

INHOUD

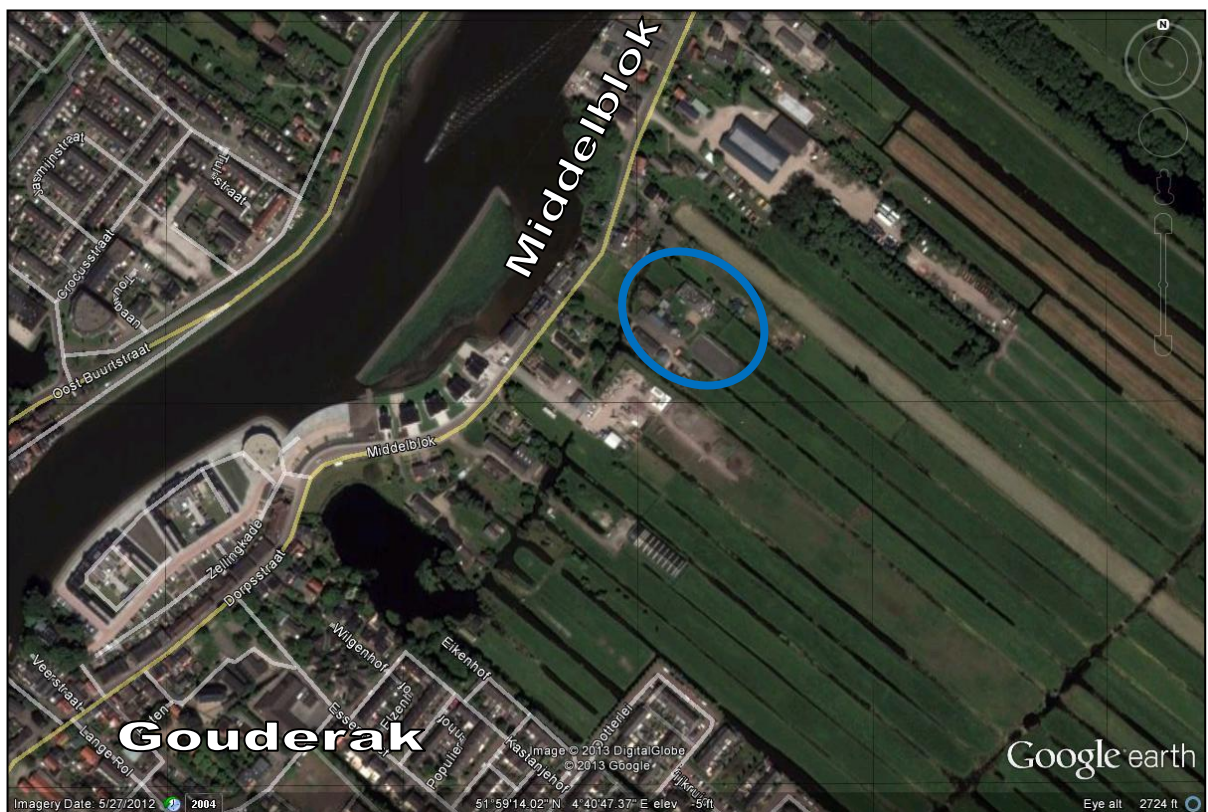
1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Doel van het plan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2.	Bestaande situatie	4
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	4
2.2	Bestaande situatie plangebied	5
3.	Toekomstige situatie	8
3.1	Programma	8
3.2	Stedenbouwkundige onderbouwing	9
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Regionaal beleid	14
4.4	Gemeentelijk beleid	15
5.	Randvoorwaarden	20
5.1	Bodemkwaliteit	20
5.2	Water	21
5.3	Luchtkwaliteit	25
5.4	Geluid	26
5.5	Bedrijven en milieuzonering	27
5.6	Externe veiligheid	28
5.7	Flora en fauna	30
5.8	Archeologie	32
6.	Juridische aspecten	35
6.1	Planvorm	35
6.2	Toelichting op de bestemmingen	35
7.	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Economische uitvoerbaarheid	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

1. Overzichtskaart te slopen bebouwing;
2. Verkennend bodemonderzoek Middelblok 13 te Gouderak (rap. nr. 13-P-029 d.d. 11 juli 2013);
3. Nader bodemonderzoek Middelblok 13A te Gouderak (rap. nr. 13-P-029-B d.d. 24 juli 2013);
4. Quicksan flora en fauna: onderzoek naar beschermde natuurwaarden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen (rap. nr. 2013381 d.d. 1 oktober 2013);
5. Middelblok 13 te Gouderak, gemeente Ouderkerk: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek (rap. nr. 3451 d.d. 30 september 2013);
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Middelblok 13A te Gouderak (proj. nr. M13 059.401 d.d. 27 juni 2013).



Figuur 1: Ligging in groter verband



Figuur 2: Ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding van dit wijzigingsplan is het voornemen om de agrarische bestemming van het perceel Middelblok 13 te wijzigen in een woonbestemming. De agrarische functie ter plaatse is beëindigd en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. In ruil voor de sloop van 1000 m² agrarische bedrijfsbebouwing is een compensatiewoning voorzien ter plaatse van één van de te slopen stallen.

Voor deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling, die als algemene wijzigingsregel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Middelblok. Hiermee is dit plan aangemerkt als een wijzigingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie ligt aan het Middelblok 13 ten noordoosten van de kern Gouderak. De locatie wordt aan de noordwestzijde begrensd door een watergang. Het perceel van agrarisch bedrijf nabij Middelblok 3 vormt de westelijke begrenzing. De overgang naar het veenweidegebied vormt de zuidoostelijke begrenzing. De noordoostelijke begrenzing wordt gevormd door het volkstuintencomplex.

1.3 Doel van het plan

Het wijzigingsplan zal een adequate, handhaafbare regeling bevatten die is afgestemd op de actuele eisen van beleid en beheer en op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de activiteiten bouwen en aanleggen. Het gaat om een ontwikkelend wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan biedt het juridisch-planologisch kader om de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen, de bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning en ter compensatie van de gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing een zelfstandige burgerwoning op te richten.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende planonderdelen:

- *Verbeelding*: Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- *Regels*: In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- *Toelichting*: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor deze herziening relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Het vijfde hoofdstuk omvat de milieugerelateerde zaken, waaronder ook de waterparagraaf. In hoofdstuk 6 wordt de keuze voor de planmethodiek toegelicht. Het zevende hoofdstuk is gewijd aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

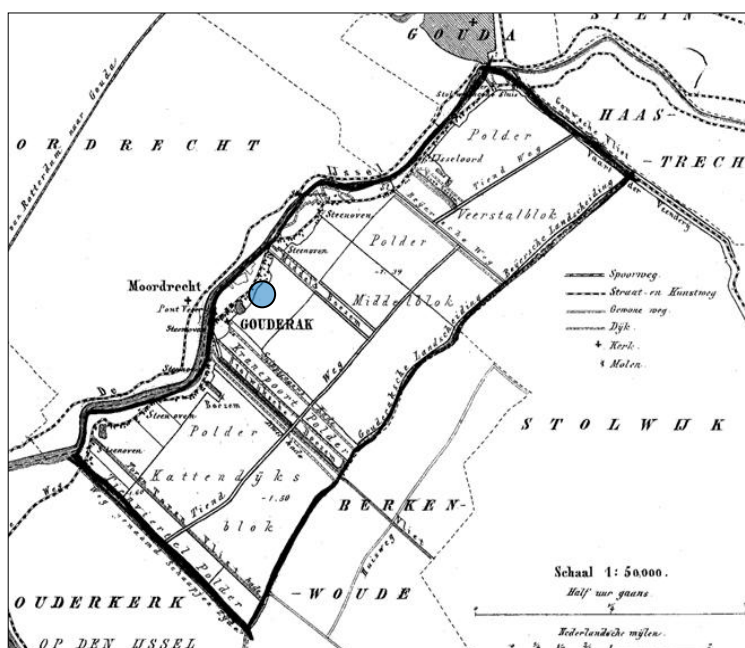
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Occupatiegeschiedenis

De dijk, met daarop gelegen de weg Middelblok, vormt de belangrijkste structuurlijn van de omgeving. 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 à 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 bosschage. 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 bestaat afwisselend uit grote boerderijcomplexen en kleine burgerwoningen. Plaatselijk is sprake van grote contrasten in verschijningsvorm, stedenbouwkundige oriëntatie, maatvoering en grootte van de bebouwing binnen het lint. De kleinschaligheid van burgerwoningen, schuurtjes en andere bouwsels wordt afgewisseld met grotere elementen zoals boerderijen en een enkel bedrijfscomplex. Naast een grote mate van ongestructureerdheid, willekeurige bebouwingsstructuren en recente aanbouwsels komen er ook een aantal monumentale panden en authentieke boerderij-erven voor.



Figuur 3: Historische kaart Gouderak (1868)

Ruimtelijke structuur Middelblok

Het Middelblok is een dijklint dat ten noorden ligt van de kern Gouderak. Het dijklint ligt tussen de Hollandsche IJssel en het open veenweidegebied. Het dijklint wordt van oudsher gekenmerkt door de agrarische bedrijven. De bebouwing van het lint heeft zoals eerder aangegeven het karakter van een vrijwel ononderbroken lintbebouwing. Parallel aan het Middelblok loopt een watergang.

