 Retrospectieve toets

Een retrospectieve toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen. In deze toets staat in welke situaties een nieuwe bestemming wordt toegekend, waarmee een strijdige situatie gelegaliseerd wordt. Ten behoeve van de retrospectieve toets zijn de bestemmingen zoals deze zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan Middelblok vergeleken met de bestemmingsregelingen zoals die zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Met het oog op toetsing en handhaving is een retrospectieve toets van het grootste belang. In de bijlage bij deze toelichting is de retrospectieve toets opgenomen.

5.8 Wijzigingsgebieden

In twee plekken op de zelling Middelblok klein zijn binnen de planperiode bestemmingswijzigingen voorzien. In de regels zijn voorwaarden opgenomen waaronder deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Indien aan de voorwaarden wordt voldaan, kan een wijzigingsprocedure worden doorlopen. Hieronder is de begrenzing van de wijzigingsgebieden weergegeven:



Afb. 24: Ligging wijzigingsgebieden

Afb. 25: Ligging EHS

Wijzigingsgebied 1 (Middelblok 20-22)

Bestaande situatie

Dit wijzigingsgebied bestaat uit de bedrijfspercelen Middelblok 20 en 22. Dit gebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein op zelling Middelblok klein. De bedrijfsfunctie op deze gronden is in de loop van de tijd verminderd en zelfs verdwenen. De gronden liggen voor het grootste deel braak met uitzondering van het zuidwestelijk deel waar nog enkele opstallen aanwezig zijn. Deze wordt niet bewoond. Op het terrein zijn enkele bomen en kleinschalige bosschages aanwezig. Het geldende bestemmingsplan kent geen status toe aan de aanwezige opstallen. Deze liggen in de bestemming

Bedrijventerrein zonder bebouwing. Het oostelijk deel van het terrein kent een bestemming “Bedrijf” met een bouwvlak (goothoogte van 6 met een bebouwingspercentage van 90%).



Afb. 26: Vogelvlucht wijzigingsgebied



Afb. 27: Geldend bestemmingsplan

Ontwikkeling

De wijzigingsbevoegdheid voorziet in het onder voorwaarden mogelijk maken van de bouw van ten hoogste zeven woningen verspreid over de gronden. De woningen hebben een inhoud van ten hoogste 715 m³. Ten hoogste één van deze woningen hoort bij het naastgelegen aannemersbedrijf. Een openbare groenzone met natuurvriendelijke oever maakt onderdeel uit van deze ontwikkeling.

Voorwaarden

De bestemming “Bedrijf” wordt omgezet naar de bestemming “Wonen” nadat aan de volgende randvoorwaarden is voldaan:

- alle bedrijfsbebouwing slopen
- maximaal zeven woningen, waarvan maximaal 1 bedrijfswoning die hoort bij het naastgelegen perceel Middelblok 26/28
- voldoen aan de Wet geluidhinder of de conform deze wet verleende hogere waarden
- advies aanvragen van Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat
- het kombergend vermogen mag niet worden aangetast en moet bij aantasting worden gecompenseerd;
- geen aantasting van de bedrijfsuitoefening van omliggende bedrijven

Deze ontwikkeling met bijbehorende randvoorwaarden zijn juridisch vertaald in het lid ‘wro-zone - wijzigingsgebied 1’, dat onderdeel uitmaakt van het artikel ‘Algemene wijzigingsregels’. Hierbij kunnen burgemeester en wethouders alleen tot bestemmingswijziging overgaan als aan alle voorwaarden is voldaan.

Motivering

De gronden liggen in de Ecologische Hoofdstructuur. Bij de ontwikkeling wordt hiermee rekening gehouden door de aanleg van een natuurvriendelijke oever. Tevens zal ten westen van de ontwikkeling ter afronding van de Zellingwijk een natuurgebied worden aangelegd. Door het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming ontstaan een vriendelijker beeld dat past bij de herinrichting van de oevers van de Hollandsche IJssel en het blik van de rivier op het Middelblok

Wijzigingsgebied 2 (Middelblok 36)

Bestaande situatie

Dit wijzigingsgebied bestaat uit bedrijfsp perceel Middelblok 36. Het gebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein op zelling Middelblok klein. Hier is een restaurantbedrijf van antiek meubilair gevestigd. De gronden zijn volledig volgebouwd met bedrijfsbebouwing. Op Middelblok 38 is de bijbehorende bedrijfswoning gelegen. De bedrijfsvoerder en eigenaar geeft aan binnen planperiode te willen stoppen en na sloop van alle bedrijfsbebouwing vervangende woningbouw te willen plegen.



Afb. 28: Vogelvlucht wijzigingsgebied



Afb. 29: Geldend bestemmingsplan

Ontwikkeling

De visie is om de bestaande bedrijfsactiviteiten te continueren, maar ook de mogelijkheid te bieden om tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de gronden te komen. Na sloop en beëindiging van het bedrijf kan door de ruimte voor ruimte regeling toe te passen vervangende woningbouw worden gerealiseerd. De wijzigingsprocedure voorziet in omzetting van de bestemming Bedrijf naar Wonen. Hierdoor ontstaat ter plaatse een meer open en kwalitatief hoogwaardigere beeldkwaliteit. Gezien de hoeveelheid bedrijfsbebouwing van circa 820 m² is ten hoogste één compensatiewoning toegestaan. De bestaande hoeveelheid is kleiner dan de vereiste 1000 m², maar aangezien hiermee een oude bedrijfswoning wordt opgeheven en bedrijf wordt beëindigd, wordt dit beschouwd als een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Voorwaarden

De bestemming “Bedrijf” wordt omgezet naar de bestemming “Wonen” nadat aan de volgende randvoorwaarden is voldaan:

- alle bedrijfsbebouwing slopen
- één woning terugbouwen in de rooilijn van de bedrijfswoning Middelblok 34.
- voldoen aan de Wet geluidhinder of de conform deze wet verleende hogere waarden
- advies aanvragen van Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat
- geen aantasting van de bedrijfsuitoefening van omliggende bedrijven

Deze ontwikkeling met bijbehorende randvoorwaarden zijn juridisch vertaald in het lid ‘wro-zone - wijzigingsgebied 2’, dat onderdeel uitmaakt van het artikel ‘algemene wijzigingsregels’. Hierbij kunnen burgemeester en wethouders alleen tot bestemmingswijziging overgaan als aan alle voorwaarden is voldaan.

Motivering

De locatie ligt niet in de ecologische hoofdstructuur. De sloop van de bedrijfsbebouwing en het terugbouwen van een burgerwoning draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en versterkt de uitstraling van het lint ter plaatse. Deze zelling is door de dichtheid van de woningen en de uitstraling daarvan te kenmerken als een uitloper van het dorp. Het is om die reden wenselijk om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor één woning, mits deze in het lint wordt geplaatst en een vergelijkbare bouwmassa heeft.

6. Water

6.1 Bestaande situatie

Waterkwaliteit

Het plangebied ligt voor een deel binnendijks en voor een deel buitendijks. De bodem van het binnendijks gelegen plangebied bestaat voor het grootste deel uit veenbodems zonder kleidek met aan de randen nabij het dijklichaam bodems bestaande uit klei en/of zavel. De buitendijks gelegen zellingen bestaan uit kleiafzettingen, later opgehoogd met baggerslib en in sommige gevallen met huishoudelijk en industrieel afval. Het gevolg hiervan is dat veel zellingen matig tot zeer ernstig vervuild zijn, met alle consequenties van dien voor de grondwaterkwaliteit. Besloten is de zellingen, evenals de waterbodem van de Hollandsche IJssel te saneren.

De wegzijging van water in het plangebied is aanzienlijk. Mede door deze wegzijging moet er in de zomer water uit de Hollandsche IJssel het gebied ingelaten worden. Aangezien de kwaliteit hiervan minder is dan water uit de Lek, zal in de toekomst, met het oog op de bestaande en de te ontwikkelen natuurwaarden, water uit de Lek worden ingelaten, dat d.m.v. een helofytenfilter wordt voorgezuiverd. De afbraak van veenbodems door oxydatie beïnvloedt de waterkwaliteit negatief. In het kader van het Veenweidepact worden plannen ontwikkeld voor het verhogen van het waterpeil, waardoor genoemd proces wordt tegengegaan. De samenstelling van het oppervlaktewater wordt wegens het bovenstaande sterk bepaald door het uit de Hollandsche IJssel ingelaten water. Alleen in de perceelssloten die ver van de inlaatpunten verwijderd liggen heeft de oppervlaktewaterkwaliteit een meer gebiedseigen karakter. De begroeiing in de sloten is in de Krimpenerwaard vooral goed ontwikkeld in het gebied grenzend aan de Lek en de Hollandsche IJssel.

Ook inrichting van de gemeentelijke riolering heeft belangrijke gevolgen voor de waterkwaliteit. Het Gemeentelijk Rioleringsplan geeft aan op welke wijze de gemeente Ouderkerk vorm geeft aan de zorgplicht voor de riolering. Het is daarmee een beleidsmatig en strategisch plan voor aanleg en beheer van de gemeentelijke riolering. De volgende doelen worden daarin gesteld:

- inzameling van het, binnen het gemeentelijke gebied, geproduceerde afvalwater;
- inzameling van het hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding;
- transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt;
- ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater worden voorkomen;
- geen overlast voor de omgeving veroorzaken;
- doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering.

