

| <b>Inhoudsopgave toelichting</b>           | <b>Blz.</b> |
|--|-------------|
| <b>1. Inleiding</b>                        | <b>1</b>    |
| 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           |
| <b>2. Bestaande situatie</b>               | <b>3</b>    |
| 2.1 Ligging in groter verband              | 3           |
| 2.2 Historische context                    | 3           |
| 2.3 Ruimtelijke karakteristiek             | 6           |
| 2.4 Functionele opbouw                     | 9           |
| <b>3. Beleidskader</b>                     | <b>13</b>   |
| 3.1 Rijksbeleid                            | 13          |
| 3.2 Provinciaal beleid                     | 16          |
| 3.3 Regionaal beleid                       | 20          |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                    | 21          |
| <b>4. Randvoorwaarden</b>                  | <b>27</b>   |
| 4.1 Bodemkwaliteit                         | 27          |
| 4.2 Luchtkwaliteit                         | 28          |
| 4.3 Milieuzonering                         | 29          |
| 4.4 Geluidsaspecten                        | 31          |
| 4.5 Externe Veiligheid                     | 33          |
| 4.6 Kabels en leidingen                    | 35          |
| 4.7 Leefomgevingskwaliteit en duurzaamheid | 35          |
| <b>5. Planbeschrijving</b>                 | <b>37</b>   |
| 5.1 Algemeen                               | 37          |
| 5.2 Wonen                                  | 37          |
| 5.2 Vrijkomende agrarische bebouwing       | 38          |
| 5.3 Agrarisch                              | 39          |
| 5.3 Bedrijven                              | 39          |
| 5.4 Infrastructuur en groen                | 40          |
| 5.5 Leidingen                              | 40          |
| 5.6 Ontwikkelingen                         | 40          |
| <b>6. Water</b>                            | <b>42</b>   |
| 6.1 Bestaande situatie                     | 42          |
| 6.2 Waterbeleid                            | 43          |
| 6.3 Project Hollandsche IJssel             | 49          |
| 6.4 Planvisie                              | 53          |
| <b>7. Juridische aspecten</b>              | <b>56</b>   |

|   |           |
|---|-----------|
| 7.1 Planvorm  | 56        |
| 7.2 Toelichting op de bestemmingen  | 57        |
| <b>8. Uitvoerbaarheid</b>   | <b>61</b> |
| 8.1 Economische uitvoerbaarheid   | 61        |
| 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid  | 61        |
| 8.3 Handhavingsaspecten   | 61        |
| <b>9. Inspraak en overleg</b>   | <b>63</b> |
| 9.1 Inspraak  | 63        |
| 9.2 Overleg   | 63        |
| 9.3 Ambtshalve aanpassingen   | 63        |
| 9.4 Zienswijzen   | 63        |
| <b>Bijlagen</b>   |           |
| 1. Milieukundig basisonderzoek Ijsseldijk West  |           |
| 2. Akoestisch onderzoek Ijsseldijk West 15-17   |           |
| 3. Akoestisch onderzoek Ijsseldijk West 20  |           |
| 4. Brief Milieudienst inzake beoordeling bodemonderzoek Ijsseldijk West 20            |           |
| 5. Brief Milieudienst inzake beoordeling historisch bodemonderzoek Ijsseldijk West 39 |           |
| 6. Nota van beantwoording inzake inspraakreacties                                     |           |
| 7. Nota van beantwoording inzake vooroverlegreacties                                  |           |
| 8. Nota van beantwoording inzake zienswijzen  |           |

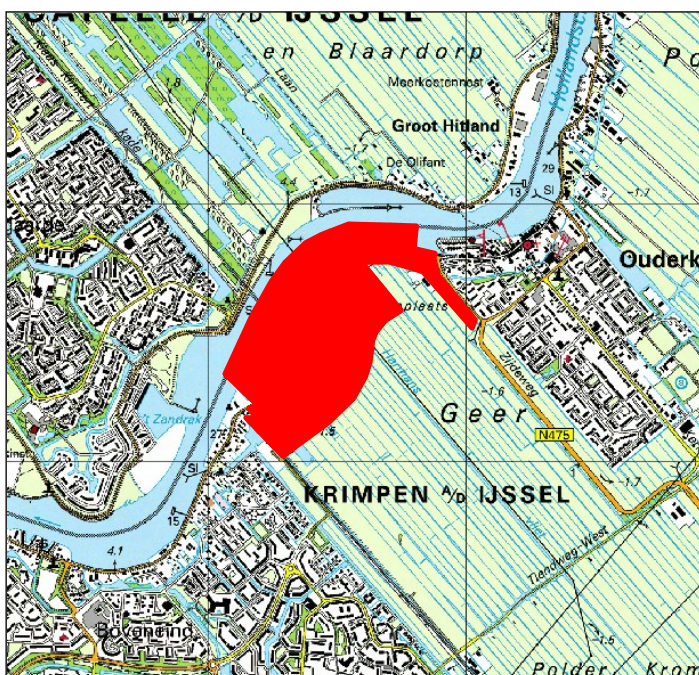
# 1. Inleiding

## 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 in het zuidwesten van de gemeente Ouderkerk tussen de kern Ouderkerk aan den IJssel en Krimpen aan den IJssel. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de rivier de Hollandsche IJssel. De begrenzing aan de zuidoostzijde markeert de overgang tussen dijklint en het achterliggende open weidegebied. De zuidwestzijde wordt begrensd door gemeentegrens met Krimpen aan den IJssel. De grens aan de oostzijde wordt gevormd door de Abelenlaan. Het nieuwe bedrijventerrein ten zuidoosten van het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Abelenlaan" en is niet in deze herziening meegenomen.



Afb.1 Ligging plangebied

### 1.3 Doel van het plan

Het te actualiseren bestemmingsplan zal een adequate, handhaafbare regeling bevatten die is afgestemd op de actuele eisen van beleid en beheer en op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend.

Het gaat om een overwegend consoliderend (behoudend) bestemmingsplan. Als gevolg van vrijstellingsprocedures zijn een aantal bestemmingen gewijzigd. Nieuwe ontwikkelingen worden in deze aanpak slechts meegenomen, voor zover ze hun eigen planologische procedure volledig hebben doorlopen. In behandeling zijnde bouwaanvragen zijn in dit bestemmingsplan meegenomen door op de plankaart de toekomstige situatie in te tekenen. Op deze manier wordt de realisatie van reeds ingediende bouwplannen mogelijk gemaakt.

### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

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

- bestemmingsplan "Ijsseldijk West", vastgesteld door de raad op 13 december 1977, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 16 september 1978 (ex leges) en gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon op 21 juni 1983;
- bestemmingsplan "Ijsseldijk West, partiële herziening I", vastgesteld door de raad op 29 mei 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 22 maart 1983. Na grenscorrectie zijn de onder dit bestemmingsplan begrepen gronden aan de gemeente Krimpen aan den IJssel toegekend;
- bestemmingsplan "Ijsseldijk West, partiële herziening II", vastgesteld door de raad op 2 april 1984, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 19 februari 1985 en goedgekeurd door de Kroon op 14 februari 1987.

### 1.5 Bij het plan behorende stukken

Bij het bestemmingsplan "Ijsseldijk West" is gekozen voor de methodiek van een gedetailleerd plan. Door diverse flexibiliteitsbepalingen wordt echter binnen de plankaders ruimte geboden voor ontwikkelingen in de toekomst, zonder dat de aan het plan te verbinden rechtszekerheid voor burgers en gemeente in het geding komt. Deze kaders worden bepaald door de in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde onderdelen, waarin dit bestemmingsplan dient te worden vervat.