In het lint is een grote afwisseling van karakteristieke boerderijen, woningen en bedrijven, waarbij een mix optreedt van klein- en grootschalige gebouwen. De grotere agrarische complexen met bedrijfswoningen liggen veelal achter deze watergang.

In dit deel van het dijklint is sprake van een concentratie van bebouwing. De kwaliteit van het wonen in het lint wordt op een aantal manieren bedreigd. Er is weinig ruimte voor uitbreiding en nieuwbouw in het buitengebied door gemeentelijke en provinciale regels en er komt veel voormalige agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging en waar een nieuwe bestemming voor moet worden gezocht. Doordat dit een geleidelijk en onomkeerbaar proces is, treedt op sommige plaatsen, waaronder het plangebied enige verpaupering op.



Figuur 4: Bebouwingsstructuur

2.2 Bestaande situatie plangebied

Ruimtelijke karakterisering

Het plangebied betreft een agrarische bouwblok met paardenhouderij/-pension, dat achter de lintbebouwing van Middelblok ligt. Het bouwblok is te bereiken via een erfontsluiting vanaf de Middelblok en een brug over de parallel aan de Middelblok lopende watering. Op het huiskavel is een bedrijfswoning aanwezig met hierbij behorende erfbebouwing aan de voor- en achterzijde. Ten noordoosten van de bedrijfswoning is diverse bedrijfsbebouwing aanwezig. Aan de zuidoostzijde van het huiskavel is een paardenbak aanwezig.

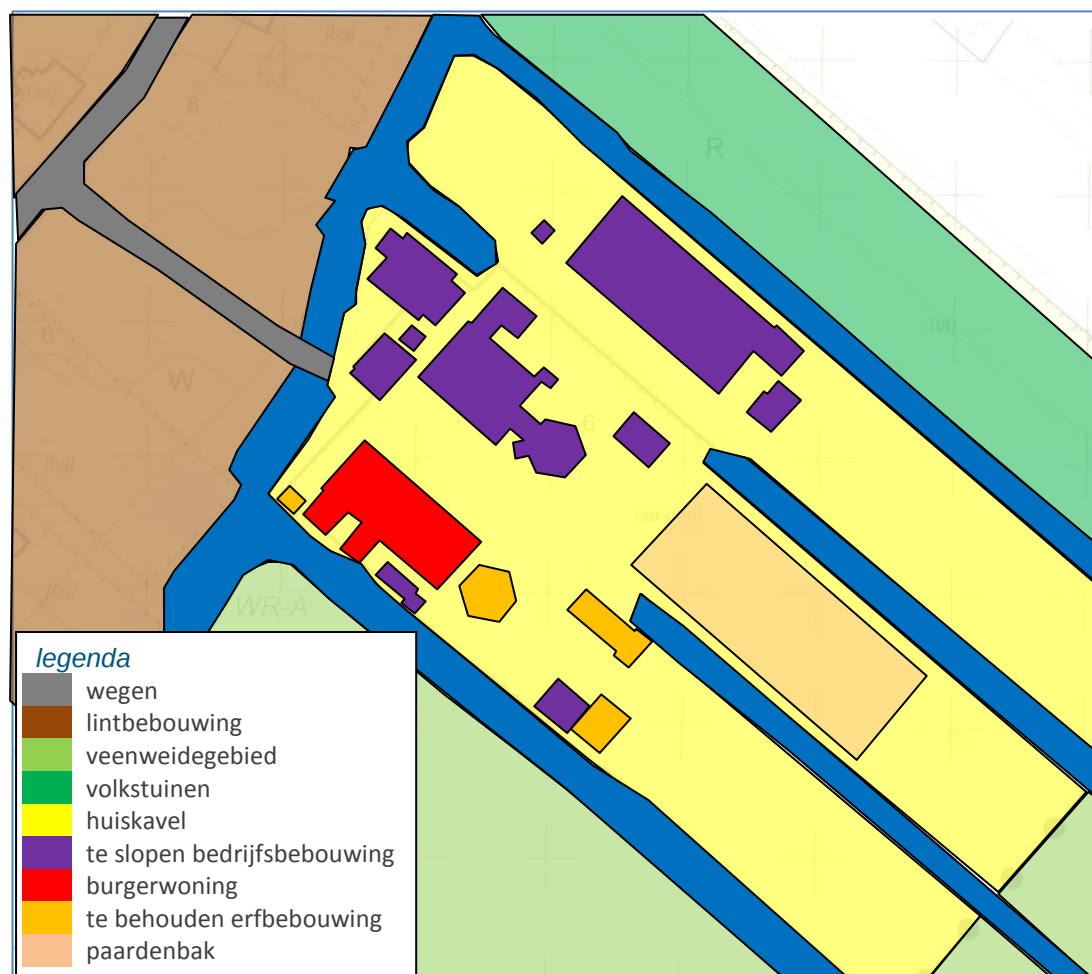
De omgeving van het perceel kent diverse functies. Zo liggen er ten noordwesten van het plangebied vooral woningen. Aan de noordzijde wordt het perceel afgeschermd door volkstuinen. De overgang naar het open veenweidegebied kenmerkt de zuidoostelijke grens van het plangebied. Het oude ontginningspatroon is zichtbaar door de diverse watergangen in en rondom het huiskavel. Aan de zuidkant ligt een bedrijf dat zich toerust op het kweken van vissen en het houden van vogels.

Het perceel wordt gekenmerkt door diverse verspreid liggende bedrijfsbebouwing, die qua schaal, uitstraling en datering verschillen. Het geheel maakt een ongeordende indruk. Op onderstaande foto is de locatie gezien vanaf de Middelblok. Helemaal aan de rechterzijde is nog net een deel van de bedrijfswoning te zien.



Figuur 5: Zicht op plangebied

Om een goede indruk te geven van het perceel en de diverse bebouwing is hierna een overzichtstekening opgenomen waarop het huiskavel en de directe omgeving is weergegeven.



Figuur 6: Functionele structuur

Bestaand gebruik

Het perceel Middelblok 11 – 13 is een agrarisch perceel dat tot enkele jaren geleden ook als zodanig in gebruik is geweest. Op dit moment vinden in het achterste deel van de boerderij en de bruikbare opstallen hierachter activiteiten plaats met paarden (manege/ pensionhouderij etc.) en wordt op kleine schaal schapen gehouden (ca. 15 schapen).

Het perceel Middelblok 11 -13 kende tot 1999 twee gebruikers. De voormalige bedrijfswoning bestond uit twee woningen, waarvan de voorzijde nr. 11 en de achterzijde nr. 13 betrof. Rondom 2002 zijn de woningen samengevoegd, maar in de woning is de indeling in twee woningen nog te herkennen en als zodanig te herstellen. In de winter 2009/2010 is de grote kippenschuur aan de oostzijde van het perceel ingestort. De eigenaar is hierdoor voornemens om de onbruikbare opstallen met een oppervlakte van 1011 m2 te slopen en ter compensatie een woning ter plaatse van deze kippenschuur terug te bouwen.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Programma

Hieronder volgt een korte beschrijving van het bouwplan. De basis van het plan is de sloop van 17 opstallen met een totale oppervlakte van 1.011 m². Hiermee wordt voldaan aan de minimale oppervlakte voor een compensatiewoning. De nieuwe woning heeft een oppervlakte van ca. 125 m² en wordt gerealiseerd ter plaatse van de voormalige kippenschuur. De goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 5 meter respectievelijk 9 meter. Bij deze woning wordt een bijgebouw mogelijk gemaakt van maximaal 100 m² op basis van de gemeentelijke erfbouwregeling.