Een manier om de vuiluitworp uit bestaande rioolstelsels te reduceren is het afkoppelen van schone verharde oppervlakken van de riolering. In combinatie met vervanging c.q. renovatie van bestaande bebouwing zal steeds door bouw- en woningtoezicht worden gezien of en op welke wijze kan worden afgekoppeld. In principe dienen allereerst de mogelijkheden van vasthouden en/of bergen in overweging genomen te worden voordat naar afvoermogelijkheden worden gekeken. Aan Middelblok wordt het afvalwater van de daar aanwezige lintbebouwing en bedrijventerreinen door middel van een drukrioleringsstelsel, bestaande uit pomputten en persleidingen, ingezameld en afgevoerd naar het eindgemaal van Zuiveringschap Hollandsche Eilanden en Waarden (ZHEW).

Waterkwantiteit

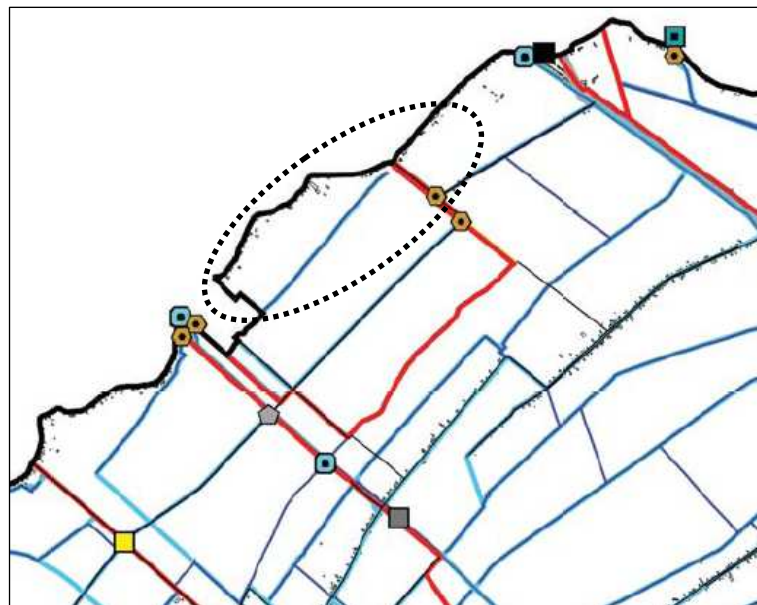
De ontstaans- en ontginningsgeschiedenis van de Krimpenerwaard verklaart het waterrijke karakter met het wijd vertakte slotenpatroon en de grote open ruimten die zo kenmerkend zijn voor het landschap van de Krimpenerwaard. Het oppervlaktewater van de Krimpenerwaard (ongeveer 13 procent van de totale oppervlakte) kan worden beschouwd als één waterhuishoudkundige eenheid. De aan- en afvoer van oppervlaktewater is louter gericht op het 'eigen watersysteem': er wordt geen water ingelaten ten behoeve van buiten de Krimpenerwaard gelegen gebieden, noch wordt water afkomstig van andere gebieden afgevoerd via de Krimpenerwaard. Gebiedseigen water uit het plangebied wordt afgevoerd via de Lekkerkerkse boezem welke uitmondt in een hoofdgemaal, gelegen nabij de grens met Krimpen aan den IJssel.

Uitgangspunt voor de wateraanvoer is handhaving van het polderpeil. In de Krimpenerwaard liggen 8 bemalingsgebieden met een eigen waterinlaat, waarbinnen in totaal 34 peilgebieden zijn gelegen. Het plangebied maakt onderdeel uit van één peilvak, waarvan het streefpeil -2,51 bedraagt. Het gemiddelde maaiveldniveau in het plangebied ligt tussen NAP -2,20 en NAP -1,80 m. De vastgestelde polderpeilen liggen doorgaans 50 tot 60 centimeter beneden maaiveld. In de peilbesluiten is de

mogelijkheid opgenomen om gedurende de zomermaanden gebiedseigen water vast te houden tot maximaal vijf centimeter boven het streefpeil. Door de geringe drooglegging treedt bij geringe peilstijgingen van ongeveer 25 centimeter al wateroverlast op. Dit laatste maakt, dat ondanks het hoge percentage open water, de bergingscapaciteit van de Krimpenerwaard beperkt is.

Waterkansenkaart

Onderstaande kaart toont het systeem van aan- en afvoer van water. Hieruit blijkt dat achter het lint tussen de kern Gouderak en het Beijersewegje een hoofdwatgang is gelegen. Ook evenwijdig aan het Beijersewegje is een hoofdwatgang gelegen. Deze voor de afwatering belangrijke watgang dient ook in het bestemmingsplan opgenomen te worden.



Afb.30: Waterafvoer en -aanvoer

6.2 Waterbeleid

Samenwerken met water (2008)

Dit door de Deltacommissie uitgebrachte advies gaat in op de vraag hoe Nederland zo ingericht kan worden dat het ook op de zeer lange termijn klimaatbestendig is, veilig tegen overstromingen, en een aantrekkelijke plaats is en blijft om te leven; wonen, werken, recreëren en investeren. De Deltacommissie meent dat er rekening moet worden gehouden met een zeespiegelstijging van 0,65 tot 1,30 meter in 2100 en van 2 tot 4 meter in 2200. Het effect van bodemdaling is hierin meegenomen. Daarnaast zullen temperatuurstijging en veranderende luchtcirculatie resulteren in afnemende zomer- en toenemende winterafvoeren van de Rijn en de Maas. Voor de maximale afvoer van de Rijn moet rond 2100 rekening worden gehouden met ongeveer 18.000 m³/s. Voor de Maas komt dit op ongeveer 4.600 m³/s (huidige maatgevende afvoeren zijn respectievelijk: 16.000 m³/s en 3.800 m³/s). Een stijgende zeespiegel, afnemende rivierafvoeren in de zomer, langduriger droogteperioden en indringend zout water via de rivieren en het grondwater zetten de zoetwatervoorziening van het land onder druk. Dit leidt tot schadelijke gevolgen voor de drinkwater-voorziening, landbouw, scheepvaart en (koel)water gerelateerde economische sectoren.

Om bovenstaande problemen het hoofd te bieden is niet allen gekeken naar (water)veiligheid maar ook naar de relatie met wonen en werken, landbouw, natuur, recreatie, landschap, infrastructuur en energie. Veiligheid en duurzaamheid zijn de twee pijlers voor de strategie van de komende eeuwen. Nederland moet kortom voorbereid zijn om de effecten van klimaatverandering beter op te vangen en nieuwe kansen te creëren. De voorgestelde ingrepen in het advies moeten duurzaam zijn op dusdanige wijze dat bij de uitvoering efficiënt gebruik moet worden gemaakt van water, energie en andere grondstoffen, zodanig dat de kwaliteit van de leefomgeving niet alleen behouden blijft maar zelfs wordt verbeterd. Voor de uitvoering van het advies voor een klimaatbestendige inrichting van Nederland heeft de Deltacommissie het Deltaprogramma opgesteld. Dit programma wordt financieel (Deltafonds) en politiek-bestuurlijk verankerd in een vernieuwde Deltawet.

Veiligheidsniveau

De huidige veiligheidsniveaus van alle dijkringen moeten met een factor 10 verbeterd worden. Hiertoe moeten de normen zo snel mogelijk (2013) worden vastgesteld. Daar waar meer veiligheid gewenst is, is het concept van de deltadijk veelbelovend (deze dijken zijn of zo hoog, of zo breed of zo sterk dat de kans op een plotselinge en oncontroleerbare overstroming vrijwel nihil is). Gelet op specifieke of plaatselijke omstandigheden is maatwerk hierbij het devies. Maatregelen voor de verhoging van het veiligheidsniveau moeten voor 2050 zijn gerealiseerd. De veiligheidsniveaus moeten met regelmaat geactualiseerd worden.

Nieuwbouwplannen

De keuze van wel of geen nieuwbouw op fysisch ongunstige locaties moet gebaseerd zijn op een kosten-batenanalyse. Hierin moeten huidige en toekomstige kosten voor alle partijen zijn berekend. De kosten als gevolg van lokale besluiten moeten niet op een andere bestuurslaag of de samenleving als geheel worden afgewenteld, maar gedragen worden door degenen die ervan profiteren.

Buitendijkse gebieden

Nieuwe ontwikkelingen in buitendijkse gebieden mogen de afvoercapaciteit van de rivier en toekomstige peilopzet van meren niet belemmeren. Voor het gehele buitendijkse gebied en de Hollandsche IJssel is het bergend regiem van de Beleidslijn grote rivieren van toepassing is en dat voor activiteiten en ontwikkelingen in het buitendijkse gebied de Waterwet van toepassing is. Bewoners en gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor het treffen van gevolgbeperkende maatregelen. De overheid heeft een faciliterende rol op het gebied van voorlichten, informeren en waarschuwen.

Rivierengebied

In de periode tot 2050 moeten de programma's ruimte voor de rivier en Maaswerken snel worden uitgevoerd. Daar waar dit kosteneffectief is, moeten nu al maatregelen worden genomen voor afvoeren van 18.000 m³/s voor de rijen en 4.600 m³/s voor de maas. In dit licht is het noodzakelijk overleg te voeren met de buurlanden in het kader van de EU-richtlijn Overstromingsrisico's zodat maatregelen op elkaar kunnen worden afgestemd. Ook moet ruimte worden gereserveerd en zonodig gronden worden aangekocht zodat het riviersysteem in staat is de 18.000 m³/s Rijnwater en 4.600 m³/s maaswater veilig te kunnen afvoeren.

In de periode van 2050 tot 2100 moet na voltooiing van maatregelen de rijen 18.000 m³/s en de maas 4.600 m³/s kunnen verwerken.