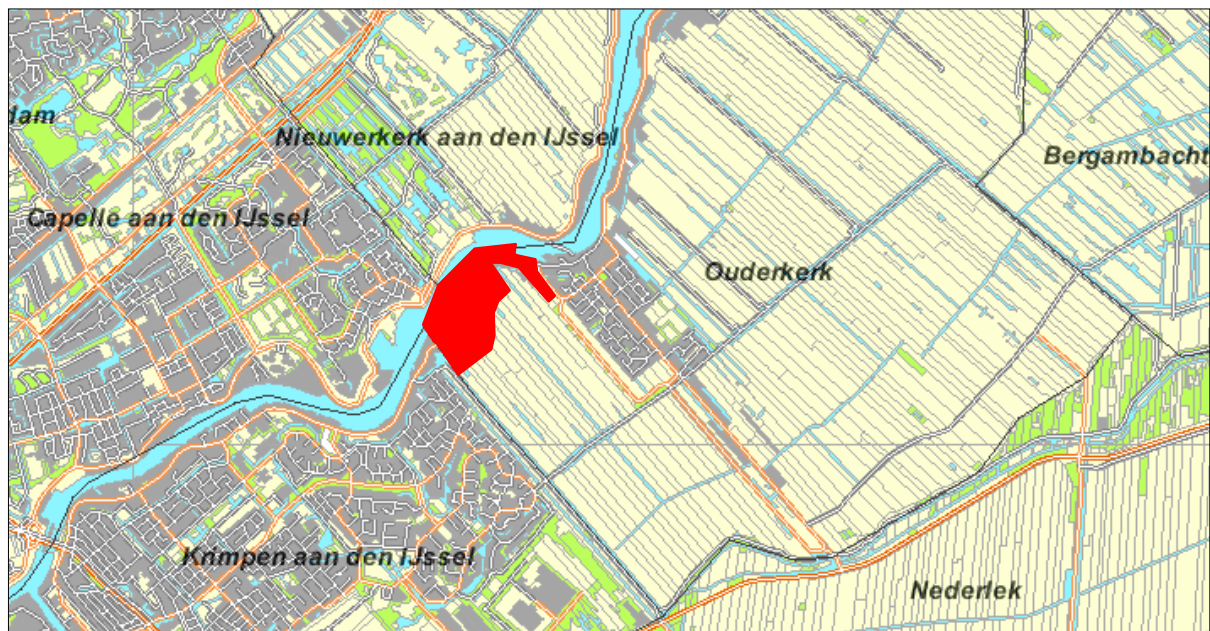
- Plankaart: Op de plankaart of verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels: In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de in het Besluit ruimtelijke ordening genoemde onderzoeken opgenomen.

## 2. Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hierbij is aandacht voor de ligging in groter verband en de historische aspecten van het plangebied. Ruimtelijke aspecten, zoals: de rivier met haar oever, het lint en het achterliggend veenweidelandschap komen hierna aan bod. De in het plangebied voorkomende functies, zoals: wonen, bedrijvigheid, verkeer en natuur zullen als laatste aan bod komen.

### 2.1 Ligging in groter verband

Het plangebied bevindt zich globaal op de grens van de Stadsregio Rotterdam en het open weidelandschap van de Krimpernerwaard en is direct gelegen langs de rivier de Hollandsche IJssel. Het plangebied ligt aan de rand van het open weidelandschap tussen de kern Ouderkerk aan den IJssel en Krimpen aan den IJssel. Het bestaat uit een deel van de rivier, een dijklint en de direct daarachter gelegen binnendijkse (agrarische) bebouwing.



Afb.2 Ligging in groter verband

### 2.2 Historische context

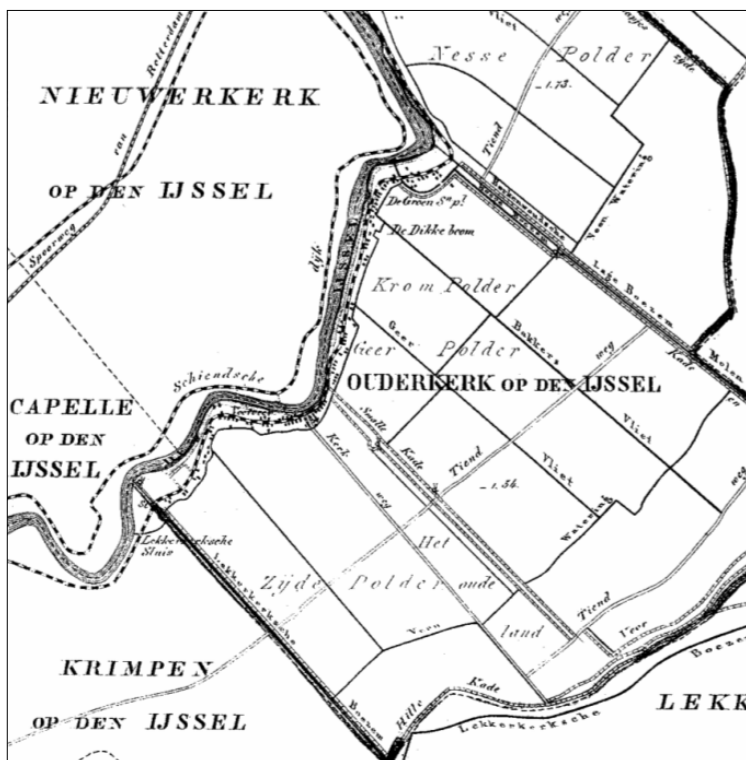
#### *Occupatiegeschiedenis*

De dijk 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. Deze dijk vormt samen met de rivier een continue factor in het plangebied. De Ijsseldijk West werd aangelegd om de laag gelegen Krimpernerwaard 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 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 Ijsseldijk West, die vrijwel overal op enige afstand van het water ligt, heeft een hoogte van drieënhalve à vier meter boven NAP en is duidelijk zichtbaar vanuit het, op ongeveer anderhalve meter beneden NAP liggende, veenweidegebied. De dijk fungeert tevens als de belangrijkste verkeersroute in het gebied. De dijk is de drager van de bebouwing die er zich langs uitstrekt. 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 het 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 meerdere rijksmonumenten en karakteristieke bebouwing voor. Het gaat dan met name om authentieke panden en boerderij-erven.

De zellingen langs de Hollandsche IJssel zijn van oorsprong buitendijkse, door de rivier gevormde, kleiafzettingen. Deze klei werd gebruikt door de verschillende steenfabrieken langs de rivier. Om de afzetting van klei te bevorderen werd riet geplant, waardoor de kleideeltjes die door het water werden meegevoerd konden bezinken. Hierdoor kwamen deze kleiafzettingen steeds hoger te liggen en ontstonden de zellingen. Als gevolg van de voltooiing van de Nieuwe Waterweg veranderde de waterhuishouding, namen de kleiafzettingen af en verdween de baksteenindustrie grotendeels. De zellingen werden opgehoogd met baggerslib, huishoudelijk en industrieel afval om de vestiging van bedrijven mogelijk te maken. Het gevolg hiervan is dat veel zellingen matig tot zeer ernstig vervuild zijn.



Afb.3 Historische kaart van Ouderkerk aan den IJssel (1868)

### ***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 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<sup>e</sup> en de eerste helft van de 20<sup>e</sup> 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. In onderstaande tabel wordt aangegeven waar rijksmonumenten en karakteristieke bebouwing zich bevinden in het plangebied.

| <b>rijksmonumenten</b> |                           |
|------------------------|---------------------------|
| <b>Ijsseldijk West</b> | <b>gebruik</b>            |
| Nr. 15                 | Burgerwoning              |
| Nr. 35                 | Burgerwoning              |
| Nr. 71                 | Agrarische bedrijfswoning |
| Nr. 73                 | Burgerwoning              |

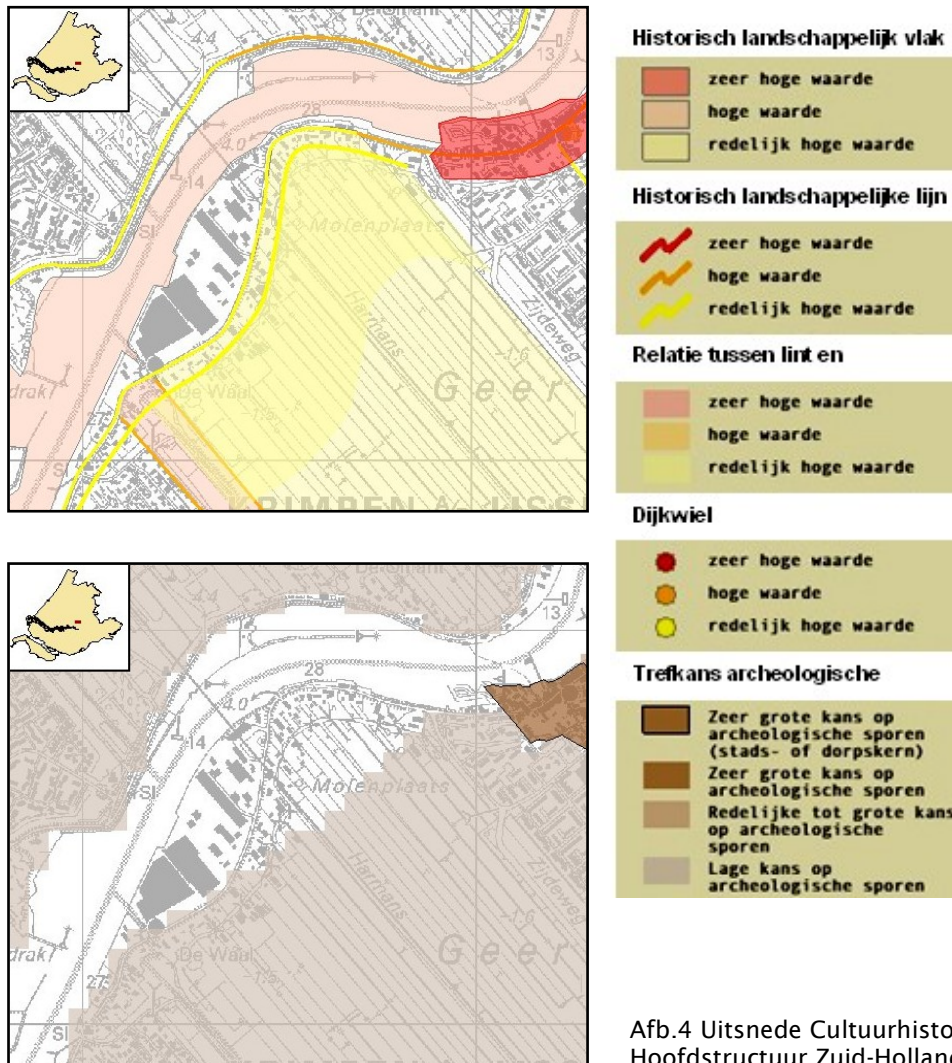
| <b>karakteristieke bebouwing (MIP)</b> |                           |
|--|---------------------------|
| <b>Ijsseldijk West</b>                 | <b>gebruik</b>            |
| Nr. 29                                 | Burgerwoning              |
| Nr. 49                                 | Burgerwoning              |
| Nr. 53                                 | Agrarische bedrijfswoning |
| Nr. 75                                 | Bedrijfswoning            |
| Nr. 77                                 | Burgerwoning              |
| Nr. 110                                | Watertoren                |