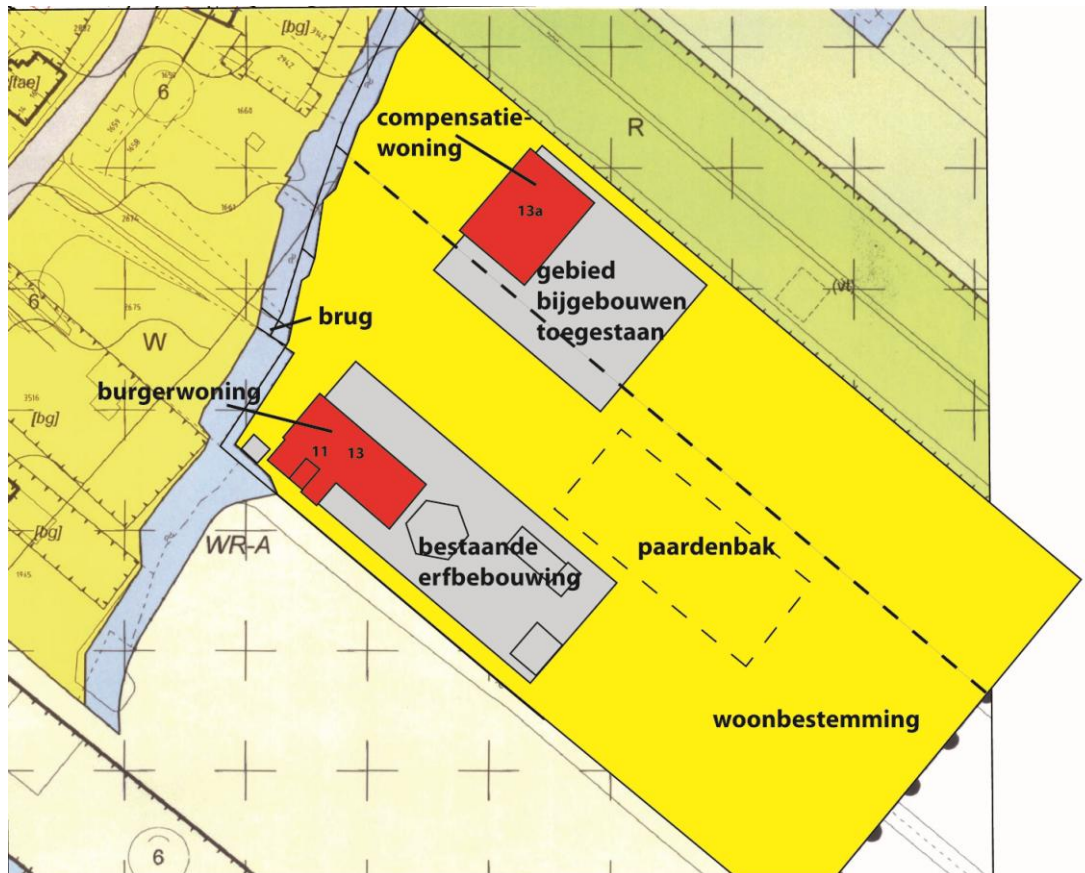
Hieronder is een schetsontwerp van een woning toegevoegd, waarop de nieuwe woning wordt gebaseerd:



Figuur 7: Plattegrond en voor- en zij aanzicht

De bestaande woning Middelblok 11-13 wordt omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het achterste deel van deze woning en een deel van de andere opstallen wordt gebruikt ten behoeve van de bestaande paardenhouderij. Achter de twee woningen ligt een bestaande paardenbak, die behouden blijft. Naast het houden van paarden vindt op kleinschalige wijze het houden van schapen plaats.

Tussen en direct achter de twee woningen is de mogelijkheid van erfbebouwing opgenomen. De bestaande woning kent een afwijkende bebouwingsregeling, in die zin dat hier de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen is gemaximeerd op de bestaande oppervlakte (170 m²), zodat het bebouwd oppervlak niet verder kan toenemen en daarmee recht wordt gedaan aan de ruimte-voor-ruimte regeling. Bij beide woningen vindt het parkeren op eigen terrein plaats. De nieuwe woning maakt gebruik van de bestaande oprit. Hierna is de toekomstige situatie afgebeeld:



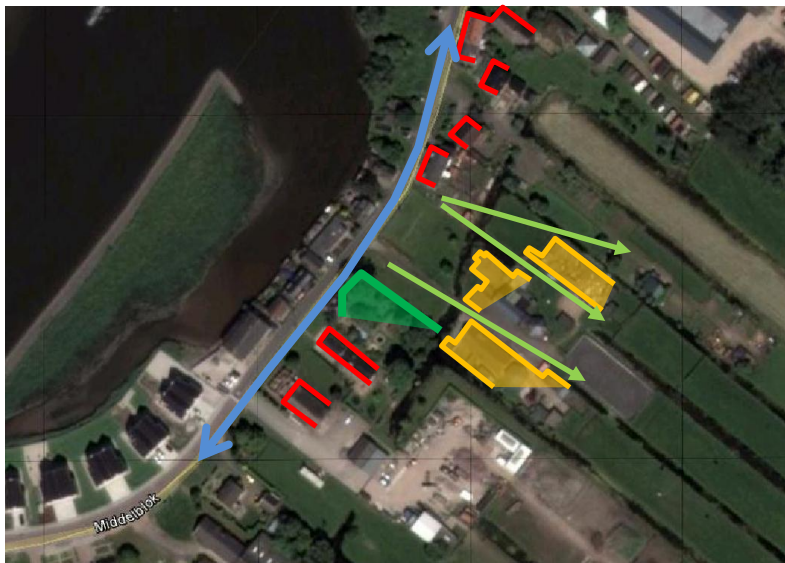
Figuur 8: Situatietekening bouwplan

3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

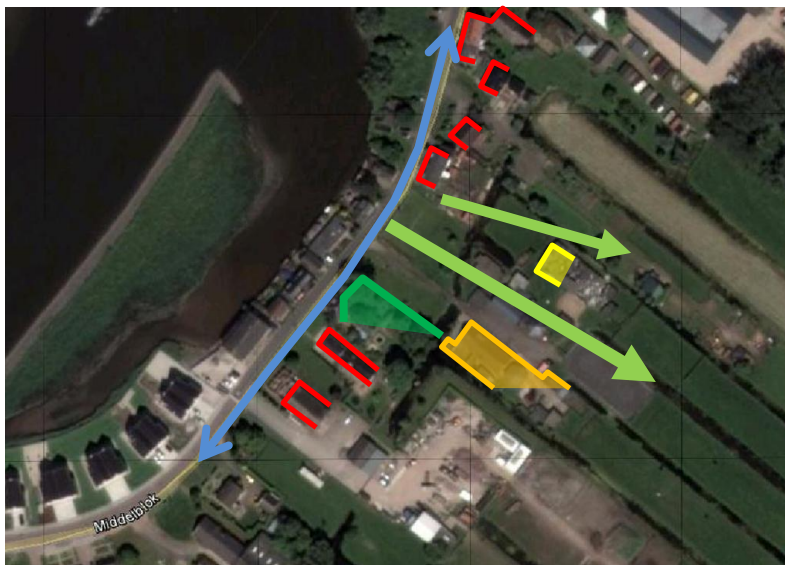
Onderhavige ontwikkeling is mede een verzoek op de regeling ruimte voor ruimte. Belangrijke doelstelling van deze regeling is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door o.a. de sloop van voormalige agrarische bebouwing. De ruimtelijke kwaliteit op deze locatie wordt voornamelijk bepaald door de beleving vanaf de doorgaande route, waarlangs het meeste (langzaam) verkeer gaat. Het agrarische complex bestaat uit drie belangrijke bebouwingsconcentraties, die op beperkte afstand van elkaar staan. Hierdoor zijn er in de bestaande situatie drie doorzichten te onderscheiden, die bovendien alleen vanaf een bepaalde hoek waarneembaar zijn. Op dit moment kent het complex door de verschillende omvang en uitstraling van de diverse bebouwing een rommelig beeld. Er zijn wel 22 verschillende gebouwen en overkappingen te onderscheiden. De belangrijkste kwaliteitsverbetering ontstaat door hiervan 17 gebouwen en overkappingen te slopen. Hierdoor ontstaat een duidelijker en overzichtelijker beeld.

Het bouwplan voorziet in het slopen van twee bebouwingsconcentraties, wat samen met nog wat andere bedrijfsbebouwing op het perceel minimaal 1.000 m² bedraagt. In ruil voor sloop van 1000 m² is een compensatiewoning toegestaan. Deze wordt gerealiseerd ter hoogte van de meest noordelijke bebouwingsconcentratie. De voorgevel van deze woning ligt in de voorgevelrooilijn van de voormalige agrarische schuur. Deze schuift iets in zuidwestelijke richting, waardoor de meest noordelijke zichtlijn in kleine mate versterkt wordt. Ook zal het zicht van omliggende woningen op het veenweidegebied verbeteren.

Bepalend voor de beleving is de sloop van de middelste bebouwingsconcentratie, waardoor de zichtlijn tussen de overgebleven bebouwing wordt versterkt. Het zicht op het veenweidegebied zal hierdoor aanmerkelijk verbeteren. In figuur 9 en 10 is dit weergegeven.



Figuur 9: Bestaande doorzichten



Figuur 10: Toekomstige doorzichten

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. In de Structuurvisie wordt uitwerking gegeven aan de afspraak in het regeerakkoord om het ruimtelijk beleid meer over te laten aan de decentrale overheden. Verder zijn er onderwerpen van nationaal belang benoemd. Het rijk is primair voor deze onderwerpen verantwoordelijk. Er is tevens een ladder voor verstedelijking opgesteld. Deze moet zorgen voor zorgvuldig ruimtegebruik. De herziening van de Wet ruimtelijke ordening wordt meegenomen in het project voor de Omgevingswet.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals: de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.