Rijnmond

een 'afsluitbaar open' rijnmond biedt goede vooruitzichten voor de combinatie van de functies veiligheid, zoetwatervoorziening, stedelijke ontwikkeling en natuur. De extreme afvoeren van de rijen en maas moeten dan via de Zuidwestelijke delta worden afgevoerd. Het water voor West-Nederland moet via het IJsselmeer worden aangevoerd. De infrastructuur hiervoor moet worden aangepast. Er moet ruimte komen voor lokale berging in diepe droogmakerijen en nader onderzoek naar de 'afsluitbaar open' rijnmond moet op korte termijn starten.

Beleidslijn Grote Rivieren (2006)

De beleidslijn Grote rivieren (vastgesteld januari 2006) van het rijk vervangt de beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' uit 1996. Het uitgangspunt van de Beleidslijn Grote Rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater, onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden, en het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor overheden om te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. De beleidslijn gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoogwater voor activiteiten in het rivierbed. Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen. De Beleidslijn Grote Rivieren heeft tot doel:

- beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden;
- tegengaan van ontwikkelingen die rivierverruiming nu en in de toekomst onmogelijk maakt;
- voorkomen van onveilige situaties.

Het afwegingskader in deze beleidslijn is bedoeld om te kunnen beoordelen of activiteiten kunnen plaatsvinden in het rivierbed, en zo ja, onder welke voorwaarden. In onderhavig bestemmingsplan is behoud van de afvoer- en bergingscapaciteit in de bestemmingsomschrijving van de betrokken bestemmingen opgenomen. De grenzen van de bestemmingen zijn gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. In principe is uitbreiding van bebouwing op de buitendijkse zellingen niet toegestaan zonder advies van Rijkswaterstaat.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De rijksnota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe

ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten:

- voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden en zuiveren).

Deze strategieën zijn wettelijk vastgelegd in artikel 10.29a van de Wet milieubeheer en vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. Voordat nieuwe ontwikkelingen daadwerkelijk plaats gaan vinden, dient met Rijkswaterstaat overlegd te worden op welke manier invulling wordt gegeven aan de voorkeursvolgorden voor waterkwaliteit en waterkwantiteit.

Begin 2001 is de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw' getekend tussen het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Nieuwe plannen en projecten moeten daarom worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet tenminste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De watertoets is wettelijk verankerd in het besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Waterwet (2009)

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De provincie Zuid Holland heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisies in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd. De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is ook opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving kunnen gemeenten een verbrede zorgplicht op zich nemen. Deze wetgeving maakt het in tegenstelling tot eerdere wetgeving mogelijk om rioolheffing te heffen voor een zuiveringstechnisch werk dat door de gemeente (of waterschap/derde) wordt beheerd op grond van de Gemeentewet. Dit was eerder alleen mogelijk voor riolering.

Nationaal Waterplan (2009)

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Visie Stedelijk Waterplan K5 (2007)

De vijf gemeenten in de Krimpenerwaard (Vlist, Bergambacht, Nederlek, Schoonhoven en Ouderkerk) en de betrokken waterschappen (Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, Hoogheemraadschap van Rijnland en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) willen er gemeenschappelijk voor zorgen dat water in de kernen voor alle bewoners en bezoekers nog aantrekkelijk is om te gebruiken en van te genieten, zodat de kwaliteit van de kernen erdoor wordt versterkt. Hiervoor is het waterplan K5 (vijf gemeenten in de Krimpenerwaard) opgesteld en is bedoeld als een gebiedsgericht en integraal plan dat water op de agenda moet zetten en zorgt voor doorwerking van dit aspect in ruimtelijke plannen, inrichtingsplannen, gemeentelijke rioleringsplannen, groenbeheer en recreatiebeleid.

Bij nieuwbouwprojecten en ruimtelijke ontwikkelingen wordt ervoor gezorgd dat water de ruimte krijgt die nodig is, en dat alle kansen om extra ruimte te creëren worden benut. Uitgangspunt bij uit- en inbreidingen is dat gekeken wordt of infiltratie van regenwater mogelijk is. Voor nieuwbouwlocaties geldt het principe van een robuust watersysteem. Dat betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen worden afgestemd binnen het watersysteem. Mogelijke knelpunten worden opgelost of gecompenseerd. Hiervoor wordt een drietrapsstrategie gehanteerd:

- Vasthouden (regenwater dient zo veel mogelijk vastgehouden te worden op de plek waar het valt en vertraagd afgevoerd te worden).
- Bergen (nagegaan moet worden in hoeverre het water geborgen kan worden. Hierbij geldt dat de bestaande hoeveelheid open water in elk geval per peilgebied in stand moet blijven. In het geval dat de hoeveelheid verhard oppervlak in de nieuwe situatie toeneemt, moet er ook extra water worden gerealiseerd in het peilgebied).
- Afvoeren (het watersysteem moet dusdanig worden ontworpen, dat het water snel genoeg kan weg- en doorstromen. Door de waterschappen wordt een afvoernorm gehanteerd van 1,5 l/s/ha).

Bij planontwikkeling en/of functiewijziging wordt het 'standstil beginsel' gehanteerd (niet verslechteren van het huidige functioneren van het watersysteem, zowel kwalitatief als kwantitatief). Het gaat dan om het voorkomen van versnelde afvoer door mitigerende maatregelen, zoals halfdoorlatende verharding parkeerplaatsen, grasdaken) en compenserende maatregelen zoals infiltreren. Indien water wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, kan de afvoerpiek ook geborgen worden door middel van peilstijging (kubieke meters). Indien dit niet is toegestaan, dient aanvullende waterberging te worden gegraven (vierkante meter). Het bovenstaande komt er op neer dat het huidige aanwezige oppervlaktewater en bergend vermogen mogen niet afnemen: wat wordt gedempt, moet worden gecompenseerd via teruggraven. Door functiewijzigingen neemt de verharding toe. Deze verhardingstoename moet vanwege de waterkwantiteitsnormen (NBW) worden gecompenseerd door het aanvullend graven van oppervlaktewater.

Vanaf 2000 worden alle nodige maatregelen getroffen om de riolering aan de zogenaamde basisinspanning te laten voldoen. Dit is een autonome ontwikkeling. In 2008 voldoet de kwaliteit van de watergangen in de kernen bovendien aan het waterkwaliteitsspoor. Om overige overstortingen tegen te gaan koppelen de gemeente verhard oppervlak af. In buitengebieden dient voorkomen te worden dat er verhard oppervlak op de drukriolering is aangesloten.

Afkoppelen

Een manier van duurzaam omgaan met water in de bebouwde omgeving is afkoppelen van regenwater. Afkoppelen betekent dat het regenwater niet via het riool wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar dat het rechtstreeks (of via een zuiverende voorziening) afstroomt naar oppervlaktewater of infiltreert in de bodem. Op deze manier wordt 'schoon' water niet vermengd met vuilwater en wordt voldaan aan het uitgangspunt schoonhouden, scheiden en zuiveren. Afkoppelen is een maatregel die zich richt op wijken waar een gemengd rioolstelsel ligt. Allereerst neemt de hoeveelheid overstorten van ongezuiverd rioolwater op oppervlaktewater (treedt op bij extreme regenval) af. Daarnaast wordt er milieuwinst geboekt doordat de afvalwaterzuiveringen beter functioneren. Dit komt doordat het afvalwater niet wordt verdund met regenwater en er minder piekafvoer is.

Scheepvaartzaken

Het is nodig dat de vaarwegbeheerder grip heeft op de ruimtelijke ordening langs de vaarweg om nadelige invloed van activiteiten van derden op het functioneren van de vaarweg nu of in de toekomst te voorkomen of te beperken. Het bestemmingsplan is naast het vergunningenbeleid een goed instrument om dit te regelen. Hiertoe is een minimum zonering langs vaarwegen opgenomen, de zogenaamde bebouwingsvrije zone. Deze zone is gebaseerd op de Richtlijnen Vaarwegen 2005 (RVW 2005). In dit document zijn richtlijnen opgenomen om een betrouwbaar vaarwegennetwerk te vormen waarbij de nadruk ligt op een eenduidig ontwerp van de vaarwegen en een eenduidige inrichting op basis van dezelfde standaarden. De Hollandsche IJssel is een hoofdvaarweg CEMT-klasse Va en geschikt

voor schepen van 110 x 11,4 m en een diepgang van ongeveer 3,6 m. Voorts maakt dit vaarwegtraject deel uit van de Staande Mast Route.

Voor de Hollandsche IJssel voor zover gelegen in onderhavig plangebied geldt een bebouwingsvrije zone van 20 meter gemeten vanaf de gemiddelde waterstand. In overleg en na onderbouwing door de gemeente kan met de waterbeheerder nadere afspraken worden gemaakt om deze zone te verkleinen. In onderhavig bestemmingsplan is de 20 meter in de regeling vertaald. De zonering geldt voor nieuwe bestemmingen en wijziging van bestaande bestemmingen die voorzien in bebouwing aan de oever van de beoogde vaarwegen.

Het Binnenvaartpolitiereglement (B.P.R.) bevat de verkeersregels voor de Nederlandse binnenwateren. Het B.P.R. geldt voor iedereen en voor elk vaartuig, zowel voor de beroepsvaart als voor de recreatievaart. Op grond van het B.P.R. is een algeheel ligplaatsverbod van kracht voor het binnen het plangebied gelegen deel van de Hollandsche IJssel.