### ***Cultuurhistorische waarden en archeologie***

In het beleid van de provincie Zuid-Holland is de kartering en toekomstverkenning van de cultuurhistorische waarden in de provincie een belangrijk thema. Deze waarden, samengevat met de term Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), bestaan uit nog aanwezige historisch-(steden)bouwkundige, historisch landschappelijke en archeologische objecten, structuren en gebieden. Het doel van deze kartering en toekomstverkenning is het mogelijk maken van een integraal (samenhang met diverse beleidsvoornemens) en gebiedsgericht (d.w.z. direct gericht op de cultuurhistorische waarden en hun omgeving) monumentenbeleid.

Het wetsvoorstel voor de nieuwe archeologiewet verplicht gemeenten, als deze een nieuw bestemmingsplan opstellen, rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische waarden. Voor delen die binnen een lage trefkans vallen zijn bij nieuwe ontwikkelingen geen consequenties ten aanzien van archeologie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen delen die in een redelijke tot grote en zeer grote trefkans vallen dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project. Bij nieuwe initiatieven die met grondverzet gepaard gaan, zal in die gevallen altijd voorafgaand archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden.





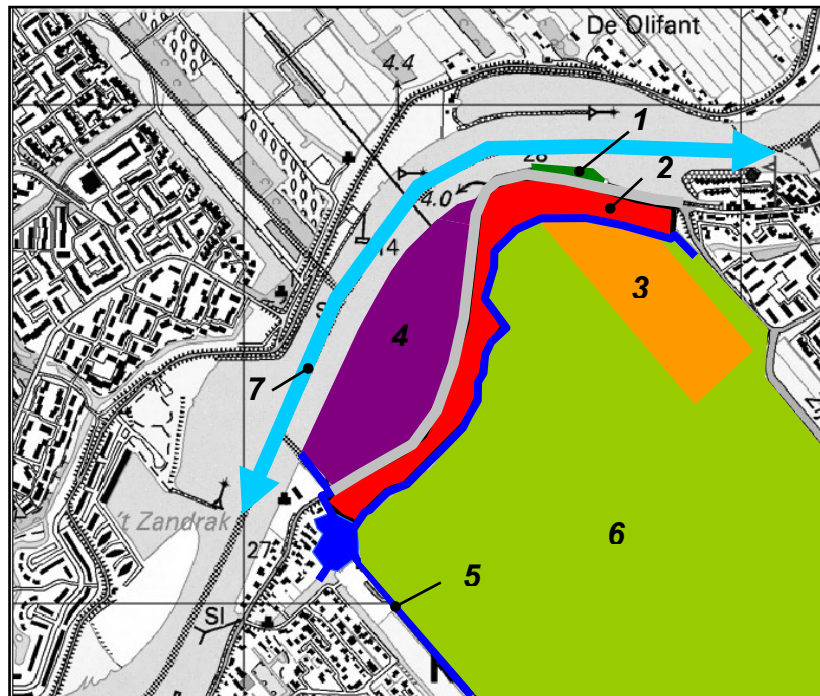
Afb.4 Uitsnede Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

Op grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland kan worden geconcludeerd dat er in in het plangebied een lage kans is op archeologische sporen. In dit plan zal hiervoor dan ook geen bestemming worden opgenomen. De watergang van de Hollandsche IJssel en de Lekkerkerksche boezem (watergang loodrecht op de Ijsseldijk tegen de kern Krimpen aan den IJssel aan) kent een hoge historisch-landschappelijke waarde. Het lint Ijsseldijk West 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 redelijk hoge waarde.

### 2.3 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied kent een aantal belangrijke kenmerken. De Hollandsche IJssel en de daaraan evenwijdige lopende Ijsseldijk West zijn de belangrijkste structuurdragers van het gebied. Achter het lint ligt een belangrijke watergang die de grens markeert met het open veenweidegebied. Buitendijks ligt een zelling met daarop een bedrijventerrein. Hieronder worden deze elementen uitgebreid beschreven:





1. zelling Omon
2. bebouwingslint Ijsseldijk West
3. binnendijs bedrijfsventerrein Abelenlaan
4. zelling Watertoren (bedrijfsventerrein)
5. Lekkerkerksche boezem
6. Veeweidelandschap
7. Hollandsche IJssel

Afb.5 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 met plaatselijk doorzichten over het achtergelegen veenweidegebied. Op enkele plaatsen is enige verdichting van de bebouwing opgetreden zoals nabij de Abelenlaan. 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 grootschaligere bedrijven op de buitendijs gelegen zellingen. 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. De zellingen zijn voor het grootste deel in gebruik als bedrijfsventerrein. De aanwezige bedrijvigheid heeft in veel gevallen geen of weinig binding meer met de rivier. De verschijningsvorm van de diverse industriële bedrijfsgebouwen op de zellingen varieert sterk, onder meer door de grote verschillen in de bouwmassa. Als direct gevolg van de ernstige verontreiniging van de zellingen en de hierdoor veroorzaakte grote beperkingen voor het huidige en toekomstige gebruik, liggen sommige zellingen gedeeltelijk braak, al dan niet 'ingepakt' tussen bedrijvigheid. Daarnaast is veelal sprake van hoge en onaantrekkelijke terreinafscheidingen en maken sommige zellingen plaatselijk een zeer verpauperde indruk. Bij het merendeel van de zellingen is daarom sprake van een ruimtelijke diskwaliteit. Onder meer de beeldkwaliteit van deze terreinen is slecht te noemen vanwege de inrichting van de terreinen en het afwerkingsniveau van gebouwen en terrein(afscheiding). In het plangebied komen twee zellingen voor, namelijk: de Watertoren en Omon. Op de zelling

Watertoren is sprake van een vermenging van functies. Hier bevindt zich naast het bedrijventerrein ook een watertoren en een aantal (bedrijfs)woningen. Ter plaatse van de zelling Omon komt een verdichting van woonbebouwing voor.

### ***Veenweidelandschap***

Het achter de dijk gelegen weidegebied bestaat uit klei-op-veen gronden, die werden ontgonnen vanaf de Ijsseldijk West. 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. De Ijsseldijk West biedt een weids 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 industrievestigingen. De rivieroever heeft daardoor plaatselijk een industrieel karakter. Naast de rivier zijn er talrijke sloten, weteringen en boezems opvallend, die vooral functioneren ten behoeve van de afwatering en daarnaast een bijdrage leveren aan de visueel ruimtelijke karakteristiek van het veenweidegebied. De Lekkerkerksche Boezem, gelegen evenwijdig aan de Ijsseldijk West heeft een belangrijke waterhuishoudkundige functie.

## 2.4 Functionele opbouw

Functioneel kan het binnendijkse bebouwingslint worden gekarakteriseerd als een menging van agrarische en woonfuncties. Zeer geconcentreerd is de buitendijks gelegen niet-agrarische bedrijvigheid ter plaatse van de zelling Watertoren. De hoofdtek van de agrarische bedrijvigheid wordt gevormd door de veehouderij. De woonfunctie is aanwezig over de gehele lengte van het lint. Deze functie is nog steeds in ontwikkeling en plaatselijk is binnen het lint vervangende woonbebouwing verschenen. De vervangende woonbebouwing heeft ten opzichte van de traditionele bebouwing vaak een afwijkende oriëntatie, plaatsing en verschijningsvorm.