Figuur 11: Structuurvisie

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

Het plangebied is gelegen in de stedelijke regio van de Mainport Rotterdam. Deze stedelijke regio beschouwt het rijk van nationale betekenis en hiermee gaat het rijk samen met decentrale overheden aan de slag. Het rijk geeft vanuit het verlengde infrastructuurfonds na 2020 prioriteit aan bereikbaarheidsknelpunten van de mainports. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in een stedelijke regio met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij, alsmede het bieden van meer ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en de mogelijkheid om te voorzien in de eigen woningbehoefte.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan behoud van karakteristieke bebouwing en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door overbodige stallen te slopen. Hierdoor wordt recht gedaan aan de Krimpenerwaard als hoogwaardig landschap. Het plan is niet strijdig met het ruimtelijke belang zoals neergelegd in de AMvB.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze ruimtelijke plannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Gezien de ligging van het plangebied buiten de aangeduide gebieden van het Barro wordt er van uitgegaan dat deze niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

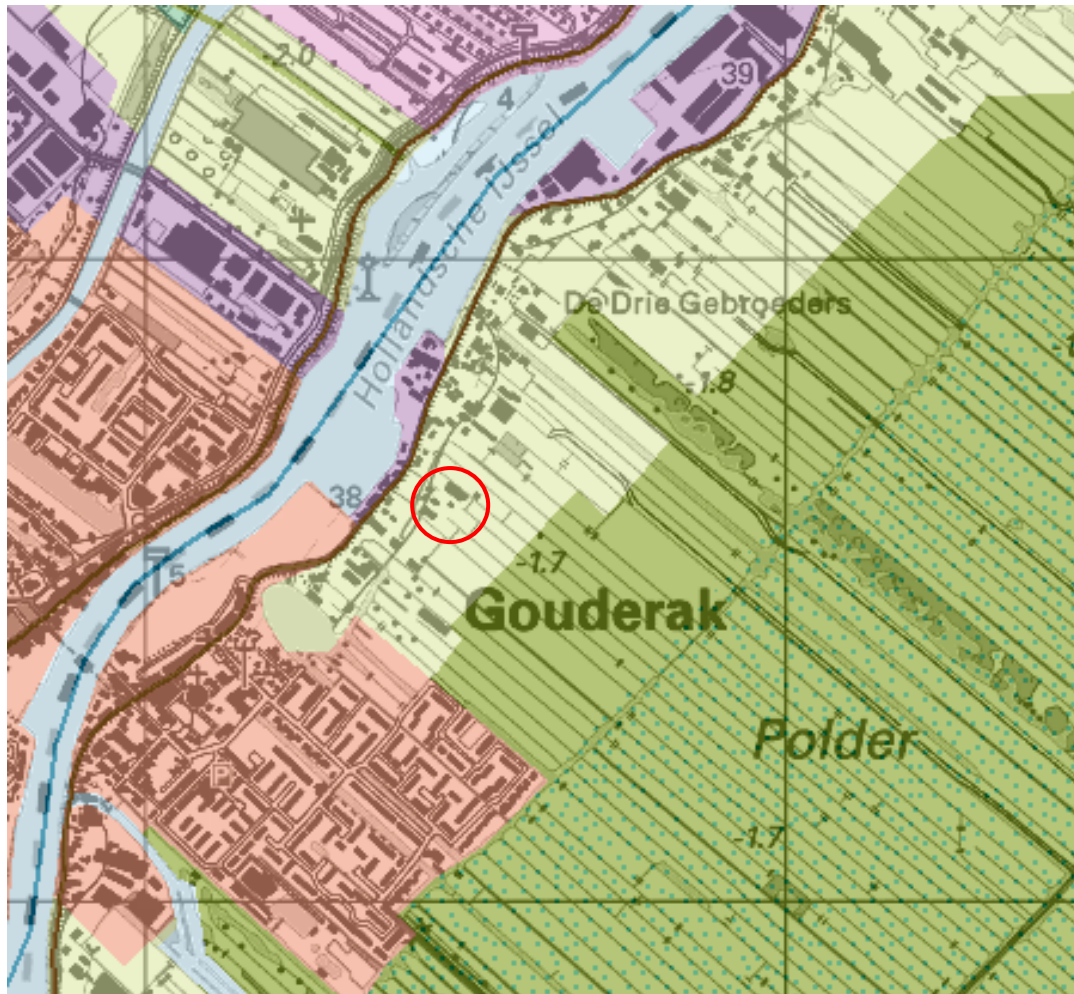
4.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland – Structuurvisie

Op 2 juli 2010 hebben provinciale staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte vastgesteld. In de Provinciale 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 hoofdpogaven:

- 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.'



Figuur 12: Functiekaart

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'.

Visie op Zuid-Holland – Verordening Ruimte

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 ordeningspraktijk is groot. Nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en projectomgevingsvergunningen moeten in overeenstemming zijn met de 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.

Voor het plangebied zijn de regels ten aanzien van de bebouwingscontouren essentieel. 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' ter plekke van of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing, waarvoor de volgende randvoorwaarden gelden:

- i. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- ii. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- iii. het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
- iv. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- v. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- vi. de te slopen kassen zijn gelegen buiten de gebieden voor glastuinbouw (met uitzondering van de transformatiegebieden) zoals aangeduid op kaart 2 én
- vii. de te saneren sierteeltpercelen zijn gelegen buiten de boom- en sierteeltgebieden, zoals aangeduid op kaart 2.

Ad i.

De ruimtelijke kwaliteit wordt door sloop van de voormalige agrarische bebouwing beter door een overzichtelijker en opgeruimder beeld en het versterken van de zichtlijnen richting het veenweidegebied. Hierop is reeds nader ingegaan in paragraaf 3.2.

Ad ii.

De gezamenlijke oppervlakte van 17 te slopen opstallen bedraagt 1.011 m², waardoor wordt voldaan aan deze voorwaarde en één compensatiewoning mag worden gerealiseerd. Een overzichtskaart van de te slopen bebouwing en bijbehorende oppervlakte is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Ad iii.

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in één compensatiewoning.

Ad iv.

Omliggende bedrijvigheid ligt op voldoende afstand van de woning. In paragraaf 5.5 is aangegeven dat voldaan wordt aan de richtafstanden.

Ad v.

Alle bebouwing is opgericht voor 1 januari 2007.

Ad vi/vii

Niet van toepassing op het plangebied.

Onderhavige ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling buiten de bebouwingscontouren, waarvoor de regeling ruimte-voor-ruimte uit de Verordening geldt. Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Verordening Ruimte.

4.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie K5-gemeenten

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de K5-gemeenten gaat vooral om zaken die van belang zijn voor de gezamenlijkheid en het lokale overstijgen. De centrale doelstelling daarbij is:

"Vitale kernen en vitaal platteland waar de menselijke schaal en maat centraal staan, met respect en kwaliteitsbehoud van de waarden van landschap, natuur en cultuurhistorie waarvan diversiteit en kleinschaligheid de kenmerken zijn".

De Krimpenerwaard maakt deel uit van het internationaal belangrijke veenweidegebied Holland-Utrecht en is onderdeel van Nationaal Landschap Groene Hart. Het gebied is aangemerkt als Belvédèregebied en als provinciaal 'Topgebied behoud cultureel erfgoed'. Belangrijke kwaliteiten zijn het agrarisch cultuurlandschap (slagenlandschap, natuurwaarden, karakteristieke lint- en dijkbebouwing).

Een vitale duurzame agrarische sector blijft van groot belang, als volwaardige economische pijler en als drager van het landschap. Een groot deel van de agrarische ondernemers zal zich blijven richten op schaalvergroting van de agrarische productie. Anderen kiezen voor het aanboren van nieuwe markten (landschaps- en natuurbeheer/recreatie) of producten al of niet in de vorm van nevenactiviteiten in samenhang met het agrarisch bedrijf. De begrenzing van het nieuwe natuurgebied in het noorden van de Krimpenerwaard ligt op ongeveer 100 meter afstand van de IJsseldijk. Agrarische bedrijven worden uitgekocht en de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd, behoudens agrariërs die overschakelen naar landschaps- en natuurbeheer. De dynamiek in deze strook en de druk op transformatie zijn relatief groot en vraagt om ruimte voor vernieuwend ondernemerschap. Gelet op de specifieke situatie is maatwerk geboden.

De structuurvisie ondersteunt onderhavig bouwplan, omdat het voorziet in behoud van de boerderij als onderdeel van het cultuurhistorisch erfgoed, waarbij de bedrijfswoning een nieuw leven krijgt als burgerwoning en de overmaat van bebouwing in het buitengebied wordt teruggebracht.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ouderkerk 2030 (2012)

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. De accenten van het gemeentelijk beleid ten aanzien van onderhavige locatie hebben met name betrekking op vrijkomende agrarische bebouwing.

Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing wordt behoud van de economische functie van het buitengebied nagestreefd. Het beleid richt zich op:

- versterken van de leefbaarheid;
- behoud van cultuurhistorische waarden;
- voorkomen van kapitaalvernietiging.