Beleid Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het hoogheemraadschap stelt in de Keur juridisch bindende regels ter bescherming van het functioneren van de waterhuishouding en de veiligheid van de waterkeringen. Deze regels zijn uitgewerkt in beleidsdocumenten. De belangrijkste documenten zijn het Waterbeheersplan 2007-2010 en het Waterkeringbeheersplan 2006. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid van het hoogheemraadschap met relevantie voor ruimtelijke planvorming zijn:

Waterkeringenbeheer

Ontwerp en inrichting van gebieden zijn zodanig dat de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd blijft. Het hoogheemraadschap waarborgt de stabiliteit van de waterkering en de bereikbaarheid en onderhoudbaarheid door het stellen van beperkingen en voorwaarden aan bouwactiviteiten. Onder dit laatste wordt mede verstaan het ruimtebeslag voor het realiseren van toekomstige versterkingen zonder dat dit leidt tot hoge maatschappelijke kosten.

Beheer van het oppervlaktewatersysteem in het algemeen

Nadelige invloed op het watersysteem, veroorzaakt door een ruimtelijke ingreep, wordt waterneutraal of waterpositief gecompenseerd. Het ontwerpen en behouden van een robuust, toekomstvast stelsel van watergangen waarvan de doorstroming (aan- en afvoer) en onderhoudbaarheid ten allen tijde is gegarandeerd en dat aan randvoorwaarden voldoet voor goed ecologisch functioneren.

Waterkwantiteitsbeheer

Ontwerp en inrichting van gebieden zijn zodanig dat het watersysteem duurzaam voldoet aan de normen voor berging, aan- en afvoer. Door het beheren van de waterpeilen faciliteert het hoogheemraadschap ruimtelijke functies en belangen zoals landbouw, bebouwing, natuur en archeologische waarden. HHSK heeft een inspanningsverplichting om te zorgen voor de vastgestelde waterpeilen en daarmee voor voldoende water van de juiste kwaliteit en een voldoende drooglegging voor de betreffende functie. Het landelijke waterbeleid (WB21, NBW), dat ook zijn doorwerking heeft gevonden in het waterbeheersplan van HHSK en in stedelijke waterplannen, houdt in dat maatregelen t.a.v. de waterhuishouding die voortvloeien uit de wijziging van de inrichting en/of functie van een gebied, gericht moeten zijn op het vasthouden en bergen van water. Randvoorwaarde is dat de waterafvoer uit het gebied niet toeneemt (niet 'afwentelen' op andere gebieden). Dit betekent dat er eerst wordt gekeken naar de mogelijkheid van maatregelen die het watersysteem meer ruimte en veerkracht geven en dat de afhankelijkheid van technische kunstgrepen beperkt blijft.

Waterkwaliteitsbeheer

Ontwerp en inrichting van gebieden zijn zodanig dat de waterkwaliteit niet achteruitgaat dan wel kan verbeteren. Voorkomen, scheiden, zuiveren. Maatregelen ten gunste van de waterkwaliteit zijn in eerste instantie gericht op het voorkomen van verontreinigingen. De beïnvloeding van een watersysteem door minder schoon water van elders moet worden vermeden. Vervuilingbronnen moeten zo veel mogelijk ter plekke worden aangepakt.

Voor dit bestemmingsplan betekent het bovenstaande dat waterkeringen en hoofdwatgangen beschermd worden met een aparte bestemmingsregeling. Bij het toepassen van de betreffende regels wordt altijd verwezen naar de regelgeving van het hoogheemraadschap. Met betrekking tot de compensatieregeling voor nieuw aan te brengen verharding, heeft het hoogheemraadschap aangegeven dat zij de watercompensatie beoordelen wanneer sprake is van voornemen om af te wijken van de bouwregels.

6.3 Project Hollandsche IJssel

Het project Hollandsche IJssel is in 1988 van start gegaan. De aanleiding was de afbraak van de zellingwijk in Gouderak wegens de ernstige bodemvervuiling. Dit incident bleek niet op zichzelf te staan, maar onderdeel te zijn van een reeks vervuilde locaties met een flinke uitstraling naar de rivier. In 1988 is de Stuurgroep Hollandsche IJssel ingesteld, om te komen tot een aanpak van deze problematiek. De stuurgroep is sindsdien het overlegkader waarin op bestuurlijk niveau wordt samengewerkt tussen een dertiental overheden. Op initiatief van de Stuurgroep zijn onderzoeken uitgevoerd naar de omvang van de vervuiling, de onderlinge samenhang, de mogelijkheden voor herinrichting en ontwikkeling en het toekomstbeeld van de ruimtelijke ontwikkeling aan en om de rivier. Dit heeft geresulteerd in de volgende documenten die hieronder verder uiteengezet worden:

- Structuurschets Hollandsche IJssel (1994);
- Beeldkwaliteitplan Hollandsche IJssel (1998);
- Oeverplan Hollandsche IJssel (1998);
- Voorbeeldbestemmingsplan Hollandsche IJsseloevers (2001);
- Uitvoeringscontract Hollandsche IJssel (2006).

Structuurschets Hollandsche IJssel (1994)

Dit document geeft een integrale visie op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de rivier en haar oevers. Het vormt de basis voor overleg en samenhangende besluitvorming over de verdere uitwerking van plannen. Daarbij worden de knelpunten en potenties van het gebied verwoord en verbeeld aan de hand van een aantal thema's, die hieronder toegelicht worden.

De Hollandsche IJssel als boeiend landschap

Door de constante hoge waarnemingspunten vanaf de dijken zijn de ruimtelijk-visuele kwaliteiten van zowel de rivier als het open agrarisch gebied daaromheen goed waarneembaar. De afwisseling van het landschappelijk beeld is daarbij een van de kwaliteiten. Storend daarentegen is de plaatselijk rommelige inrichting van de bedrijventerreinen. Versterking van de landschappelijke kwaliteiten kan plaatsvinden door nieuwe bebouwing en groenelementen op de oevers in een consequent ritme terug te laten komen. Ter plaatse van langgerekte, zeer besloten zellingen dient het zicht op de rivier vanaf de dijk hersteld te worden door middel van de verwijdering van gebouwen en het realiseren van verblijfsplekken aan het water, en door het creëren van kleinschalige beplantingselementen op industriële zellingen.

De Hollandsche IJssel als hoogwaardig natuurgebied

De natuurwaarden langs de rivier zijn beperkt (geworden) door de slechte waterkwaliteit en de harde, steile oevers. Een belangrijk deel van de natuurwaarden dat verloren is gegaan, kan worden teruggewonnen. Behalve een sterke verbetering van de kwaliteit van bodem en water, dient ook het contact tussen de rivier en de oevers hersteld te worden. Gedeeltelijke afgraving van zellingen en de aanleg van natuurvriendelijke (voor)oevers zijn in principe voldoende, de vormende kracht van het water en de enorme ontwikkelingssnelheid van het rivierecosysteem doen de rest.

De Hollandsche IJssel als toeristisch-recreatief product

Voor de recreatietoervaart heeft de Hollandsche IJssel een bijzondere betekenis. Het traject tussen Rotterdam en Gouda vormt voor schepen met een staande mast tot dertig meter een schakel tussen de Delta en het IJsselmeer. Opmerkelijk is daarom het geringe aantal lig- en aanlegplaatsen langs deze rivier. Naast een aantrekkelijk beeld moeten ook afmeermogelijkheden worden gecreëerd, die weer samenhangen met een netwerk aan recreatieve routes en voorzieningen in de aangrenzende gebieden. De gehele rivier kan zo worden ontwikkeld tot een kralensnoer van recreatieve centra.

De Hollandsche IJssel als wervend woon- en werkmilieu

Geconstateerd wordt dat de Hollandsche IJssel vele mogelijkheden heeft voor 'wonen aan het water' en dat op diverse plaatsen reeds nieuwe woonlocaties worden ontwikkeld. Een versmelting van woonfuncties met recreatieve functies aan het water is een aantrekkelijke mogelijkheid, waarmee een belangrijke meerwaarde aan de rivier wordt toegevoegd, zowel functioneel als in visueel-ruimtelijk opzicht. Het belang van de Hollandsche IJssel als 'werkrivier' is groot. Op een aantal plaatsen is echter sprake van milieuhinder voor woongebieden, nog versterkt door het zware industriële verkeer waarop de smalle dijken niet berekend zijn. Een probleem vormt verder het op veel plaatsen ontbreken van uitbreidings- of verplaatsingsmogelijkheden voor de huidige bedrijven. Een grondige opknappbeurt van de bedrijvigheid langs de rivier is gewenst. De meeste zellingen zullen in dat kader gewoon hun werkfunctie behouden, in een aantal gevallen zal verplaatsing naar andere locaties binnen of buiten de regio de beste oplossing zijn.

Bodemkwaliteit zellingen

In het kader van de sanering van de zellingen is een aantal doelstellingen geformuleerd:

- het herstellen en vervolgens behouden van een nader vast te stellen kwaliteit van grond en grondwater ter plaatse van de zellingen, waterbodem en oppervlaktewater;
- het bieden van nieuwe kansen en ontwikkelingsmogelijkheden voor de verpauperde rivieroever en de aanliggende dorpskernen;
- het stimuleren van de ontwikkeling van de zogenaamde Blauwe Kamer van het Groene Hart als schakel tussen de grote wateren van het IJsselmeer en de Zeeuwse Delta, voor wat betreft natuur en recreatie.

De integrale aanpak van de sanering houdt in dat zowel de waterbodem van de Hollandsche IJssel als de bodems op de zellingen gesaneerd worden. Op deze manier wordt voorkomen dat de waterbodem na sanering weer vervuild wordt door de verontreiniging op de zellingen. De sanering van de waterbodems vindt gefaseerd plaats, waarbij de vaargeul als eerste aangepakt is. De sanering hiervan (uitbaggeren) is in 1997 afgerond. De sanering van de Hollandsche IJssel gaat gepaard met een ruimtelijke herinrichting van de vervuilde gebieden langs de rivier, nadat deze gesaneerd zijn. Op termijn zal aldus een sanering van de verontreinigingen van en langs de Hollandsche IJssel en een herinrichting van de schoongemaakte zellingen plaatsvinden. In het plangebied gaat het slecht om zellingen met enige mate van vervuiling, waardoor vooralsnog geen maatregelen zullen plaatsvinden.