Afb.6: Functionele opbouw

### **Wonen**

Verspreid over de gehele lengte van de Ijsseldijk West komen woningen voor, waardoor een typische lintbebouwingsstructuur is ontstaan. In sommige delen van het lint is sprake van een concentratie van bebouwing, zoals nabij zelling Omon. Het gaat hier om uitlopers van het dorp, die worden gekenmerkt door enige mate van functiemenging. In andere delen van het lint is de dichtheid aan woningen lager en zijn de open ruimten tussen de woningen dermate groot, dat er sprake is van wonen in het buitengebied. Dit is bijvoorbeeld het geval in het gedeelte ten zuiden van de zelling Watertoren. De hier geboden kwaliteit van wonen aan het open landschap, maakt het Ijssellint voor velen een aantrekkelijk woongebied.

Behalve in het bebouwingslint staan er ook enkele woningen op zelling Omon. Op deze zelling woont men niet aan het open veenweidelandschap, 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.

De kwaliteit van het wonen in het lint wordt echter op een aantal manieren bedreigd:

- onvoldoende ruimte voor uitbreiding en verbetering woningen;
- voorkomen van sterk verpauperde woningen;
- hinder door agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid, onder andere milieuhygiënische en visuele hinder;
- verkeersdrukte op de dijk en gebrek aan parkeerruimte voor de woningen.

In vergelijking met de oude bestemmingsplannen hebben zich geen noemenswaardige veranderingen voorgedaan met betrekking tot het wonen. Verbouwingen en kleine uitbreidingen zijn de belangrijkste veranderingen. Daarnaast heeft een aantal boerderijen door bedrijfsbeëindiging primair een woonfunctie gekregen. In de zones waar sprake is van een sterke functiemenging treedt soms hinder op door bedrijvigheid. Het gaat hierbij niet alleen om milieuhygiënische hinder in de vorm van geluid en stank, maar ook om visuele hinder in de vorm van geblokkeerde uit- en doorzichten over de Hollandsche IJssel en de Krimpenerwaard.

| Straat          | Nr. | Naam                  | Gebruik             | Status |
|-----------------|-----|-----------------------|---------------------|--------|
| Ijsseldijk West | 53  | Vonk Noordegraaf, P.J | veehouderij         | Blm    |
| Ijsseldijk West | 63  | Rodenburg, J.W.       | paardenhouderij     | Blm    |
| Ijsseldijk West | 57  | Borreman, J           | melkrundveehouderij | Blm    |
| Ijsseldijk West | 71  | Hoogendijk, C.J       | veehouderij         | Blm    |

### **Agrarisch**

In het bebouwingslint van de Ijsseldijk bevinden zich van oudsher de agrarische bedrijven. De productieomstandigheden voor de melkveehouderij in het veenweidegebied zijn niet ideaal. Met name de verkaveling, de ontsluiting en de waterhuishouding laten te wensen over. In vergelijking tot de oude plankaart zijn (delen van) agrarische complexen niet meer als zodanig in gebruik. In het plangebied bevinden zich de volgende agrarische bedrijven:

Op dit moment heeft het merendeel van de bedrijven een bedrijfshuiskavel, die 50 tot 55 procent van de totale bedrijfsoppervlakte beslaat. De bedrijfshuiskavel is het gedeelte van de grond van een bedrijf, dat direct aan het bouwvlak grenst en daarom goed bereikbaar is. Daarbij komt dat door de langgerekte kavels, delen van de bedrijfshuiskavels op grote afstand van de bedrijfsgebouwen gelegen zijn. Voor een ideale verkavelings situatie geldt een bedrijfshuiskavel van minimaal 60 procent van het totale bedrijfsoppervlak; een optimale bedrijfshuiskavel heeft echter een grootte van 80 procent. 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. De ontsluiting is 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 aflaggen.

De specifieke problemen van de agrarische bedrijven in het lint zijn met name het ruimtegebrek en de beperkingen die door de milieuregelgeving opgelegd worden aan uitbreiding van de bedrijvigheid. Hierdoor wordt de verdere ontwikkeling van de melkveehouderij in het bebouwinglint bemoeilijkt. Met het oog hierop vindt met name onder de agrariërs uit het plangebied kavelruilen plaats. De voortgaande bodemdaling in veenweidegebieden met daarmee samenhangend de klimaatveranderingen en de beleidsontwikkelingen aangaande duurzaam waterbeheer niet stilgestaan. In 2005 hebben overheden en maatschappelijke organisatie nieuwe afspraken gemaakt over de inrichting van het landelijk gebied van de Krimpenerwaard en de wijze waarop de bodemdaling beperkt kan worden. De afspraken zijn bedoeld om het waardevolle cultuurlandschap te behouden, de daarbij behorende natuurwaarden verder te ontwikkelen en de agrarische en economische structuur van het gebied te ondersteunen. Het oude landinrichtingsplan (zogenaamde Raamplan) was onvoldoende

gericht op een duurzame inrichting van het gebied. In het Veenweidepact Krimpenerwaard is daarom afgesproken dat de herbegrenzing van natuur- en landbouwgebieden in de Krimpenerwaard noodzakelijk is. De herbegrenzing moet leiden tot een robuuste agrarische structuur, een duurzaam waterbeheer en een robuuste ecologische structuur. Om bodemdaling te beperken is een verschuiving van de natuurgebieden naar het laaggelegen en snel zakkende noordelijk deel van de Krimpenerwaard noodzakelijk. In het Slotadvies "Herbegrenzing natuur en landbouw Krimpenerwaard" dat in 2006 is vastgesteld, zijn nieuwe grenzen getrokken voor landbouw- en natuurgebieden. In het plangebied Ijsseldijk West blijft de agrarische functie gehandhaafd. Met het oog op de bovenstaande ontwikkelingen wordt een gezamenlijk bestemmingsplan voor de natuuropgave ontwikkeld. Voor het resterende deel van het landelijk gebied zullen de afzonderlijke gemeenten een bestemmingsplan in procedure brengen.

### **Bedrijven**

In het plangebied komen, verspreid over zowel de zellingen als het bebouwingslint, ook niet-agrarische bedrijven voor. Het overgrote deel van de niet-agrarische bedrijvigheid bevindt zich op de zellingen. Van oorsprong bevonden zich hier 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, aannemers en constructiebedrijven. In het lint bevinden zich ook enkele bedrijven die veelal gevestigd zijn in de bebouwing van voormalige agrarische bedrijven.

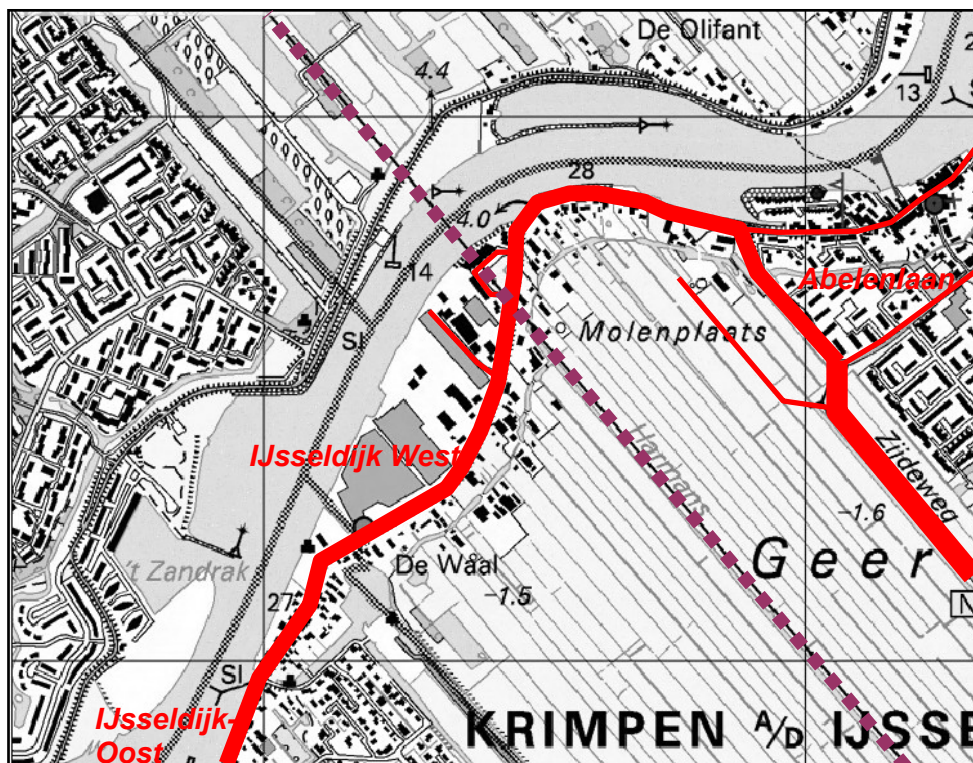
| <b>Straat</b>   | <b>Nr.</b> | <b>Naam</b>                | <b>Gebruik</b>                       |
|-----------------|------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Harmanshoeve    | 1          | W. Visser & Zn             | aannemersbedrijf                     |
| Harmanshoeve    | 2,3,4      | SYBO Techniek BV           | constructiebedrijf                   |
| Harmanshoeve    | 5          | Vibroservice               | meetinstrumenten                     |
| Harmanshoeve    | 6          | Metamach BV                | groothandel plaatbewerkingsmachines  |
| Harmanshoeve    | 7          | Hollimex. bv               | staalverwerkingsbedrijf              |
| Harmanshoeve    | 8,9,10     | Drukkerij Jan Goos         | drukkerij                            |
| Harmanshoeve    | 11,12      | Autobedrijf D. Spek b.v    | groothandel auto's                   |
| Ijsseldijk West | 14/16      | Rintra b.v                 | techn.adviesburo voor wateronderzoek |
| Ijsseldijk West | 36         | Gebr. Vis staalbouw        | staalconstructiebedrijf              |
| Ijsseldijk West | 42/44/46   | A. Schouten                | touwslagerij                         |
| Ijsseldijk West | 48         | Heijkoopgroep BV           | opslag goederen                      |
| Ijsseldijk West | 50,52,54   | Bakkersland                | bakkerij                             |
| Ijsseldijk West | 60         | O.E.Bos                    | timmerwerkplaats                     |
| Ijsseldijk West | 62         | J. Nederveen BV.           | funderingstechniek                   |
| Ijsseldijk West | 66         | Dekker Tankopslag          |                                      |
| Ijsseldijk West | 108        | Houtproducten Heuvelman BV | groothandel hout                     |