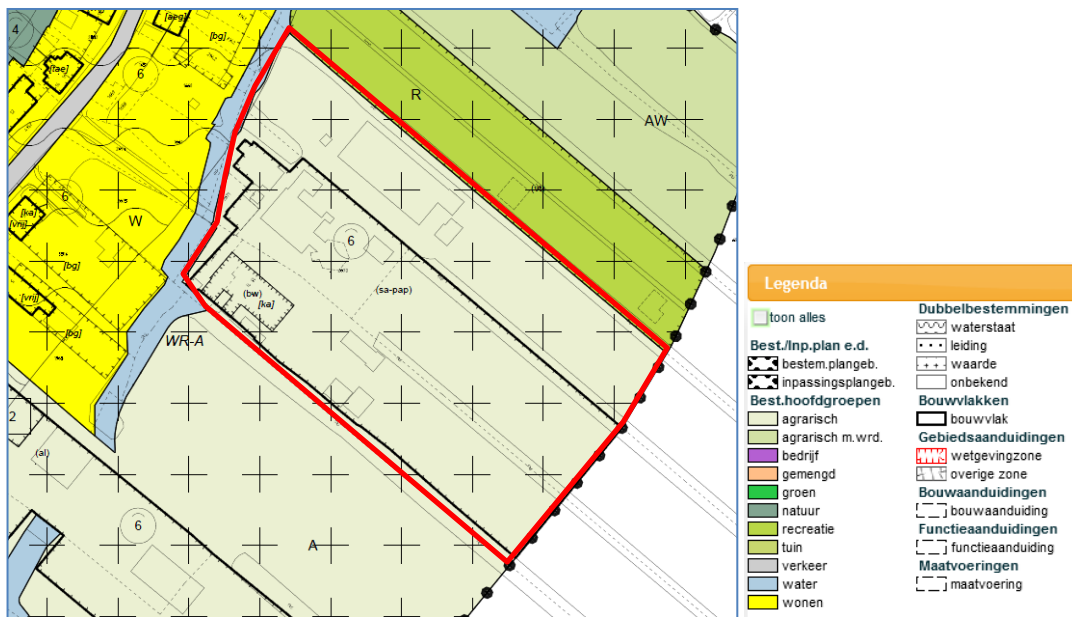
De omgevingskwaliteit vormt de basis voor de afweging om activiteiten wel of niet toe te staan. In eerste instantie gaat de voorkeur voor hergebruik uit naar aan het buitengebied gebonden functies en functies die bijdragen aan de economische draagkracht en de leefbaarheid van het buitengebied. Als laatste wordt gestreefd naar het toelaten van gebiedsvreemde functies. De landschappelijke impact van agrarische hulp- en nevenbedrijven is vaak groot door onder andere opslag van goederen en verkeersaantrekkende werking. De kwetsbare wegenstructuur en afzijdige ligging ten opzichte van doorgaande stroomwegen maken Ouderkerk in principe niet geschikt voor vestiging van loonwerkbedrijven. Dit in verband met gebruik van relatief grootschalige machines en aan- en afvoer met vrachtwagens. Met het toestaan van gebruik ten behoeve van niet-agrarische bedrijven in de zin van kleinschalige ambachtelijke bedrijven (bijvoorbeeld timmer- of aannemersbedrijven) wordt terughoudend omgegaan. Hergebruik ten behoeve van kleinschalige ambachtelijke bedrijven (cat. 1, 2 of categorie 3 indien vergelijkbaar aan categorie 1 of 2), praktijk en kantoorruimten,

ateliers e.d. is toegestaan in het gehele dijklint. In verband met de verkeersbelasting is veelal een kantoorfunctie te prefereren boven ambachtelijke bedrijven. Deze niet-agrarische bedrijven mogen echter niet uitgroeien tot bedrijven die eigenlijk op een bedrijventerrein thuishoren. Kleinschaligheid staat voorop!

Bestemmingsplan Middelblok (2011)

De in het wijzigingsplan begrepen gronden zijn thans in het volgende plan geregeld:

- bestemmingsplan “Middelblok”, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2011.



Binnen het plangebied ligt een bestemming Agrarisch ten behoeve van agrarische doeleinden, een burgerwoning en een paardenpension. Het vestigen van twee burgerwoningen is hierin niet toegestaan. Wel biedt het bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.2) de mogelijkheid om een ruimte voor ruimte woning te kunnen realiseren. De wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast indien is komen vast te staan dat ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer kan worden gevestigd en aanvullend wordt voldaan aan de volgende randvoorwaarden:

- voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen mag één compensatiewoning worden gebouwd ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters;
- het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
- de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- de te slopen gebouwen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
- de inhoud van de nieuwe woning(en) mag ten hoogste 650 m³ inclusief aan- en uitbouwen en exclusief ondergrondse bebouwing bedragen;
- in afwijking van het gestelde onder e. mag er een grotere woning gebouwd worden als er meer dan 1000 m² aan niet karakteristieke bebouwing gesloopt wordt; de inhoudsmaat wordt bepaald door een glijdende schaal, wat wil zeggen dat indien meer dan 1000 m² wordt gesloopt, de woning evenredig groter mag zijn (1 m³ extra slopen = 0,65 m³ extra bouwen), met een maximale inhoud van 1000 m³ inclusief erfbebouwing;
- de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd en aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en situering in de weg- en lintstructuur;
- uit (nader) onderzoek is gebleken dat voldaan wordt 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 alsmede de watertoets;

- i. planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd, hetgeen in de regel geschiedt door in een te verlenen omgevingsvergunning als voorwaarde op te nemen dat niet met de bouw van de compensatiewoning(en) mag worden begonnen voordat alle, conform de afspraak gemaakte, voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt;
- j. het deel van het perceel waarop de woning(en) wordt/worden geprojecteerd, wordt aangewezen als "Wonen" en de overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden', waarbij het bepaalde in artikel 4 en artikel 14 van overeenkomstige toepassing is.

Ad a.

De gezamenlijke oppervlakte van 17 te slopen opstallen bedraagt 1.101 m², waardoor wordt voldaan aan deze voorwaarde en één compensatie mag worden gerealiseerd. Een overzichtskaat van de te slopen bebouwing en bijbehorende oppervlakte is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Ad b.

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in één compensatiewoning, waardoor wordt voldaan deze randvoorwaarde.

Ad c.

Omliggende bedrijvigheid ligt op voldoende afstand van de woning. In paragraaf 5.5 is aangegeven dat voldaan wordt aan de richtafstanden.

Ad d.

Alle bebouwing is opgericht voor 1 januari 2003.

Ad e.

De inhoud van de woning bedraagt maximaal 715 m³. Hierbij is uitgegaan van een maximale inhoud van 650 m³ na toepassing van de 10% afwijkmogelijkheid uit bestemmingsplan Middelblok. De afwijkmogelijkheid van 10% die in het het wijzigingsplan zit, is vervolgens uitgesloten voor inhoudsvergroting. Hiermee wordt voldaan aan deze randvoorwaarde.

Ad f.

Er wordt 11 m² meer gesloopt, waardoor deze regeling geen noemenswaardige inhoudsvergroting oplevert. Onderhavig wijzigingsplan houdt vast aan maximale inhoud onder sub e.

Ad g.

De ruimtelijke kwaliteit wordt door sloop van de voormalige agrarische bebouwing beter door een overzichtelijker en opgeruimder beeld en het versterken van de zichtlijnen richting het veenweidegebied. Hierop is reeds nader ingegaan in paragraaf 3.2.

Ad h.

In de diverse paragrafen van hoofdstuk 5 is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet 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 alsmede de watertoets.

Ad i.

Een anterieure overeenkomst tussen gemeente en eigenaar waarborgt dat de gevraagde oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Ad j.

De betreffende gronden die in gebruik zijn als tuin of erf bij de woning worden bestemd als Wonen. Dit heeft betrekking op het gehele plangebied.

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 ondernemer 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).

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 zowel bedoeld voor activiteiten bij bestaande bedrijven en activiteiten in plaats van beëindigde agrarische bedrijven. In onderhavig plan is die laatste mogelijkheid van toepassing.

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. Het gaat om de volgende rechtstreekse mogelijkheden:

- a. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals het stallen van vee;
- b. verkoop van zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten en detailhandel in agrarische streekproducten, zoals bij een (Groen Hart) landwinkel, tot een oppervlak van ten hoogste 50 m², waarvan tenminste 95% uit het Groene Hart komt;
- c. natuur- en landschapsbeheer;
- d. logies en Bed & Breakfast in het hoofdgebouw in bestaande gebouwen binnen het bouwvlak, met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
 - a. er aan maximaal vier personen tegelijkertijd logies mag worden aangeboden;
 - b. de woning bewoond dient te worden door de hoofdbewoner(s);
 - c. er geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast mag ontstaan voor de omgeving;
 - d. er slechts terughoudende reclame-uitingen geplaatst mogen worden, met dien verstande dat neonreclame niet is toegestaan;
 - e. de gebouwen voldoende aan de eisen van de Bouwverordening;
 - f. consumptieve horeca alleen bedoeld is voor logerende gasten;

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. De volgende activiteiten zijn na een vergunning van burgemeester en wethouders mogelijk:

- a. agrarisch loonbedrijf;
- b. veehandelsbedrijf;
- c. foeragehandel;
- d. sierviskwekerij;
- e. hoveniersbedrijf (advies, ontwerp/beplantingsplannen, aanleg en onderhoud van tuinen);
- f. dierenartspraktijk;
- g. recreatieappartementen in bestaande gebouwen binnen het bouwvlak;
- h. kampeerboerderij;
- i. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes, kinderboerderij en excursies;
- j. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum, tentoonstellingsruimte, museum en sauna;
- k. educatie en voorlichting;
- l. kano-, roeiboot-, fluisterboot- of fietsenverhuur;

- m. paardenhouderij, waarbij onder de voorwaarden een paardenbak wordt toegestaan.
- n. bewerking en opslag van agrarische producten;
- o. zorgboerderij, met dag en/of nachtverblijf;
- p. (para)medische dienstverlening, zoals een privekliniek, een kuuroord of een groepspraktijk;
- q. commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf, een geluidsstudio of verhuur vergader- of workshopruimte;
- r. hoefsmederij;
- s. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij, en riet- en vlechtwerk;
- t. overige ambachtelijke bedrijven, voor zover deze werkzaamheden vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG lijst);
- u. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren, alsmede opslag voor internetverkoop;
- v. kinderopvang;
- w. theeschenkerij tot 50 m²;
- x. wooneenheden (tot een maximum aantal van 3) in bestaande karakteristieke bebouwing (zoals opgenomen in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (d.d. november 1991, provincie Zuid-Holland), onder voorwaarde van sloop van alle niet karakteristieke bebouwing;
- y. andere niet-agrarische activiteiten die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan de activiteiten genoemd onder a t/m w en beperkt worden tot de categorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG-lijst) of categorie 3 indien de activiteit qua aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG-lijst).