Ruimtelijke uitwerkingen

De structuurschets geeft een aantal min of meer concrete ruimtelijke uitwerkingen. In de centrale corridor tussen Moordrecht / Goudarak en Nieuwerkerk aan den IJssel zal de nadruk komen te liggen op versterking van de ecologische betekenis van de rivierzone. Hier is een intensieve uitwisseling van organismen gewenst tussen de rivier en zijn omgeving en tussen de Zuidplaspolder en de Krimpenerwaard. Relatief grootschalige buitendijkse natuurontwikkeling is hier mogelijk, in samenhang met recreatief medegebruik.

Beeldkwaliteitplan Hollandsche IJssel (1998)

Het Beeldkwaliteitplan Hollandsche IJssel is bedoeld om te dienen als uitgangspunt bij het opstellen van randvoorwaarden voor inrichtingen, bouwplannen en verkavelingsplannen. In het plan wordt beschreven welke zaken het Hollandsche IJssel-gebied identiteit en charme geven en worden aanbevelingen gedaan om ervoor te zorgen dat deze kenmerken behouden, versterkt of op een bijzondere manier ontwikkeld worden.

Het beeldkwaliteitplan bestaat uit een deel A en een deel B. In deel A wordt een beschrijving gegeven van de krachten die vanuit de regio op de Hollandsche IJssel inwerken. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het gebied aan weerszijden van de rivier. Voor de 'Krimpenerwaardkant' worden vooral de 'groene kwaliteiten' belicht. Deel B heeft de vorm van een actieplan voor de Hollandsche IJssel. Er worden deelprojecten uitgelicht en voor de concrete opgaven die daar mee samenhangen wordt een set met specifieke spelregels geschreven. De als essentieel en als belangrijk aangemerkte spelregels worden hier genoemd:

Dijken

- de dijk heeft altijd een hoogteverschil met de aangrenzende gebieden;
- achter het boerderijenlint in de Krimpenerwaard wordt een fietspad gerealiseerd;
- de dijken worden geschikt gemaakt voor niet meer dan bestemmingsverkeer;
- er wordt geen straatmeubilair aan de kant van de dijk gezet;
- de dijk kent twee bestratingstypen: klinkers in de dorpscentra en asfalt daarbuiten;
- nastreven van uniformiteit in straatmeubilair;
- verlichting wordt aan de landzijde van de dijk geplaatst;
- maken van een specifiek industrieel ontwerp voor veiligheidsconstructies in de bochten van wegen;

Oevers

- de oevers zijn buiten de dorpskernen zoveel mogelijk 'zacht' (glooiende, groene oevers);
- damwanden buiten de kernen die niet noodzakelijk zijn, worden verwijderd;
- buiten de kernen worden voorwaarden geschapen voor natuurontwikkeling;
- de oevers worden voorzien van kleinere besloten plekken voor recreanten;

Bebouwing

- bebouwing staat buiten de kernen in het binnendijkse gebied altijd laag achter de dijk;
- woningen op de zellingen worden zoveel mogelijk gebouwd als complexen;
- privé-buitenruimte wordt intern opgelost of vormt onderdeel van de architectuur;
- bij een privé-tuin aan het water staat het huis minimaal 20 meter van het water;
- parkeergarages zijn aan de dijk altijd half verdiept;
- parkeren van vrachtwagens op eigen terrein oplossen;

- geen vestiging van grotere bedrijven in het landelijk gebied achter de dijk;

Openbare ruimte

- natuurontwikkeling op de zellingen moet voldoen aan de karakteristiek van een zoetwater-getijrivier;
- de aanleg van verblijfsrecreatie mag de openbaarheid van de oevers niet in de weg staan;
- de natuurontwikkeling op de zellingen vindt plaats binnen een 'man-made' karakter.

Oeverplan en notitie Damwanden (1998)

De projectgroep Hollandsche IJssel heeft een oeverplan laten opstellen. De doelstelling van het oeverplan is het aangeven van mogelijkheden om schonere, mooiere en groenere oevers langs de Hollandsche IJssel te realiseren. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is het ecologische herstel van de rivier binnen het raamwerk van de PEHS. De rivieroevers moeten zodanig worden ingericht dat de Hollandsche IJssel weer kan functioneren als leefgebied en migratieroute voor zowel rivier- al moerasgebonden soorten. Bij een dergelijke herinrichting stellen veiligheid en scheepvaart harde randvoorwaarden.

Door de ontwikkeling van zoetwatergetijdenatuur langs de Hollandsche IJssel geeft het oeverplan de rivier tevens meerwaarde ten aanzien van wonen, werken, recreatie, visserij en landschap. De voor zoetwatergetijdenatuur kenmerkende natuurwaarden zijn uitgedrukt als ecotopen, zoals kaal slikplaten, biezenvelden, rietruigten en wilgenboschages. Deze ecotopen zijn sterk gebonden aan de hoogteligging ten opzichte van de getijdebewegingen op de Hollandsche IJssel. In de huidige situatie kunnen niet overal langs de Hollandsche IJssel gewenste natuurwaarden tot ontwikkeling komen. Op sommige plaatsen is geen ruimte beschikbaar vanwege het belang van andere functies als scheepvaart veiligheid, wonen en werken. Op andere plaatsen liggen de oevers te hoog of te laag ten opzichte van de getijdebewegingen. Hier zijn oplossingen als ophogen of afgraven denkbaar om toch natuur te kunnen ontwikkelen. De intensieve scheepvaart op de Hollandsche IJssel zorgt voor sterke golfslag, waartegen de meeste vegetaties weinig bestand zijn. De aanleg van oeververdedigingen vormt daarom een belangrijk onderdeel van het oeverplan.

Uitgaande van de beschikbare ruimte en de mogelijkheden om knelpunten met betrekking tot de hoogteligging en golfslag op te lossen is per oever een doelstelling opgesteld. De doelstellingen zijn vertaald in inrichtingsvoorstellen. Deze inrichtingsvoorstellen zijn uitgewerkt in de vorm van schetsen, die zijn opgenomen in het rapport Oeverplan Hollandsche IJssel - Inrichtingsvoorstellen. In het rapport wordt onder andere voorgesteld om daar waar damwanden aanwezig zijn, groene vooroevers te ontwikkelen. Bij volledige uitvoering van het oeverplan kan circa 45 hectare aan natuur langs de Hollandsche IJssel tot ontwikkeling komen.

Door de Stuurgroep Hollandsche IJssel is in december 1999 de notitie Damwanden aangenomen. Genoemde notitie heeft als doel het voorkomen van het slaan van nieuwe stalen damwanden als oeverbeschoeiing, tenzij de functie van de rivier hiertoe noodzaakt. Het waterschap is inmiddels bezig aan de ontwikkeling voor groenere oevers.

Voorbeeldbestemmingsplan Hollandsche IJsseloever (2001)

In augustus 2001 heeft de Stuurgroep Hollandsche IJssel het voorbeeldbestemmingsplan Hollandsche IJsseloever uitgegeven als handreiking voor beter op elkaar aansluitende bestemmingsplannen. Momenteel ontbreekt in een aantal bestemmingsplannen langs de Hollandsche IJssel een regeling voor het gewenste oeverbeeld. De Gemeente Ouderkerk heeft ervoor gekozen elementen uit het voorbeeldbestemmingsplan op te nemen in onderhavig bestemmingsplan.

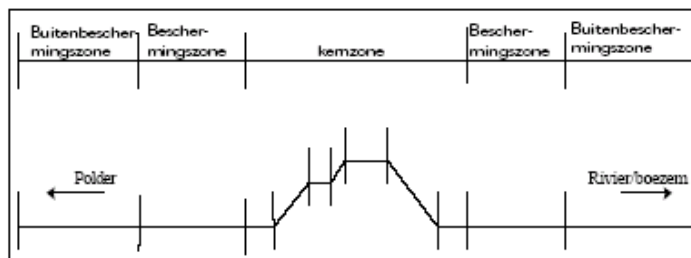
Uitvoeringscontract Hollandsche IJssel (2006)

Als vervolg op de structuurschets is het uitvoeringscontract Hollandsche IJssel gesloten. Dit uitvoeringscontract 1999-2010 bevat een reeks afspraken die de samenwerking tussen de dertien overheden regelt. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan worden de zellingen Omon en Watertoren genoemd. Grenzend aan de zelling Omon wordt gedacht aan natuurontwikkeling met biez en riet.

6.4 Planvisie

Bestemmingsregeling

Het Hoogheemraadschap heeft in de legger een zone aangegeven ter weerszijden van de waterkering, waarbinnen enkele geboden en verboden gelden. Deze waterkeringszone bestaat uit een kernzone en een beschermingszone.



Afb.31: Kernzone en beschermingszone

Langs waterkeringen komt veelal woonbebouwing voor of zijn industrieterreinen gelegen die een directe (functionele) relatie hebben met het water. Deze bebouwing heeft invloed op de veiligheid van de waterkering. Het waterschap heeft omtrent de veiligheid eisen gesteld voor het aanbrengen en onderhouden van de objecten binnen bovengenoemde zones. Zo geldt onder andere dat buiten de bebouwde kernen niet gebouwd mag worden in de binnendijkse beschermingszone van de waterkering. Kort samengevat stelt het beleid van het hoogheemraadschap met betrekking tot bouwen binnen de beschermingszone het volgende:

- buiten het bebouwde kerngebied mag in de binnendijkse beschermingszone van de waterkering niet gebouwd worden;
- binnen het bebouwde kerngebied kan in de binnendijkse beschermingszone van de waterkering onder voorwaarden, ontheffing verleend worden voor nieuwe bebouwing;
- binnen de beschermingszone kan in buitendijkse gebieden, ontheffing verleend worden voor nieuwe bebouwing;
- binnen de buitenbeschermingszone mag in binnendijkse gebieden gebouwd worden. Echter moet voor graafwerkzaamheden een vergunning aangevraagd worden.