De bestaande bedrijfsvoering van het bedrijventerrein dient gerespecteerd te worden. Echter is uitbreiding in de richting van de Ijsseldijk niet toegestaan. Ook opslag op nog onbebouwde gronden voor de voorgevel is onwenselijk geacht vanwege de aard van de Ijsseldijk West als overwegend woonlint.

Nabij het plangebied ligt ook het nieuwe bedrijfsterrein Abelenlaan. In 1994 is voor de gemeente Ouderkerk de "visie Ouderkerk, een ruimtelijk perspectief voor wonen en werken" opgesteld. In deze visie is geconstateerd dat binnen de gemeente Ouderkerk een relatief grote behoefte bestaat aan bedrijventerreinen. De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerreinen werd door de gemeente zeer noodzakelijk bevonden met het oog op deze hervestigingswensen. Het juridisch kader van nieuwe bedrijventerreinen wordt gevormd binnen het nieuwe bestemmingsplan "Bedrijventerrein Abelenlaan" dat is vastgesteld op 27 juni 2000.

### Infrastructuur

De belangrijkste weg in het plangebied is de Ijsseldijk West, die gelegen is op de dijk langs de Hollandsche IJssel. Bij het begin van de kern van Ouderkerk ten oosten van het plangebied verlaat de doorgaande route de Ijsseldijk en gaat over in de Abelenlaan. Ijsseldijk West maakt onderdeel uit van de doorgaande route tussen Krimpen aan den IJssel en Ouderkerk aan de IJssel enerzijds en Gouderak en Gouda anderzijds. In Krimpen aan den IJssel is de Ijsseldijk West afgesloten voor doorgaand vrachtverkeer. De verkeersintensiteit van de Ijsseldijk West bedraagt circa 5060 motorvoertuigen per etmaal. Het plangebied wordt doorsneden door een hoogspanningsleiding, die evenwijdig aan de Harmansvliet vanaf het transformatorstation ten zuiden van Krimpen aan den IJssel door het plangebied naar de overzijde van de Hollandsche IJssel loopt.



Afb.7:  
Infrastructuur



## 3. Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### *Nota Ruimte (2005)*

Bijna een jaar na vaststelling door het kabinet is een 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 ruimtelijk 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'.

Het plangebied valt in de Nota Ruimte binnen het Nationaal Stedelijk Netwerk Randstad Holland' en het Nationale Landschap het Groene Hart. 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 oosten van het plangebied ligt een andere EHS die enkele uitlopers in de vorm van groene verbindingen naar de Hollandsche IJssel heeft.

#### *Nota Mobiliteit (2005)*

Het nationale verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd in de Nota Mobiliteit. Deze nota bouwt voort op de goede punten van het NVVP, maar heeft nadrukkelijk een eigen agenda. Om die reden én om verwarring met de oude nota te voorkomen, is besloten de naam Nationaal Verkeers- en Vervoersplan te veranderen in Nota Mobiliteit. Deze nota gaat uit van het standpunt "Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal". Goede bereikbaarheid wordt als een voorwaarde gezien en er wordt gestreefd naar een optimalisering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor en lucht).

Een goede (landelijke) infrastructuur is van groot belang voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Nederland. Waar nodig zal de infrastructuur dan ook worden uitgebreid om ruimtelijk en economische ontwikkelingen te ondersteunen. Het gebruik van ruimte voor wonen, werken, recreatie

en infrastructuur neemt met name toe in de Randstad. Goede verbindingen zijn cruciaal voor de ontwikkeling van de Randstad. Goede verbindingen zijn cruciaal voor de ontwikkeling van de Randstad als een samenhangend geheel. In dat kader wordt dan ook ingezet op een efficiënter gebruik van de bestaande infrastructuur (verbetering van wegen, openbaar vervoer en de overstapmogelijkheden tussen de diverse vervoersmiddelen) zodat mede in relatie tot de toekomstige mobiliteitsgroei, het gewenste bereikbaarheidsniveau van de Randstad en de omliggende gebieden kan worden behaald.

#### ***Nota Belvédère (1999)***

De Nota Belvédère, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM (1999), 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. In het bestemmingsplan "Ijsseldijk-West" is het achterliggende open veenweidegebied gewaarborgd door een bestemming die toeziet op een verantwoorde bescherming van de landschappelijke waarden. Zo is bijvoorbeeld de teelt van ruwvoedergewassen - zoals maïs - niet toegestaan, opdat het historische karakter van de Krimpenerwaard geen geweld aangedaan wordt.

#### ***Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)***

In de kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 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 systeminnovaties 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 element uit dit Nationaal Milieubeleidsplan is 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 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 Habitatrictlijn 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 verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Deze verboden gelden niet alleen voor de zeldzame, maar voor alle in het wilde 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.

In een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bepalingen uit bovenstaande wet. Het plangebied van bestemmingsplan "Ijsseldijk West" ligt niet in een beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van een beschermd gebied in het kader van de Habitatrictlijn.

### ***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.

### ***Wet luchtkwaliteit (2007)***

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

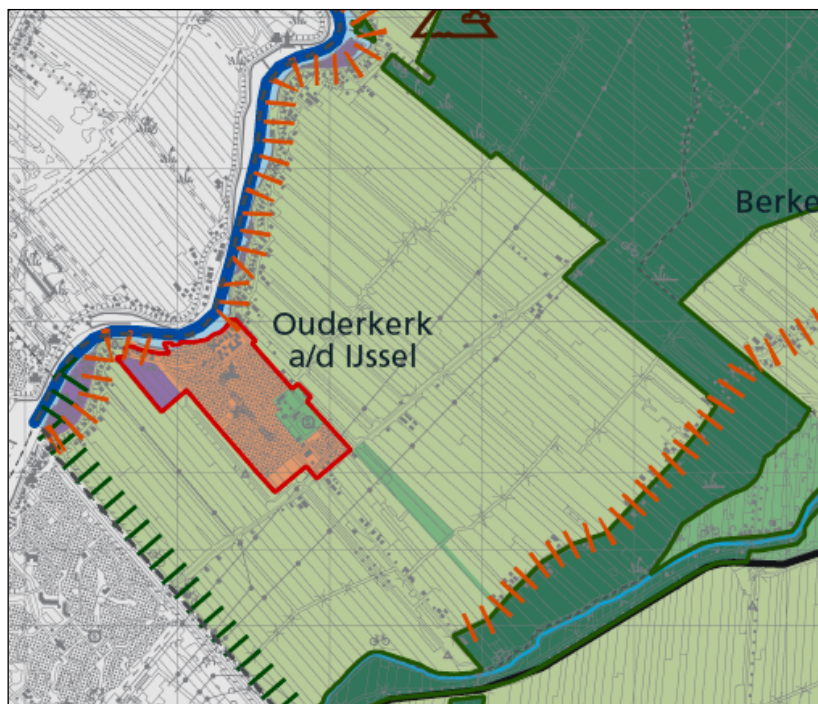
De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een

flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) mogen bijdragen aan luchtverontreiniging. Dit is het geval als 1%-grens (1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>)) wordt overschreden. Deze projecten mogen dan zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