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

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.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Onderzoek

In verband met de voorgenomen nieuwbouw van een woning is in het kader van het wijzigen van het bestemmingsplan en voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien het feit dat er gehalten onder de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'onverdacht' in de zin van de NEN 5740 formeel verworpen dient te worden. De aangetroffen lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen en PAK zijn niet eenduidig te verklaren. Mogelijk zijn de aangetroffen verontreinigingen het gevolg van het langdurig gebruik van de locatie. De sterke verontreiniging met lood in de bovengrond ter plaatse van boring 4 ligt boven de interventiewaarde en behoeft verdere aandacht. Er is mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming. De lichte verontreiniging met barium in het grondwater is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong en wordt regelmatig aangetroffen. De verontreiniging is van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeft.

In verband met de aangetroffen sterke verontreiniging met lood ter plaatse van boring 4 is een nader bodemonderzoek conform de NTA 5755 uitgevoerd. Doel van dit nader bodemonderzoek is het in kaart brengen van de mate en de omvang van de loodverontreiniging. Met het nader onderzoek kan vastgesteld worden of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervan is sprake als meer dan 25 m3 bodemvolume ernstig is verontreinigd (of 100 m3 bij grondwater).

Uit het nader bodemonderzoek is gebleken dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er zijn ten hoogste lichte verontreinigingen met lood. De aangetroffen verontreiniging ter plaatse van boring 4 is dus heel plaatselijk van aard.

Conclusie

Er zijn geen bodemhygiënische redenen die een beletsel of beperking vormen voor de beoogde ontwikkeling. Wel zijn er bodemhygiënische belemmeringen voor de geplande bouwwerkzaamheden. Op de locatie staat een ingestorte schuur met asbest dak. Er dient een verkennend asbestonderzoek conform de NEN5707 uitgevoerd te worden. Dit onderzoek moet uitgevoerd zijn voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' ingediend wordt.

Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Bij toetsing van de onderzoeksresultaten aan het generieke model wordt de indicatie verkregen dat de grond van mengmonster MM 1 (0,0-0,3/0,5 m-mv) geschikt is als grond met bodemkwaliteitsklasse "Industrie" en is als zodanig beperkt toepasbaar. De grond van mengmonster MM 2 (0,3/0,4-0,8/0,9 m-mv) is geschikt als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse "Wonen" en is als zodanig beperkt toepasbaar. Volledige duidelijkheid wordt pas verkregen indien een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit is uitgevoerd. Een alternatief voor de afzet van de overtollige grond (binnen het grondgebied van de gemeente Ouderkerk aan den IJssel) kan mogelijk worden verkregen na toetsing aan het Actief Bodembeheer / Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Ouderkerk aan den IJssel.

5.2 Water

Kader

Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GE T). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

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.

Waterbeheerplan HHSK 2010-2015

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijke waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen. De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

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

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan van HHSK 2010 – 2015 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan van HHSK 2010 – 2015 is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. Het hoogheemraadschap stelt in de Keur juridisch bindende regels ter bescherming van het functioneren van de waterhuishouding en de veiligheid van de waterkeringen.

Beleid waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen (2012)

Deze beleidsnota beschrijft hoe HHSK omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie typen plannen: kleine, middelgrote en grote ruimtelijke ontwikkelingen.

- Bij kleine plannen gaat het om een ontwikkeling met een verhardingstoename van minder dan 500 m². Hieraan worden geen waterbergingseisen gesteld.
- Bij middelgrote plannen gaat het om een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak. In die gevallen geldt wel een waterbergingseis.

Het te realiseren wateroppervlak ter compensatie voor een verhardingstoename wordt bepaald op basis van een hydrologische berekening. Belangrijke invoergegevens voor de berekening zijn de maatgevende droogleggingen in het peilgebied en de beoogde toename van het verhard oppervlak in het plangebied. Resultaat van de berekening is de benodigde waterberging: de compensatie-eis. De benodigde waterberging wordt op twee manieren uitgedrukt:

- als percentage van de oppervlakte van het plangebied ('bruto')
- als percentage van de oppervlakte van de beoogde verhardingstoename ('netto').

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat de compensatie-eis ligt tussen 5% en 20% van de netto verhardingstoename in het plangebied.

- Bij grote plannen wordt maatwerk toegepast. Grote plannen hebben in de regel veel invloed op de waterhuishouding. Bij dergelijke plannen wordt het plangebied veelal grotendeels heringericht. Dit biedt mogelijkheden om systeemaanpassingen door te voeren, wat (kosten)voordelen voor het watersysteem en voor de ontwikkelaar kan opleveren. Het is daarom gewenst om de waterhuishouding in het gebied apart te beschouwen. HHSK zal daarom het watersysteem bij grote plannen apart doorrekenen. Daarbij wordt naast waterberging ook aspecten als waterstructuur, inrichting, waterkwaliteit en onderhoud meegenomen.

Onderzoek

Huidige situatie

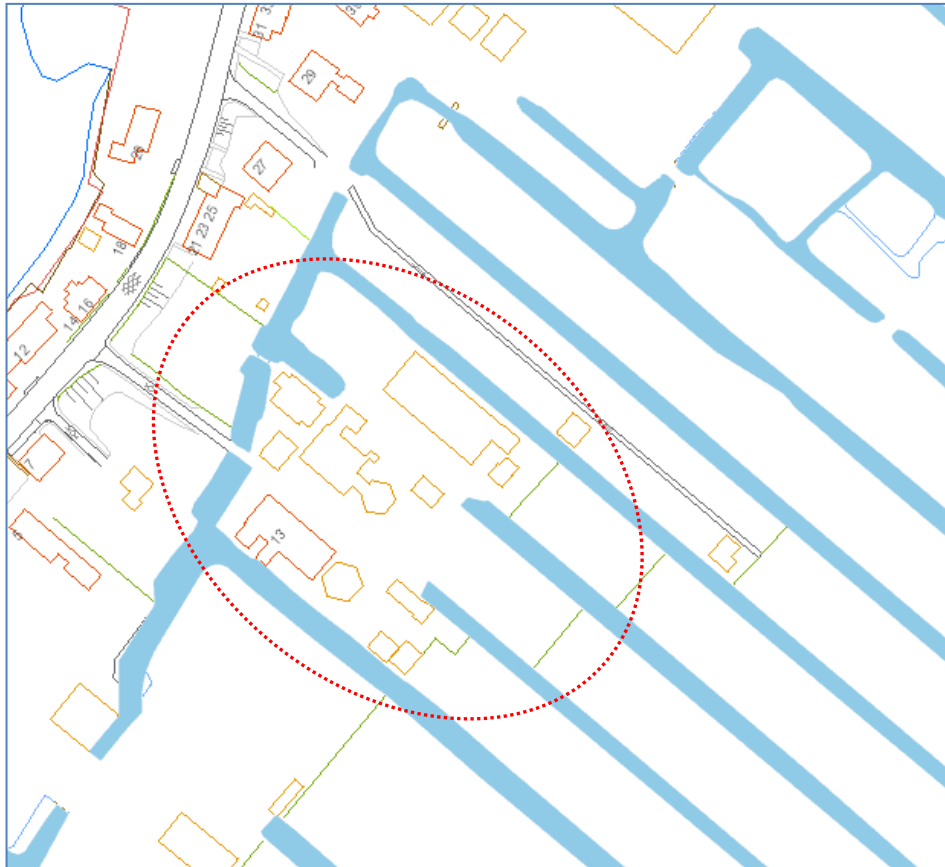
Het plangebied ligt in het landelijk gebied en maakt onderdeel uit van de Polder Stolwijk en Berkenwoude. Volgens de waterkansenkaart bedraagt de maaiveldhoogte gemiddeld 0 NAP. De bodem bestaat uit klei op veen (bron: Peilbesluiten Krimpenerwaard; juli 2011). Volgens de Bodemkaart van Nederland is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature minder dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 0,5 m en 0,8 m beneden het maaiveld ligt. Het perceel wordt aan drie zijden begrensd door een watergang. Dit zijn geen hoofdwatgangen.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een agrarisch complex met diverse gebouwen en erfverharding. De bestaande woning kent een footprint van 254 m². Ten dienste van deze woning liggen diverse bijgebouwen met een oppervlak van ca. 170 m². Naast deze woning is een oppervlak van 1.011 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. Het totaal aan bebouwd oppervlak betreft 1.435 m².