Het plangebied ligt, voorzover gelegen buiten de bebouwde kom van Ouderkerk aan den IJssel, buiten het hierboven genoemde bebouwde kerngebied. Zowel de kernzone als de beschermingszone van de waterkering is opgenomen op de verbeelding met de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". De buitendijks gelegen zelling heeft voor zover deze is gelegen buiten de bestemming "Verkeer" de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterstaatkundige functie" gekregen ten einde de bestaande openheid van de zelling te behouden en de waterkerende c.q. begeleidende functie van de zelling te ondersteunen. Een andere doelstelling is om natuurvriendelijke en ecologische rivieroeveren na te streven. Op plekken waar natuurvriendelijke inrichting van de oever wordt nagestreefd is de bestemming "Waarde – Natuur en landschap" opgenomen.

De Hollandsche IJssel is op de verbeeldingaangeduid met de bestemming "Water – 1". Volgens het hoogheemraadschap is de demping van bestaand water alleen aanvaardbaar te achten indien een nieuw, gelijkwaardig wateroppervlak wordt gerealiseerd. De min of meer parallel aan de dijk lopende wetting is als landschappelijk waardevol element, maar ook in waterhuishoudkundige zin van betekenis. Deze wetting heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming "Water – 2" gekregen en mag niet worden gedempt, behoudens indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de hydrologische isolatie van het bebouwingslint. Langs deze bestemming is een bebouwingsvrije strook opgenomen ten behoeve van het onderhoud.

Verder is het water binnen de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch met waarden" niet afzonderlijk geregeld. Wel geldt voor de gronden bestemd voor agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden een aanlegvergunningvereiste voor het dempen van waterlopen. Een aanlegvergunning kan uitsluitend worden verkregen indien de landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Het waterhuishoudkundig belang is hierin niet meegenomen. Omdat bij een eventuele demping in ieder geval ook een vergunning van het hoogheemraadschap nodig is, wordt dit niet noodzakelijk geacht. De voorgestelde hydrologische isolatie van het bebouwingslint langs de Hollandsche IJssel wordt met voorliggend bestemmingsplan niet belemmerd. Verkleining of vergroting van percelen is mogelijk, omdat het bestemmingsplan zich niet uitlaat over eigendomsgrenzen. Het graven van extra sloten is binnen de bestemming mogelijk, evenals het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de waterhuishouding. Dergelijke bouwwerken zijn immers vergunningvrij ingevolge de Woningwet.

Watertoets

In het kader van de watertoets is een concept van onderhavig bestemmingsplan aan het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard toegestuurd en is gevraagd hierop een reactie in te dienen. Met het hoogheemraadschap is afgesproken dat de gemaakte opmerkingen in het ontwerp zullen worden opgenomen en verwerkt. Rijkswaterstaat is waterbeheerder (waterkwantiteit, -kwaliteit) van het binnen het plangebied gelegen buitendijks gebied van de Hollandsche IJssel. Rijkswaterstaat is niet voor vroegtijdig overleg in het kader van de watertoets uitgenodigd geweest, maar wel betrokken bij het vooroverleg in het kader van het voorontwerp. De gemaakte opmerkingen in het vooroverleg zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

7. Juridische aspecten

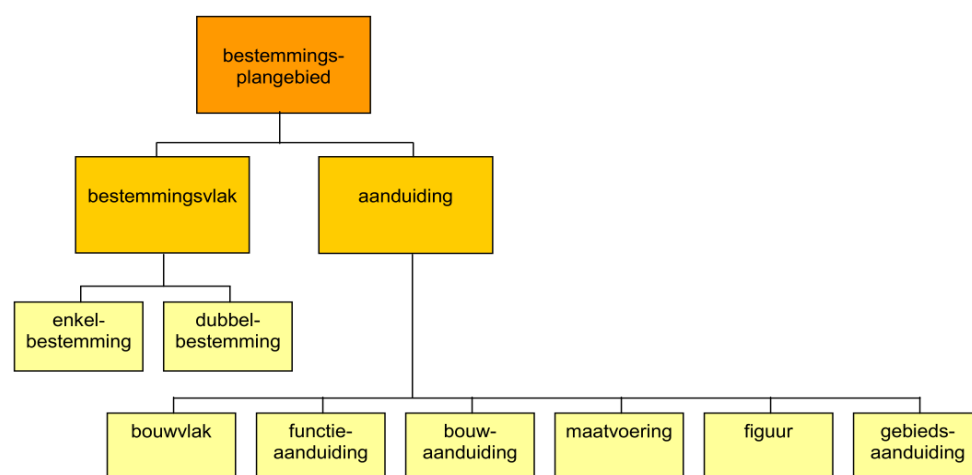
7.1 Planvorm

Onderdelen van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd conserverend plan. Dit bestemmingsplan kent eveneens een gedetailleerd karakter aangezien er sprake is van een beheerplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaande gebruik van gronden en opstallen. Een en andere heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, groen, etc.) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van dit bestemmingsplan bestaat uit 4 kaartbladen. De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht.

Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplan

Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008)” De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de verbeelding in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



Afb.32: Opbouw SVBP2008

De interpretatie van de definitie “bouwvlak” zoals in de SVBP is opgenomen, is in belangrijke mate bepalend voor de wijze van regelen van de bebouwing in de regels en verbeelding ervan op de verbeelding. De definitie luidt als volgt: “een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten”. Op basis van deze definitie is het mogelijk het bestemmingsplan zodanig vorm te geven dat bouwwerken zowel binnen als buiten een bouwvlak kunnen worden opgericht. Ten behoeve van een eenduidige regeling is voor dit bestemmingsplan gekozen voor een volgende benaderingswijze:

De hoofdgebouwen kunnen alleen worden opgericht binnen een bouwvlak. Buiten deze bouwvlakken mogen ondergeschikte gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht. Binnen het bestemmingsvlak wordt middels bouwaanduidingen (daar waar dit relevant is voor de verschijningsvorm van gebouwen) de grenzen aangegeven waarbinnen de bouwwerken mogen worden opgericht; de zogenaamde aanduidingsvlakken. Voor de bestemming “Wonen” betekent dit dat er een aanduidingsvlak is opgenomen waar de hoofdgebouwen mogen worden opgericht (met een bouwaanduiding voor een aantal categorieën, zoals vrijstaand, twee-aaneen, geschakeld, etc.). Daarnaast is een aanduidingsvlak opgenomen waar de bijgebouwen mogen worden opgericht [bg]. Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen eveneens binnen het bouwvlak worden opgericht.

Werkafspraken als gevolg van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Wabo, per 1 oktober 2010, zijn de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo) geworden. De genoemde vergunningen en ontheffing zijn begrippen die in de SVBP zijn opgenomen en in de praktijk veel worden toegepast. In een bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van ontheffingsregels, maar van afwijkingsregels. Een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De RO Standaarden worden bij de inwerkingtreding van de Wabo niet aangepast, dit gebeurt conform het wijzigingsprotocol van de standaarden naar verwachting in 2013. Hieronder zijn de specifieke wijzigingen terug te lezen.

Gebiedsaanduiding wro-zone - ontheffingsgebied

Van een ontheffingsgebied kan niet meer gesproken worden na inwerkingtreding van de Wabo. Dit begrip is echter wel onderdeel van de SVBP en het IMRO en dient te worden gehanteerd tot aanpassing van de RO Standaarden. Pas de regels van deze aanduiding aan door de relatie met de omgevingsvergunning aan te geven.

Planregels en bestemmingsregels

Bepalingen over ontheffingen en aanlegvergunningen komen vaak voor in bestemmingsplannen en zijn via algemene ontheffingsregels en specifieke bestemmingsregels in het plan opgenomen. Om de bestemmingsplanregels in afwijking van de SVBP goed te laten aansluiten op de praktijk van de Wabo adviseert Geonovum het volgende:

- Algemene ontheffingsregel (artikelnaam) wijzigen in Algemene afwijkingsregels;
 - Ontheffing van de bouwregels wijzigen in Afwijken van de bouwregels;
 - Ontheffing van de gebruiksregels wijzigen in Afwijken van de gebruiksregels;
 - Aanlegvergunning wijzigen in Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
 - Sloopvergunning wijzigen in Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Naast de naam conform de Wabo wijzigt ook de beschrijving van het artikel of het lid.

7.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

De in het plangebied gelegen agrarische bedrijven zijn positief bestemd. De bedrijfswoningen zijn eveneens voorzien van een specifieke functieaanduiding (bw). Ten aanzien van de gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering. Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoering zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de bouwregels. Door middel van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming gewijzigd worden naar "Wonen".

Artikel 4 Agrarisch met waarden

Het achter de wetering gelegen open veenweidelandschap zonder bebouwing heeft de bestemming "Agrarisch met waarden" gekregen die dient ter bescherming van de landschappelijke waarden en openheid van het landschap. In deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan.