## 3.2 Provinciaal beleid

### *Streekplan Zuid-Holland Oost (2003)*

De provincie Zuid-Holland streeft in het streekplangebied Zuid-Holland Oost uit december 2003 naar het behouden en versterken van de kwaliteiten van het groenblauwe raamwerk en naar een verbetering van het woon-, werk- en leefmilieu door een ruimtelijke en functionele differentiatie tussen het plangebied en het aangrenzende gebied dat tot de Zuidvleugel van de Deltametropool behoort. Terwijl het stedelijk netwerk van de Noord- en de Zuidvleugel zich verder verdicht, zorgt Zuid-Holland Oost voor een groene contramale met rust en openheid als kenmerkende kwaliteiten. Er ontstaat een ruimtelijke scheiding tussen de Randstad en het Groene Hart door groenblauwe functies en een restrictief verstedelijkingsbeleid aldaar. De hoofdpoging in het gebied van de Hollandsche IJssel bestaat uit transformatie van een vervuild en verpauperd gebied naar een gebied waar (hoogwaardige) industrie- en woonlocaties gecombineerd zijn met natuurontwikkeling. Ten behoeve van het behoud van het agrarisch weidelandschap wordt de agrarische sector de ruimte en gelegenheid geboden om haar economisch draagvlak te verbreden. Dit mag echter niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende gebied. In het streekplangebied wordt een terughoudend beleid gevoerd met betrekking tot het lokaliseren van nieuwe stedelijke functies. Het provinciebestuur kiest voor een ruimtelijk beleid gericht op ontwikkeling én bescherming: Ontwikkeling van de vitaliteit van stad en land, leefbaarheid en aantrekkelijkheid en bescherming van landschappelijke kwaliteit en natuur. Met name de grondgebonden veehouderij is een belangrijke drager van de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied. De sector staat economisch echter onder druk. De provincie wil daarom kansen bieden voor verbreding van het economisch draagvlak. Concreet gaat het om het verbreden van de grondgebonden agrarische bedrijven naar natuur-, landschaps- en/ of waterbeheer. Ook recreatie, zorgdiensten en andere nevenactiviteiten behoren tot de mogelijkheden. De specifieke kwaliteiten van de te onderscheiden delen van het streekplangebied moeten daartoe worden benut.



Afb.8: Uitsnede plankaart na streekplanherziening Krimpenerwaard

Het plangebied valt in zijn geheel binnen het Streekplan Zuid-Holland Oost. De Hollandsche IJssel heeft daarin de aanduidingen 'Water' en 'Belangrijke vaarverbinding'. De zelling Watertoren is aangeduid als 'Bedrijventerrein'. Het lint langs de Ijsseldijk West valt onder de aanduiding 'Bebouwingslint met cultuurhistorische waarde'. Het oostelijk gedeelte van het lint tot aan de zelling Omon ligt nog de bebouwingscontour van de kern Ouderkerk aan den IJssel. Net als de rest van de gemeente valt het plangebied binnen de 'Grens Groene Hart'. Nabij de grens met Krimpen aan den IJssel ligt een groene verbinding (Lekkerkerksche boezem) die de Hollandsche IJssel oversteekt. Het grootste deel van het buitengebied van Ouderkerk is op de plankaart van het streekplan Zuid-Holland Oost aangegeven als 'Agrarisch gebied plus (A+)'. De aanduiding 'Agrarisch gebied plus' heeft betrekking op delen van het landelijk gebied met bijzondere natuurwaarden, landschappelijke waarden of cultuurhistorische waarden. Deze gebieden worden voornamelijk door de extensieve grondgebonden veehouderij gebruikt. De te beschermen landschappelijke en cultuurhistorische waarden bestaan onder andere uit de openheid van het landschap, de verkavelingsstructuur, de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslinten, de slotenpatronen en de verspreid in het gebied liggende monumentale boerderijen.

Op 23 april 2008 hebben Provinciale Staten de partiële herziening streekplan Zuid-Holland Oost voor de Krimpenwaard vastgesteld. De streekplanherziening betreft vooral het vastleggen van de begrenzing van de natuur- en landbouwfuncties in het gebied zoals afgesproken in het Veenweidepact Krimpenwaard. Met deze herziening wordt de ontwikkeling van 2450 hectare nieuwe natuur planologisch mogelijk gemaakt. De omzetting naar natuur valt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Provinciale Staten hebben tevens besloten om de indicatieve ontwikkelingsrichting voor het bedrijventerrein Veerstablok te handhaven op de streekplankaart. Het terrein wordt voorlopig niet aangelegd; na 2012 wordt opnieuw bekeken of het terrein nodig is.

In het bestemmingsplan "Ijsseldijk West" is een klein deel van het plangebied ondergebracht onder een bestemming die toeziet op een verantwoorde bescherming van de landschappelijke waarden van het (veen)weidegebied. Zo is bijvoorbeeld de teelt van ruwvoedergewassen - zoals maïs - niet toegestaan, opdat het weidekarakter niet verstoord wordt. Het weidegebied heeft als hoofdfunctie veeteelt, waarbij andere functies kunnen voorkomen, die echter beperkt van omvang zijn. Het weidekarakter zal ten bate van natuur en landschap behouden worden, waarbij de omzetting van grasland naar andere agrarische grondgebruiksvormen in principe uitgesloten is en het omzetten van grasland en het dempen van sloten aan een stelsel van aanlegvergunningen gebonden zal moeten worden. Grootschalige agrarische en niet-agrarische ingrepen zijn uitgesloten.

### ***Regels voor Ruimte (2005)***

De nota Regels voor Ruimte uit 2005 vertaalt het provinciale ruimtelijke beleid in richtlijnen en goedkeuringscriteria. Deze nota vormt in principe het toetsingskader op basis waarvan gedeputeerde staten goedkeuring aan vastgestelde bestemmingsplannen kunnen verlenen of onthouden. Onderstaande punten uit de nota Regels voor Ruimte komen dan ook terug in dit bestemmingsplan.

Het provinciaal beleid is erop gericht de kaders te scheppen waarbinnen de vitalisering van het platteland mogelijk wordt gemaakt en de beoogde landschappelijke kwaliteit wordt bereikt. Er worden wel beperkingen gesteld aan nieuwe ontwikkelingen die geen relatie hebben met de ontwikkeling van de hoofdfunctie van het gebied. Nieuwe economische dragers zijn mogelijk als ze bijdragen aan de vitalisering van het landelijk gebied. Nieuwbouw voor vestiging hiervan is gebonden aan voorwaarden. Aangezien een deel van het plangebied in het streekplan is aangeduid 'Agrarisch gebied plus (A+)' zal de ontwikkeling van de agrarische sector in samenhang met de ontwikkeling van het agrarisch cultuurlandschap en de aanwezige cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden centraal moeten staan. Binnen dergelijke gebieden is nieuwbouw ten behoeve van nieuwvestiging van agrarische bedrijven toegestaan zolang het gaat om volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven. Agrarische bouwpercelen zijn zo compact mogelijk opgenomen in het bestemmingsplan, zonder de bedrijfsvoering in gevaar te brengen. De maat van het bouwperceel is het resultaat van de afweging tussen de agrarische belangen en de aanwezige waarden in het binnendijkse gebied. Op agrarische

gronden zijn in beginsel alleen gebouwen en andere bouwwerken toelaatbaar die noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch bedrijf. Ten aanzien van intensieve veehouderij geldt dat dit in principe niet is toegestaan als neventak bij een bestaand agrarisch bedrijf.

Nieuwbouw van niet-agrarische functies, zoals burgerwoningen, is uitgesloten. Wel is onder voorwaarden de vestiging van niet-agrarische functies mogelijk in vrijkomende agrarische bebouwing. De nieuwe functie mag echter geen belemmeringen met zich meebrengen voor de agrarische bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Ook dient zij gevestigd te worden in bestaande bebouwing. Omdat het hier Agrarisch gebied plus betreft, mogen functies die zich vestigen in vrijkomende agrarische bedrijven geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische of natuurwaarden in, dan wel de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Bij herbouw van burgerwoningen dient de herbouw in principe op dezelfde plaats te geschieden. Uitbreiding van het aantal wooneenheden is niet toegestaan. Met inachtneming van de bepalingen uit de Ruimte voor Ruimte regeling mogen echter wel onder bepaalde voorwaarden één of meerdere burgerwoningen ter compensatie worden gebouwd. Het is aan de agrarisch deskundige te beoordelen of de agrarische functie niet meer kan worden vervuld. De nota Regels voor Ruimte staat voor burgerwoningen een maximale inhoud toe van 650 m<sup>3</sup>, waar tevens de erfbouw deel van uit maakt.

Naast combinaties van agrarische bedrijven met bijvoorbeeld verkoop van boerderijproducten en recreatieve functie is er de laatste jaren aandacht voor combinaties van landbouw en zorg en ook kinderopvang op de boerderij. De belangstelling komt van verschillende kanten waaronder agrariërs, zorgaanbieders, organisaties voor kinderopvang etc. De nota Zorg in het buitengebied, die deel uit maakt van de nota Regels voor Ruimte, geeft aan welke mogelijkheden er zijn voor verbreding van de landbouw op het gebied van zorgverlening. Er wordt een onderscheid gemaakt in drie vormen:

- **Zorgboerderijen**

Voor zorg als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven zijn dezelfde voorwaarden van toepassing als voor anderen agrarische nevenactiviteiten. Voor het bouwen van bijgebouwen ten behoeve van een nevenfunctie zijn onder andere de voorwaarden van toepassing zoals deze zijn geformuleerd in de Regels voor Ruimte.