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden een agrarische bestemming.

Toekomstige situatie

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in een bestemming Wonen met twee bouwvlakken en een gebied voor bijgebouwen. Door middel van de regeling ruimte-voor-ruimte wordt 1.011 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. In ruil hiervoor wordt een compensatiewoning gebouwd met een oppervlak van 115 m². Bij deze woning zijn bijbehorende bijgebouwen toegestaan tot een oppervlak van maximaal 100 m². Hierdoor neemt het bebouwd oppervlak af met in ieder geval 796 m², waardoor sprake is van een positieve invloed op het watersysteem en geen compenserende water- of andere maatregelen nodig zijn.



Legger gegevens

- Knooppunt
- Gemaal (KGM-)
- ⌋ Inlaat (INL-)
- ⌋ Stuw (KST-)
- Vaste dam (KVD-)
- Watergang (OAF-)
 - Hoofdwatergang (OAF-)
 - Boezemwatergang (OAF-)
 - As waterscheiding (WSD-)
 - Overig oppervlaktewater (OWA-)

Algemene gegevens

- ▲ Projectpunten
- Gemalen
- Rioolgemaal

Afbeelding: Legger oppervlaktewatersysteem

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling is niet van invloed op de veiligheidssituatie in het plangebied. Het plangebied ligt buiten de kern- en beschermingszones van de waterkering Hollandsche IJssel.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe woning wordt gebruikgemaakt van niet-uitloogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te

voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitloogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Afvalwaterketen en riolering

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

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

In de voorliggende situatie ligt het voor de hand om afstromend hemelwater zoveel mogelijk af te voeren naar het aangrenzende oppervlaktewater.

Watertoets

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBWactueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

In het projectgebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. In het kader van de verplichte watertoets wordt over deze ruimtelijke ontwikkeling overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Op 18 september 2013 heeft het Hoogheemraadschap schriftelijk laten weten geen bezwaar te hebben tegen de vaststelling van het plan: het plan heeft geen nadelige invloed op het watersysteem en er zijn in het gebied geen bijzondere waterhuishoudkundige belangen.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit wijzigingsplan opgenomen planontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

Kader

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag

op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderzoek

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Bij woningbouw is er sprake van NIBM als een nieuwe woningbouwlocatie kleiner is dan 1500 woningen. Het planvoornemen betreft het bouwen van één woning, waardoor er geen sprake is van een noemenswaardige toename aan verkeer. De ontwikkeling valt dan ook aan te merken als 'Niet in betekenende mate'.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.4 Geluid

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 wegverkeerslawaai. 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.

Onderzoek

Voor de bestemmingswijziging ten behoeve van het toevoegen van een woning is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege

wegverkeerslawaaï ter plaatse van de gevels van de nieuwe woning in het kader van de Wet geluidhinder.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op het Middelblok in een aantal waarneempunten wordt overschreden. De overschrijding varieert van 49 tot en met 50 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het treffen van maatregelen aan het wegdek kan tot het verlagen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde leiden.

Conclusie

Ten behoeve van de nieuwe woning dient een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde te worden verleend. Op basis van het gemeentelijk geluidbeleid worden bij het vaststellen van hogere waarden dan 53 dB aanvullende eisen gesteld, zoals dat het gebouw dient te beschikken over tenminste een geluidluwe gevel en buitenruimte. De vast te stellen hogere waarde is lager dan 53 dB, maar de woning beschikt sowieso over geluidluwe gevels en buitenruimten.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen worden eisen gesteld aan de geluidbelasting binnen het gebouw, voor zover zich hier geluidgevoelige verblijfsruimten bevinden. In een aanvullend onderzoek dienen de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden bepaald.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Conform de systematiek van het geldende bestemmingsplan worden bij de zonering ten opzichte van omliggende woningen de volledige richtafstanden gehanteerd (gebiedstype 'rustig buitengebied'). Deze richtafstanden komen uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Milieucategorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	7000
6	1500	1000

Onderzoek

Onderhavig wijzigingsplan maakt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk. Hieronder is aangegeven welke bedrijven in de omgeving voorkomen en welke richtafstand daarvoor geldt ten opzichte van milieugevoelige functies:

Adres	Naam	Gebruik	Cat	Richt-afstand	Werkelijk
Dorpsstraat 114	D. Verstoep	schapenhouderij	3.1	50m	170m
Dorpsstraat 130	N.C. van der Post	sierviskwekerij	3.1	50m	130m
Middelblok 3-5	Loonbedrijf A.G. de Zwart	Aannemings- en verhuurbedrijf van grondverzetmachines.	3.1	50m	60m
Middelblok 26	Evengroen	Aannemingsbedrijf	2	30m	70m
Middelblok 41	D.L. Verstoep Transport	Verhuur onroerend goed (geen woningen)/veetransport	3.2	100m	100m
Middelblok 32a	Werkplaats Middelblok 32a	aannemersbedrijf	2	30m	125m

Conclusie

Op basis van de werkelijke afstanden kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de richtafstanden en omliggende bedrijvigheid in principe niet belemmerd wordt. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen consequenties voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Kader

Algemeen

Bij externe veiligheid 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. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen. De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10-6 contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Wettelijk toetsingskader

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is een Basisnet Weg en Basisnet Water van toepassing.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Onderzoek

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 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 - IJsselhoeve 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

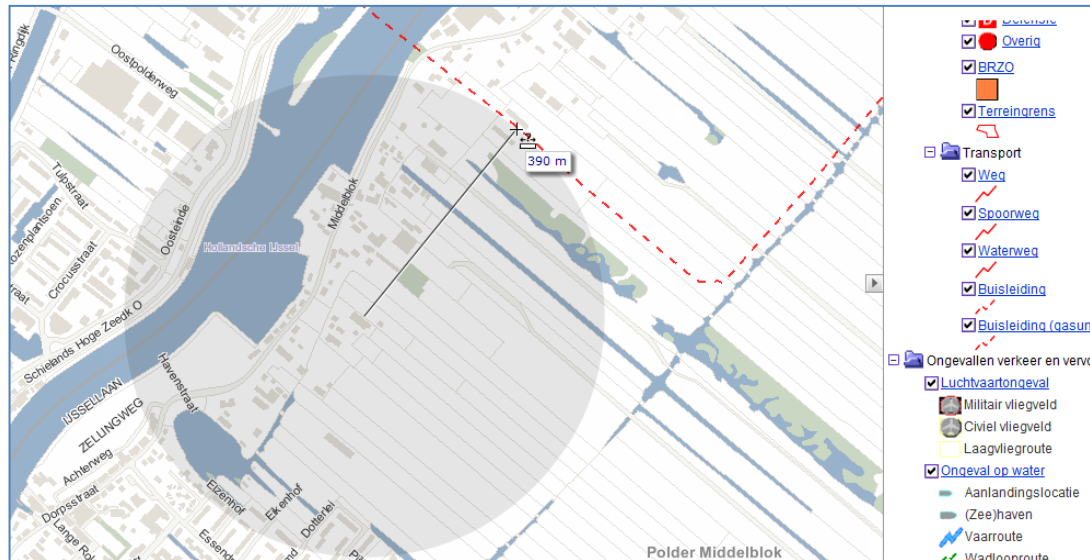
De vaarweg Hollandse IJssel ligt direct aan het plangebied. Volgens het Basisnet Water is de Hollandse IJssel ingedeeld als groene vaarweg (binnenvaartcorridor zonder toetsafstand). Er gelden geen PR risicocontouren, aangezien het transport van gevaarlijke stoffen over deze vaarweg beperkt is. Ook voor 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 of brandstofleidingen. Op 390 meter afstand van het plangebied ligt een 12-inch K1 Brandstofleiding van 80 bar. Het plangebied ligt ruim buiten de PR 10-6 contour van 15 meter en een 1% letaliteitgrens (invloedsgebied) van ca. 30 meter (GR), waardoor deze leiding geen EV beperking vormt voor het plangebied.



Figuur 13: Uitsnede risicokaart

Risicovolle bedrijven

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gelegen.

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.

5.7 Flora en fauna

Kader

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe “nee, tenzij”. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

- De algemene beschermde soorten;
Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.
- Overige soorten;
Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Streng beschermde soorten;
Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor de

categorie ‘streng beschermde soorten’ wordt slechts in een beperkt aantal situaties een vrijstelling verleend. Voor bijlage 1 soorten wordt getoetst aan de volgende drie criteria (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005):

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort
2. er is geen goed alternatief
3. de activiteit past binnen een van de in de wet genoemde belangen:

Deze drie criteria vormen de zogenaamde uitgebreide toets en aan alle drie moet worden voldaan. Als het gaat om een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en het gaat om streng beschermde soorten en/of vogels, dan wordt extra getoetst op een vierde criterium:

4. de werkzaamheden moeten zodanig uitgevoerd worden dat er sprake is van ‘zorgvuldig handelen’

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van streng beschermde soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn. Deze belangen zijn: de bescherming van flora en fauna, volksgezondheid of openbare veiligheid en Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Voor ruimtelijke maatregelen kan men ten aanzien van vogels ontheffing krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn. Dat zijn de bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer en volksgezondheid of openbare veiligheid.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 beschermt verschillende soorten gebieden. De eerste Natuurbeschermingswet in Nederland dateert van 1967, deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen, onder andere door het aanwijzen van beschermde natuurmonumenten. Deze oorspronkelijke natuurbeschermingswet is in 1998 vervangen en sindsdien richt de wet zich nog uitsluitend op de bescherming van gebieden.