Artikel 5 Bedrijf

Bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan binnen deze bestemming. De bedrijfswoning is eveneens voorzien van een specifieke functieaanduiding (bw). Ten aanzien van de gebouwen en

bouwwerken geen gebouw zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering. Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoering zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de bouwregels. Tevens is een ontheffingsregel opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 6 Bedrijventerrein

Bedrijven tot en met categorie 4.1 zijn toegestaan binnen deze bestemming. De bedrijfswoning is voorzien van een specifieke functieaanduiding (bw). Ten aanzien van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering. Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoering zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de bouwregels. Tevens is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de gebruiksregels ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten.

Ter plaatse van Middelblok 210 is een wand met een geluidwerende functie voor de achterliggende woningen voorzien. Om een goed geluidsniveau te garanderen, is voor deze wand een sloopverbod opgenomen. Zelfstandige detailhandel is niet toegestaan, behalve op plaatsen die zijn aangeduid met 'detailhandel'.

Artikel 7 Groen

De gronden, welke zijn aangewezen voor "Groen", zijn als zodanig bestemd. Tevens zijn voet- en fietspaden en belangrijke groenstructuren aangewezen als "Groen". Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen in verband met het voorkomen van aantasting van doorzichten of de beeldkwaliteit langs de weg of de rivier.

Artikel 8 Natuur

De gronden, welke zijn aangewezen voor "Natuur", zijn als zodanig bestemd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen in verband met het voorkomen van aantasting van doorzichten of de beeldkwaliteit langs de weg of de rivier.

Artikel 9 Recreatie

De volkstuinen zijn gelegen binnen de bestemming "Recreatie" met de nadere aanduiding "volkstuinen". Wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming zijn toegestaan. Voor recreatiewoningen is een aparte aanduiding "verblijfsrecreatie" opgenomen waarbij voor elke recreatiewoning een maximum oppervlakte geldt van 25 m². Een recreatiewoning is bestemd voor recreatief verblijf, niet zijnde permanente bewoning en mag gedurende het hele jaar uitsluitend worden gebruikt voor recreatieve doeleinden door wisselende personen. Het aantal toegestane recreatiewoningen is op de verbeelding aangegeven.

Artikel 10 Sport

Voor de het gebouw van de ijsclub en de bijbehorende gronden geldt de bestemming 'Sport'. Deze gronden zijn alleen bedoeld voor de ijsclub en bijbehorende activiteiten. Het bouwvlak is gelijk aan de omvang van het bestaande ijsclubgebouw.

Artikel 10 Verkeer

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zijn bestemd als "Verkeer". De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen en oppervlaktematen.

Artikel 11 Water - 1

De voor "Water - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor de geleiding van het scheepvaartverkeer en bestemd voor taluds, bermstroken, oevers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. De bouw- en afwijkingsregels betreffen respectievelijk de hoogtemaat van bouwwerken en het aanleggen van gebouwde voorzieningen voor het aanleggen van schepen.

Artikel 12 Water - 2

De voor "Water - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. De bouw- en afwijkingsregels betreffen respectievelijk de hoogtemaat van bouwwerken en het aanleggen van gebouwde voorzieningen voor het aanleggen van schepen.

Artikel 13 Wonen

Algemeen

Op de gronden binnen de bestemming “Wonen” zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde. Er wordt, door middel van bouwaanduidingen, onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen en categorieën: aaneengebouwd, twee-aaneen, vrijstaand. Voor een rijksmonument of karakteristieke bebouwing is tevens een dergelijke aanduiding opgenomen.

De hoofdgebouwen dienen binnen het betreffende bouwvlak te worden opgericht. Er zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de goot- en bouwhoogte en de inhoudsmaat. De aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen te worden opgericht in het aanduidingsvlak “bijgebouwen”. Hiervoor zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de toegestane goot- en bouwhoogte. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

De mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van de bebouwing is in dit artikel opgenomen. Het kan dan gaan om de situering, de afmetingen, de dakbeëindiging, kapvorm en nokhoogte van de bebouwing. Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele afwijkingsregels opgenomen. Deze zijn opgenomen voor een andere vorm van het bouwvlak en voor het bouwen in een bepaalde afstand tot de Hollandsche IJssel.

Erfbouwregeling

Het lint Middelblok en Veerstaalblok wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid in de omvang van de percelen. Zo zijn er dijkwoningen met een kleine achtertuin, maar ook woningen met zeer grote percelen. Hierdoor is het wenselijk om op grotere kavels een grotere oppervlakte aan erfbouwing toe te staan. De onderstaande indeling wordt aangehouden:

Gebiedstype	Kern	Buitengebied en dijklinten**	Buitengebied en dijklinten**	Buitengebied en dijklinten**
Oppervlakte achtererf	nvt.	0 – 500 m ²	500 – 750 m ²	>750
Inhoud burgerwoning inclusief aangebouwde bijgebouwen	nvt.	650 m ³	650 m ³	650 m ³
Oppervlakte vrijstaande bijgebouwen	50 m ² *	50 m ²	75 m ²	100 m ²
Bebouwingspercentage achtererf	50%	50%	50%	50%
Afwijkingsmogelijkheid	10%	10%	10%	10%

* Deze oppervlakte geldt zowel voor aangebouwde als vrijstaande bijgebouwen.

** Voor de begrenzing van het buitengebied en de dijklinten is de bebouwingscontour van de kernen leidend.

Voor de oppervlakte vrijstaande bijgebouwen bij burgerwoningen in het buitengebied en de dijklinten wordt een staffel in drie stappen aangehouden. De staffel is bedoeld om in het buitengebied extra mogelijkheden te bieden bij burgerwoningen met grotere achtererven. Het afstemmen van bouw mogelijkheden op de perceelsoppervlakte is een belangrijke wijziging ten opzichte van de oude erfbouwregeling, die meer uitgaat van een totale inhoudsmaat van de woning inclusief erfbouw. ongeacht hoe groot het perceel is en de verhouding tussen voor- en achtererf. Een ander belangrijk onderscheid met de oude erfbouwregeling is de introductie van het begrip voorerf en achtererf. In de nieuwe regeling van vergunningsvrij bouwen wordt al een strikte scheiding aangehouden tussen het achtererfgebied en het voorerfgebied. Voor eenduidigheid in de regeling is gekozen om bij dit principe aan te sluiten.

- *achtererfgebied: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw (red: voorgevelrooilijn)*
- *voorerfgebied: Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied*

Voor woningen in de kernen geldt geen staffelmethode voor de vrijstaande bijgebouwen. Het achtererf (buiten het bouwvlak) moet wel voor 50% vrij zijn van bijgebouwen en er geldt een maximum van 50 m².

Begrip achtererfgebied

In het buitengebied en dijklinten komen bij burgerwoningen veel verschillende perceelsoppervlakten voor met ook weer een verschillende situering van de hoofdgebouwen op het perceel. Zo kunnen er woningen voorkomen met een groot voorerf en een klein achtererf en andersom. Bij dijklinten beslaat een bouwperceel vaak ook een deel van het dijktaalud. Er is voor gekozen om de erfbouwmogelijkheden afhankelijk te maken van de oppervlakte van het achtererfgebied en niet van de totale

perceelsoppervlakte. Op die manier kan genuanceerder worden gestuurd en verrommeling van het buitengebied worden voorkomen. Voorkomen wordt dat woningen met een verhoudingsgewijs groot voorerf en een klein achtererf een verhoudingsgewijs groot deel van het achtererf kunnen bebouwen. Om de openheid van achtererven extra te garanderen is een maximum bebouwingspercentage van 50% opgenomen voor het achtererf. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is een verschil in mogelijkheden voor erfbebouwing te rechtvaardigen.

Inhoud woningen

Voor burgerwoningen in het buitengebied geldt een maximum van 715 m³ (650 m³ + 10%). Deze maat komt nagenoeg overeen met het beleid in K5-gemeenten en wordt ook al gehanteerd in de meeste bestemmingsplannen voor het buitengebied binnen onze gemeente. Belangrijke verruiming ten opzichte van de oude erfbouwregeling is dat de inhoudsmaat in de nieuwe erfbouwregeling alleen betrekking heeft op het hoofdgebouw (de woning) en de aangebouwde bijgebouwen (aan- en uitbouwen) en niet op de vrijstaande bijgebouwen. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt namelijk een aparte oppervlakte). Terwijl binnen de oude erfbouwregeling het hoofdgebouw en alle bijgebouwen (zowel aangebouwd als vrijstaand) onder deze inhoudsmaat moest vallen.

Vrijstaande bijgebouwen

Voor woningen binnen de bebouwingscontouren geldt een maximum oppervlakte van 50 m² voor alle buiten het bouwvlak gelegen bijgebouwen. Voor woningen in het buitengebied geldt een maximum oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen, die varieert naar gelang de oppervlakte van achtererfgebied toeneemt.

Bebouwingspercentage achtererf

Om verdichting van het achtererf te voorkomen geldt voor alle achtererven bij woningen een maximum bebouwingspercentage van 50%.

Afwijkingsmogelijkheid (voorheen binnenplanse ontheffing)

In de regel zitten er algemene afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan voor bijvoorbeeld kleinschalige afwijkingen van de in het plan opgenomen maten en percentages (10%). Binnen de erfbouwregeling kan deze afwijkingsmogelijkheid ook worden aangewend om zowel de maximum inhoudsmaat als de oppervlakte aan erfbebouwing te vergroten met 10 % (mits het aantal woningen gelijk blijft en het gaat om een woning buiten de bebouwde kom).

De woning kent na toepassing van de afwijkingsmogelijkheid zodoende een maximale inhoudsmaat van 715 m³ en een maximale bebouwingsoppervlakte voor erfbebouwing van maximaal 55 m², 82,5 m² en respectievelijk 110 m² afhankelijk van de omvang van het achtererf.