- **Woon-zorgcomplexen**

Vestiging van niet-agrarische functies (zoals een woon-zorgcomplex) in vrijkomende agrarische bebouwing zijn onder andere de voorwaarden van toepassing zoals geformuleerd in de Regels voor Ruimte.

- **Mantelzorg**

Huisvesting ten behoeve van mantelzorg behelst het tijdelijk laten inwonen van ouderen en/of zorgbehoevenden. Hierbij is het bieden van woonruimte bij de woning een onderdeel. Dat kan door inwoning (en aanpassing van de woning) of het bieden van woonruimte in bijgebouwen, zoals verbouwde stallen of garages.

### ***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 overtollige 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 ruimte regeling 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 de 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 m<sup>2</sup> 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 compensatie woningen kunnen zowel ter plekke (op het voormalige bouwperceel) als elders worden opgericht.

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

Het provinciaal 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 doorgedaan 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 is 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 nota komt naar voren dat de gemeente Ouderkerk in haar geheel valt binnen een gebied waar opstellingen van windturbines ongewenst zijn.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### ***Landinrichtingsplan en Raamplan (1999)***

De hoofddoelstelling van de herinrichting Krimpenerwaard uit april 1999 is het gebied te versterken door de inrichting te verbeteren, waarbij de functies landbouw en natuur op elkaar afgestemd zijn op een dusdanige manier dat landbouw, natuur en het landschap duurzaam kunnen functioneren. In het kader van de landinrichting zal in een aantal landbouwgebieden de drooglegging worden vergroot en in een aantal natuurgebieden verkleind. In het ontwerp-landinrichtingsplan wordt voorgesteld om op grote schaal scheiding van natuur en landbouw plaats te laten vinden. Door de scheiding kan elke functie zich optimaal ontwikkelen binnen de randvoorwaarden, die daarvoor in de betrokken gebieden gelden. De waterhuishouding is voor een groot deel bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van zowel natuur als de landbouw. De waterpeilen kunnen door de scheiding optimaal op de functie 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 en waardevol agrarisch 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)***

Bovenstaande ontwikkelingen hebben geresulteerd in het herzien van het Raamplan en het tekenen van een intentieovereenkomst door betrokken overheden om te komen tot het Veenweidepact. 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.

Het Pact heeft ruimtelijk gezien de volgende doelstellingen:

- 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.



Afb.9: Herbegrenzing natuur en landbouw Krimpenerwaard

Bovenstaande kaart toont de ligging van de bestaande en nieuw te vormen natuurgebieden volgens het Veenweidepact. De Waterkansenkaart van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is een belangrijk uitgangspunt voor deze herbegrenzing van landbouw en natuur. De Waterkansen kaart is gebaseerd op de mate van bodemhoogte en de maaiveld daling. De nieuw te vormen natuurgebieden liggen echter buiten het plangebied, waardoor het Veenweidepact geen consequenties heeft voor onderhavig bestemmingsplan.

## **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 ontheffing;
- 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 met ontheffing mogelijk worden gemaakt 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 ontheffing mogelijk kunnen worden gemaakt kunnen vanuit milieukundig oogpunt wel invloed hebben op de omgeving. Via de ontheffingsaanvraag kan o.a. getoetst worden aan de Geurwet en kunnen de belangen van bewoners afgewogen worden. 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 ontheffing 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 m<sup>2</sup> 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 gemeenteraad in mei 1996 ingestemd met het Koepelplan Ijsselint. In dit plan wordt het bebouwingslint in een breder kader beschouwd. Niet alleen de interne samenhang, maar ook de relatie met het aangrenzende veenweidegebied en de Hollandsche IJssel is hierbij van belang. Het bebouwingslint en de zellingen worden hierin apart beschreven.

### 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. De zones met het accent op ontwikkeling en transformatie worden gekenmerkt door een sterke verdichting van functies, waardoor sprake is van een stedenbouwkundige en landschappelijke diskwaliteit. In deze zones wordt, door middel van het bieden van een aanzienlijke ontwikkelingsruimte getracht, een duurzame stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit te bereiken. Hierbij kan concreet gedacht worden aan vernieuwbouw van bestaande woningen, waarbij de verbetering van de kwaliteit van de bebouwing voorop staat. In de zones waarin sprake is van een relatief weinig aangetaste structuur en/of de zones waarin veel monumentale of karakteristieke bebouwing voorkomt, wordt ingezet op consolidatie van de bestaande situatie en landschapsbehoud. Om dit te realiseren worden de bestaande boerderijcomplexen met hun groene omlijsting extra beschermd.

De ontwikkelingsvisie van lint Ijsseldijk West is kort te omschrijven als consoliderend en met behoud van landschap. Ruimtelijke beleid is gericht op beperkte uitbreiding van agrarische bedrijfsbebouwing, open houden van zichtlijnen, behoud van cultuurhistorische bebouwing en verbod op nieuwbouw woningen. Behoud van functionele karakteristiek krijgt vorm door grondgebonden agrarisch bedrijf (graasdieren) te stimuleren, noodzakelijke nieuwbouw alleen voor graasdierenbedrijf mogelijk te maken en intensieve veehouderij alleen als nevenbedrijvigheid toe te staan. Ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen is het belangrijk dat erfbeplanting behouden dient te blijven, er geen toename is van verharding en de boerderijcomplexen 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. Er worden twee zellingen onderscheiden.

- zelling Watertoren

De ontwikkelingsvisie van deze zelling is gericht op consolideren. Woonbebouwing mag dan ook niet verder uitbreiden. De bedrijvigheid krijgt enige uitbreidingsmogelijkheden en inbreiding van de bedrijfslocatie verdient de voorkeur. Uitgangspunten daarbij zijn de visuele homogeniteit in bebouwingskarakteristiek, het openhouden van zichtlijnen naar de Hollandsche IJssel en indien mogelijk een ecologische oeverontwikkeling. Opvallende visueel-ruimtelijke elementen zijn de hoogspanningsmast en de watertoren.

- zelling Omon

De ontwikkelingsvisie van deze zelling is gericht op consolideren. De bestaande woonbebouwing en bedrijvigheid blijven behouden en rekening gehouden moet worden met de visueel ruimtelijke randvoorwaarden die daar voor gelden, namelijk het openhouden van zichtlijnen naar de Hollandsche IJssel en indien mogelijk ruimte geven aan de ecologische oeverontwikkeling. De bestaande bedrijvigheid blijft gehandhaafd.

### ***Visie Ouderkerk (1994)***

Op 31 maart 1994 is door de raad van de gemeente de visie Ouderkerk vastgesteld. Deze visie beschrijft een gewenste ontwikkelingsrichting ten aanzien van bedrijvigheid, en woningbouw. Deze punten die invloed hebben op keuze binnen dit bestemmingsplan worden hieronder verder toegelicht:

### Woningbouw

Nieuwe woningbouw dient geconcentreerd te worden bij de kernen Gouderak en Ouderkerk aan den IJssel. De woningbouw kan daarmee bijdragen aan het behoud van draagvlak voor de reeds aanwezige basisvoorzieningen in beide kernen en het intact houden van bestaande sociale structuren en daarmee samenhangen inwonertal en samenstelling. Om de ruimtelijke kwaliteit van het open polderlandschap en het beeld vanaf de dijk te beschermen is het niet wenselijk om verdere verdichting van de binnendijs gelegen bebouwingslinten buiten de kernen toe te staan. Deze bescherming geldt des te meer voor de nog aanwezige grote zichtlijnen tussen de linten. Alleen op plaatsen waar de kwaliteit in het verleden reeds is aangetast en nieuwbouw deze kwaliteit kan verbeteren kan overwogen worden vervangende nieuwbouw toe te staan.