De bepalingen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (tezamen genoemd “Natura 2000”) zijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. Zodoende is het Europese beleid ten aanzien van natuurbescherming in de Nederlandse wet verankerd. De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van de volgende soorten gebieden:

- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (samen zijn dit de Natura 2000-gebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands (RAMSAR Conventie).

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn vormen samen Natura 2000. Alle lidstaten van de Europese Unie wijzen beschermde natuurgebieden aan die waardevol zijn voor het behoud van biodiversiteit in Europa. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging maken rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de minister van EL&I. Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen Natura 2000 vormen, beheersplannen opstellen. Deze beheersplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om die gebieden.

Met de aanwijzing van Natura 2000-gebieden zullen Beschermde Natuurmonumenten die overlappen met zo'n aanwijzing komen te vervallen. De buiten de Natura 2000-gebieden gelegen Beschermde Natuurmonumenten blijven bestaan. Beschermde Natuurmonumenten zijn als zodanig aangewezen vanwege de aanwezigheid van grote ecologische waarden.

De Ramsar-conventie is een internationale overeenkomst inzake watergebieden (draslanden) die van internationale betekenis zijn, in het bijzonder als woongebied voor watervogels. Een groot deel van deze beschermde wetlands is in Nederland ook al als Natura 2000 gebied aangewezen.

Onderzoek

De planlocatie is niet gelegen in of nabij een beschermd natuurgebied, Natura-2000 gebied of de Ecologische Hoofdstructuur. Een vergunning Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk. Dat geldt ook voor compensatie en/of mitigatie volgens het compensatiebeginsel.

Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als 'algemene soorten' (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing aangevraagd te worden. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest storende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

De planlocatie omvat geen geschikt habitat voor de rugstreeppad. Hiervoor zijn er teveel barrières en ontbreken voortplantingswater en geschikte vorstvrije overwinteringsplekken.

In de te slopen opstallen zijn geen nesten of broedende vogels aangetroffen. Deze kunnen hier echter in potentie wel broeden. Aangeraden wordt daarom een aanvullende inspectie uit te voeren indien de sloop niet voor het broedseizoen 2014 plaatsvindt.

De te slopen bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit plaatsmateriaal zonder zolder-, spouw-, kelder-, of tussenruimten. Ook het plaatmateriaal aan de wanden biedt geen mogelijkheid tot verblijfplaats voor vleermuizen. Paar-, winter-, zomer- of kraamverblijfplaatsen worden hier niet verwacht.

Voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.

Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.



Figuur 14: Aandachtskalender Broedvogels (BV). Voorkeursperiode voor werkzaamheden in groen.

Conclusie

Uit de quickscan kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling vanuit het aspect flora en fauna.

5.8 Archeologie

Kader

Verdrag van Malta

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.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening met te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De herziening van de monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen.

Onderzoek

ADC ArcheoProjecten heeft in juni 2013 naar aanleiding van voorgenomen nieuwbouw een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de locatie Middelblok 13 te Gouderak. Op basis van het bureauonderzoek geldt dat binnen het plangebied in principe sprake kan zijn van de aanwezigheid van archeologische waarden. Het gaat daarbij dan met name om sporen uit de periode van de Bronstijd-Romeinse tijd. Deze bevinden zich in dat geval op een diepte van 0,4 tot 0,8 m –mv. Verder kan in de diepere ondergrond, ca. 5 tot 6 m – mv, sprake zijn van waarden uit de periode van het Mesolithicum-Neolithicum. Dit niveau zal tijdens de voorgenomen ontwikkeling evenwel niet middels een open ontsluiting worden aangesneden. De kans op de aanwezigheid van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd wordt als zeer klein beschouwd. Dit vanwege het feit dat historisch kaartmateriaal laat zien dat in de Nieuwe tijd op de locatie geen sprake was van bebouwing.

Feit is evenwel dat de voorgenomen bodemverstorende werkzaamheden grotendeels op dezelfde plaats gesitueerd zijn als de huidige, 20e-eeuwse bebouwing. Een mogelijk in de toekomst te bouwen bijgebouw zal op een reeds eerder bebouwde locatie worden gerealiseerd.

Vanwege de relatief ondiepe ligging van het niveau waarop de verwachte archeologische waarden gelegen zijn, 0,4 tot 0,8 m –mv, mag aangenomen worden dat deze ter plaatse van de huidige bebouwing reeds bij de aanleg daarvan geheel of grotendeels vernietigd zullen zijn. Dit geldt niet voor de locatie van ca. 100 m² waar de geplande nieuwbouw op onbebouwd terrein wordt geplaatst. Hier kunnen archeologische resten vernietigd worden.

De fundering van de voorgenomen nieuwbouw zal, behoudens aan te brengen heipalen, niet dieper worden ingegraven dan het niveau tot waarop de huidige fundering reikt. De verstoring van het rond 5 tot 6 m -mv gelegen archeologische niveau als gevolg van de heipalen, wordt vanwege de geringe omvang van de heipalen als acceptabel beschouwd.

Ter plaatse van de geplande nieuwbouw, daar waar nu nog geen sprake is van bebouwing, is een vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan bepaald worden of ter plaatse sprake is van een ongestoorde bodemopbouw en of sprake is van een archeologisch niveau in of aan de top van het veen (afb. 6).

Met het vervolgonderzoek is vastgesteld dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit bos- en rietveen (Hollandveen Laagpakket binnen de Nieuwkoop Formatie). Oever- en beddingsafzettingen van de Gouderakse stroomgordel zijn niet aangetroffen. Deze moeten dieper dan 6 m – mv of wellicht elders in het onderzoeksgebied liggen.

In het veen zijn geen geoxideerde of veraarde lagen waargenomen. Het is daarom niet waarschijnlijk dat het veen een bewoonbaar oppervlak vormde. Bewoningssporen uit de periode Bronstijd – Romeinse tijd zijn in het plangebied niet te verwachten.

Het veen wordt afgedekt door een vrij stevig, kalkloos kleidek van 35 tot 70 cm dikte. Dit is ontstaan tijdens overstromingen van de nabijgelegen Hollandsche IJssel. In het dek heeft zich de huidige bouwvoor gevormd. In het kleidek aangetroffen baksteen- en puinresten zijn waarschijnlijk opgebracht ter versteviging van het maaiveld en duiden niet op in – situ funderingsresten.

Geadviseerd wordt daarom het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Om schade aan het bodemarchief als gevolg van de sloop te voorkomen dienen daarbij wel voorwaarden aan de sloopvergunning gesteld te worden, zoals:

- de gebouwen mogen gesloopt worden tot eventueel aanwezige funderingspalen;
- de eventueel aanwezige funderingspalen mogen niet verwijderd of getrokken worden;
- de aanwezige kabels en leidingen dienen met zorg en beleid verwijderd te worden. Dit houdt in dat deze niet met grof geweld uit de grond mogen worden getrokken.

Bij grondwerk geldt de plicht om archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Conclusie

Voor het plangebied zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planvorm

Het wijzigingsplan “Middelblok 11-13” kan worden gekarakteriseerd als een wijziging van het bestemmingsplan Middelblok en is ontwikkelend van aard. In een dergelijke planvorm ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van “Middelblok 11-13” bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)” De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor de woongebouwen en hebben derhalve de bestemming “Wonen” gekregen. Voor de hoofdgebouwen is een bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen zijn aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen toegestaan tot een bepaalde omvang. Voor de paardenbak is eveneens een aparte aanduiding opgenomen.. Ten behoeve van de paardenhouderij en de kleinschalige agrarische activiteiten (schapen) is een aanduiding opgenomen. Ter plaatse van de resterende voormalige agrarische erfbebouwing zijn specifieke aanduidingen opgenomen, waardoor het mogelijk is om hierin direct dan wel via een omgevingsvergunning activiteiten te ontplooiën conform het gemeentelijk beleid vernieuwend ondernemen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot ontheffing.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden om het plan te wijzigen.

*Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 8 Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het wijzigingsplan 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.

Artikel 9 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: wijzigingsplan Middelblok 11-13.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. Dit wijzigingsplan voorziet in een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief op particulier terrein, waar op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening een anterieure overeenkomst met de gemeente Ouderkerk is getroffen, op grond waarvan kosten verzekerd zijn. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld. Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties aan dit plan verbonden. Het wijzigingsplan is daarom economisch uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp wijzigingsplan is in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden aan bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in dit wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan is niet als voorontwerp, maar direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.