Artikel 14 Leiding – Brandstof (dubbelbestemming)

Ten aanzien van de in het plangebied gelegen ondergrondse brandstofleiding is de dubbelbestemming “Leiding - Brandstof” opgenomen. De hartlijn en de bijbehorende beschermingszone zijn op de verbeelding aangegeven.

Artikel 15 Leiding – Water (dubbelbestemming)

Ten aanzien van de in het plangebied gelegen ondergrondse watertransportleiding is de dubbelbestemming “Leiding - Water” opgenomen. De hartlijn en de bijbehorende beschermingszone zijn op de verbeelding aangegeven.

Artikel 16 Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

Gronden met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” zijn beschermd vanwege hoge archeologische (verwachtings)waarden. Deze bescherming is geregeld door een speciaal aanlegvergunningstelsel op te nemen waarbij een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders nodig is om bepaalde bouwwerken op te richten. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om het gebied en de regels van deze bestemming te wijzigen.

Artikel 17 Waarde – Natuur en Landschap (dubbelbestemming)

Voor de oever van de Hollandsche IJssel is de dubbelbestemming “Waarde - Natuur en Landschap” opgenomen. In verband met het behouden van de landschapswaarden zijn bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen uitsluitend toegestaan na afwijking door burgemeester en wethouders. Voordat burgemeester en wethouders beslissen om af te wijken van de regels, dienen zij advies in te winnen bij een landschapsdeskundige. Voor diverse werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningplicht.

Artikel 18 Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden primair bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing. Enkel bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden opgericht. De bouw- en afwijkingsregels betreffen respectievelijk de hoogtemaat van bouwwerken en het aanleggen van gebouwde voorzieningen voor het aanleggen van schepen. Bij afwijken van de bouwregels moet het bouwplan gemeld worden bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Artikel 19 Waterstaat – Waterstaatkundige functie (dubbelbestemming)

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden primair bestemd voor de veilige geleiding van de scheepvaart. Enkel bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden opgericht. De bouw- en afwijkingsregels betreffen respectievelijk de hoogtemaat van bouwwerken en het aanleggen van gebouwde voorzieningen voor het aanleggen van schepen. Bij afwijken van de bouwregels moet het bouwplan gemeld worden bij Rijkswaterstaat.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 21 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het bouwen langs de Hollandsche IJssel en belangrijke watergangen.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel regelt dat binnen de geluidszones geen extra geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Dit betreffen beperkte afwijkingen van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, het aanbrengen van geringe aanpassingen van de bebouwingsgrenzen, het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken. Ook komen hier de wijzigingsgebieden aan de orde.

Artikel 26 Algemene procedureregels

De algemene procedureregels zoals vermeld in dit artikel regelen de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid en het verlenen van een omgevingsvergunning. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsregels zijn opgenomen, wordt verwezen naar dit artikel.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die het afwijken van de gebruiksregels mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 28 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Middelblok".

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Aangezien het om een gerealiseerd beheersplan gaat, wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Om die reden is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten. Nader onderzoek op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is niet nodig gebleken. Bij die percelen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid dan wel binnenplanse afwijkingsmogelijkheden is opgenomen, zal medewerking slechts worden verleend nadat de financiële haalbaarheid hiervan bij dat concrete verzoek vooraf is aangetoond.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Waar het plan in hoofdzaak voorziet in een juridische, conserverende regeling van de bestaande situatie en nieuwe ontwikkelingen dienen te worden ingepast binnen de voor het plangebied overwegende woonfunctie, mag worden verwacht dat het plan ook maatschappelijk uitvoerbaar zal zijn.

8.3 Handhavingsaspecten

Voor de handhaving van het bestemmingsplan staan het gemeentebestuur zowel bestuursrechtelijke, als privaatrechtelijke en strafrechtelijke middelen ter beschikking. Onder bestuursrechtelijk optreden wordt met name verstaan: aanschrijving, stilleggen van de bouw, bestuursdwang en dwangsom. Ten aanzien van de privaatrechtelijke handhaving van het bestemmingsplan staan voor de gemeentelijke overheid drie methoden open: het hanteren van de eigenaarbevoegdheid, het gebruik van privaatrechtelijke overeenkomsten, en het hanteren van de actie uit onrechtmatige daad. Overtreding van regels is in dit bestemmingsplan strafbaar gesteld.

Eventuele strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie. Waar de gemeente primair zelf verantwoordelijk is voor de controle op en het optreden tegen overtredingen van de regels van het bestemmingsplan, zal de gemeente zelf initiatieven moeten ontplooiën om eventuele overtreders strafrechtelijk te laten vervolgen. Een strafrechtelijke sanctie moet echter als een ultimatum remedium worden gezien. De voorkeur moet gegeven worden aan de bestuursrechtelijke sanctietoepassing. Het accent zal daarom moeten liggen op de bestuursrechtelijke handhaving, waarbij binnen het ruimtelijk bestuursrecht bestuursdwang als maatregel het meest van belang is. Voor een succesvolle handhaving van het bestemmingsplan is daarnaast een groot aantal feitelijke handelingen van de gemeentelijk organen van belang, zoals een adequate controle van de naleving van het bestemmingsplan en een goede publieksvoorlichting over de inhoud van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Daarbij kan gedacht worden aan de navolgende activiteiten:

- communicatie rondom het bestemmingsplan; actieve voorlichting over het bestemmingsplan;
- vergroting van het maatschappelijke draagvlak;
- intern controlesysteem door middel van registratie;
- extern controlesysteem met betrekking tot de constatering van overtredingen.

Het geven van voorlichting vormt de eerste schakel in de keten van handhavingsactiviteiten. Het actualiseren van een verouderde bestemmingsplan is een goede gelegenheid om de uitgangspunten van het bestemmingsplan en de gemeentelijke beleidsvisie onder de aandacht van de burgers te brengen. Door burgers goed en duidelijk te informeren over de inhoud van het bestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggende landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid, kan er een groter begrip en daarmee een groter draagvlak worden gecreëerd. Ook de controlewerkzaamheden zullen op een intensieve manier moeten worden aangepakt. Overtredingen van regels dienen door periodieke controles te worden geconstateerd. Daarbij is een planmatige aanpak gewenst; wat te controleren, op welke wijze en met welke frequentie? Bij geconstateerde overtredingen is als volgende stap een duidelijk beleid noodzakelijk, betreffende de te nemen maatregelen (legalisering, aanschrijving, bestuursdwang of dwangsom). Het is de intentie van het gemeentebestuur aan bovengenoemde aspecten ruime aandacht te schenken, teneinde het met dit bestemmingsplan voorgestane ruimtelijk beleid effectief te doen zijn.

9. Inspraak en overleg

9.1 Inspraak

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan zal in verband daarmee gedurende enkele weken op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Eventuele op- en aanmerkingen kunnen schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt. Het eerste voorontwerp Middeblok-West bestond uit het lint Middelblok zonder het gedeelte Veerstalblok. Het inpassingsplan ZWR bevatte oorspronkelijk zowel het tracé van de N 207 Zuidwestelijke Randweg Gouda (ZWR) als het Veerstalblok. Later in het proces is het inpassingsplan aangepast in zoverre dat het ongewijzigde gedeelte van het Veerstalblok niet meer in het inpassingsplan werd meegenomen. Dit gedeelte van het Veerstalblok is bij het bestemmingsplan Middelblok-West gevoegd en de naam van het bestemmingsplan is daardoor gewijzigd in “Middelblok”.

Ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan Middelblok-West hebben twee informele inloopbijeenkomsten plaatsgehad op 19 en 20 maart 2009. Naar aanleiding van deze avonden zijn 22 inspraakreacties bij burgemeester en wethouders ingediend. In de bijlage is de inspraakrapportage opgenomen met daarin de gemeentelijke beantwoording op de inspraakreacties. Uiteindelijk is het plan niet aan de vooroverlegpartners aangeboden. Ook is dit voorontwerp niet verder in procedure gebracht, vanwege de gewijzigde begrenzing van het bestemmingsplan voor de Zuidwestelijke Randweg (ZWR). Vanwege de nieuwe begrenzing van laatstgenoemde plan, is een groot gedeelte van Veerstalblok in het bestemmingsplan Middelblok meegenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 22 april tot en met 2 juni 2010 ter inzage gelegen. De inwoners zijn geïnformeerd via de Postiljon en de gemeentelijke website, waarbij het mogelijk is het plan digitaal in te bekijken. Op 3 mei 2010 heeft er in het Dorpshuis van Goudarak een inloopavond plaatsgevonden. Deze gelegenheid kon rekenen op grote belangstelling. Tegelijkertijd is het voorontwerp toegestuurd aan een aantal instanties dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden.

De resultaten van beide inspraakmomenten zijn opgenomen in de Inspraaknota Middelblok West en Inspraak- en vooroverlegrapportage Middelblok die als bijlage onderdeel uitmaakt van de toelichting. .

9.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit op de 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. In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan Middelblok toegezonden aan de volgende instanties:

- VROM-inspectie;
- Rijkswaterstaat;
- Provincie Zuid Holland;
- Hoogheemraadschap;
- Projectteam Hollandsche IJssel;
- Ministerie van economische zaken;
- Oasen;
- KPN.

De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de Inspraak- en vooroverlegrapportage die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is ambtshalve ook op een aantal onderdelen aangepast. De complete lijst van ambtshalve wijzigingen is opgenomen in de inspraak- en vooroverlegrapportage die onderdeel uitmaakt van de toelichting.

9.3 Zienswijzen

Het plan heeft vanaf 20 januari 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 2 maart 2011. Binnen deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijk beantwoording wordt verwezen naar de zienswijzenrapportage die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn eveneens hierin opgenomen.