### Bedrijvigheid

De bedrijvigheid in Ouderkerk is sterk lokaal of regionaal gebonden. Zo wordt van het aantal beschikbare arbeidsplaatsen bij bedrijven gevestigd in de gemeente Ouderkerk, ca. 55% bezet door beroepsbevolking uit Ouderkerk, en in totaal ca. 70% door beroepsbevolking uit de regio. De gemeente Ouderkerk heeft in samenwerking met omliggende gemeenten de "Reactie Nota Beslispunten" opgesteld. Eén van de uitkomsten was dat uitgifte van bedrijventerreinen (weliswaar beperkt) noodzakelijk is. Redenen hiervoor zijn:

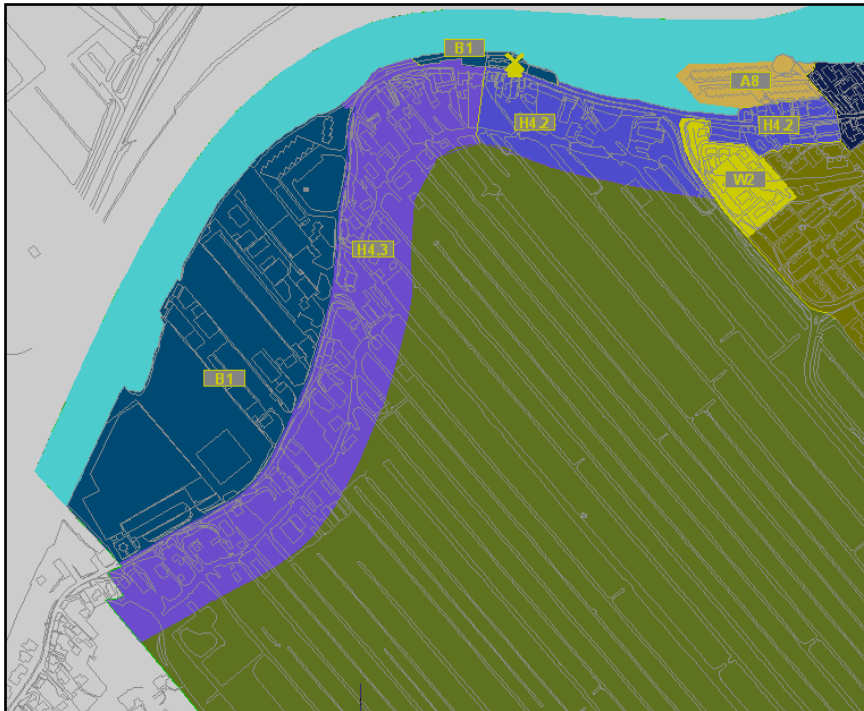
- behoud van bedrijven die een belangrijke bijdrage leveren aan de lokale economie;
- milieuhinderlijke bedrijven gevestigd in de dorpskernen, de buitendijkse zones of het buitengebied de mogelijkheid bieden om te kunnen verplaatsen;
- tegengaan van stijgende mobiliteit en werkloosheid door het behoud van werkgelegenheid dicht bij de kernen.

Het buitendijkse bedrijventerrein op de zelling Watertoren is geschikt voor grootschalige en aan de rivier gerelateerde bedrijvigheid, terwijl het bedrijventerrein Abelenlaan nabij de kern Ouderkerk aan den IJssel meer geschikt is voor kleinschalige bedrijven, die niet watergebonden zijn en afhankelijk zijn van de nabijheid van kernen (bv. consumentengebonden bedrijven). Het gaat dan om bedrijven die gevestigd zijn in de kern en daar vanwege beperkte uitbreidingsmogelijkheden of overlast voor de omgeving niet langer gewenst zijn. Qua bedrijvigheid op dit bedrijventerrein kan gedacht worden aan: garagebedrijven, tuincentra, bouwmarkten, bedrijven met showroom (geen kleinschalige detailhandel zijnde).

### ***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.10: Uitsnede welstandsnota

In de nota kent het plangebied verschillende deelgebieden:

- het oostelijk gedeelte van Ijsseldijk West (binnedijs) nabij zelling Omon ligt in "dijklint - uitloper buurtschap", H 4.2;
- het overige binnendijs gelegen lint ligt in "dijklint - landelijk", H 4.3
- de zellingen Omon en Watertoren ligt in "werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen - duidelijke relatie met de cultuurhistorie" B 1;
- het achterliggende open veenweidegebied van de Ijsseldijk West 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 type bebouwing. Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen moeten achter het bestaande bedrijfsgebouw gesitueerd worden.

Voor de bebouwing in de zellingsgebieden 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 buitendijs gelegen bedrijventerreinen 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 bouwtypen 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 het plangebied Ijsseldijk West 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 komen de planologische beperkingen aan bod. Daarbij gaat het om eisen die vanuit milieutechnisch oogpunt of vanwege veiligheid en gezondheid gevolgen hebben voor de situering van functies. Daarbij wordt onder andere ingegaan op de kwaliteit van de bodem, luchtkwaliteit, de effecten van bedrijven in en rondom het plangebied, de waterhuishouding etc.

### 4.1 Bodemkwaliteit

Het beleid van de provincie Zuid-Holland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch bodemonderzoek volgens de NVN 5725) te worden verricht.

De integrale aanpak van de sanering van alle zellingen 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 is aangepakt. 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. Verschillende zellingen zijn onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat er met betrekking tot de verontreinigings situatie het volgende onderscheid gemaakt kan worden:

- zelling Omon: terreinen opgehoogd met baggerspecie/zand (saneringsnoodzaak laag; geen maatregelen benodigd);
- zelling Watertoren: terreinen opgehoogd met baggerspecie en incidenteel/lokaal bedrijfsafval, grondwater is licht verontreinigd (geen saneringsnoodzaak en relatief schone bedrijven).

### *Conclusies*

In het kader van het bestemmingsplan vinden vier functiewijzigingen of herinrichtingen plaats waarvoor nader onderzoek is of moet worden uitgevoerd. Hieronder worden de resultaten per locatie beschreven:

- Ijsseldijk West 20: Binnen het plangebied is geen bodeminformatie bekend. De locatie is echter gelegen op een zelling waardoor de locatie per definitie verdacht is voor bodemverontreiniging. Voor toekomstige ontwikkelingen dient dan ook een verkennend onderzoek, inclusief historisch onderzoek (NVN 5725), te worden uitgevoerd. De gemeente Ouderkerk beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en over bijbehorend grondstromenbeleid. De ontwikkelingslocatie is niet gelegen in een zone van de bodemkwaliteitskaart. De locatie is gelegen op een zelling en is hierdoor per definitie verdacht voor bodemverontreiniging. Grond afkomstig van deze locatie dient voor hergebruik gekeurd te worden conform het Bouwstoffenbesluit. Deze ontwikkeling voorziet in herbouw van de woning en is bij recht opgenomen in het bestemmingsplan als zijnde een bestemmingswijziging van Bedrijventerrein (bedrijfswoning) naar Wonen (burgerwoning). Hiertoe is reeds op 8 juli 2009 op de betreffende locatie een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is beoordeeld door de Milieudienst, waarvan de resultaten in de bijlagen zijn terug te vinden. Op de locatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en de locatie is op grond van de milieukundige kwaliteit van de bodem geschikt voor het beoogde doel.
- Ijsseldijk West 39-43: Binnen het plangebied is geen bodeminformatie bekend. Wanneer het deelgebied wordt ontwikkeld dient in ieder geval een historisch onderzoek te worden uitgevoerd volgens de NVN 5725. Alleen voor gebouwen waar mensen verblijven geldt de onderzoeksplicht. Naar aanleiding van de resultaten van het historisch onderzoek kan de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk zijn. De gemeente Ouderkerk beschikt over een vastgestelde

bodemkwaliteitskaart en over bijbehorend grondstromenbeleid. De ontwikkellocatie is gelegen in zone 5 (lintbebouwing) van de bodemkwaliteitskaart. Grond uit deze zone mag, indien afkomstig van een onverdachte locatie, vrij worden hergebruikt. Deze ontwikkeling voorziet in herbouw van de woning en is bij recht opgenomen in het bestemmingsplan als zijnde een bestemmingswijziging van Bedrijventerrein (bedrijfswoning) naar Wonen (burgerwoning). Het doen van bodemonderzoek is verplicht gesteld in het kader van de bouwvergunning. Hiertoe is op 6 februari 2009 een historisch onderzoek conform de richtlijnen uit de NVN 5725 uitgevoerd. Het onderzoek is beoordeeld door de Milieudienst, waarvan de resultaten in de bijlagen zijn terug te vinden. De locatie is op grond van het beoordeelde historische onderzoek onverdacht en het is derhalve voldoende aannemelijk dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel.

- Ijsseldijk West 85: Binnen het plangebied is geen bodeminformatie bekend. Wanneer het deelgebied wordt ontwikkeld dient in ieder geval een historisch onderzoek te worden uitgevoerd volgens de NVN 5725. Naar aanleiding van de resultaten van het historisch onderzoek kan de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk zijn. De gemeente Ouderkerk beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en over bijbehorend grondstromenbeleid. De locatie is gelegen in zone 5 (lintbebouwing) van de bodemkwaliteitskaart. Grond uit deze zone mag, indien afkomstig van een onverdachte locatie, vrij worden hergebruikt. Deze ontwikkeling is binnen de regels opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. Het doen van bodemonderzoek is als voorwaarde opgenomen bij het ontwikkelen van het perceel.
- Ijsseldijk West 15-17: Binnen het plangebied is geen bodeminformatie bekend. Wanneer het deelgebied wordt ontwikkeld dient in ieder geval een historisch onderzoek te worden uitgevoerd volgens de NVN 5725. Naar aanleiding van de resultaten van het historisch onderzoek kan de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk zijn. De gemeente Ouderkerk beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en over bijbehorend grondstromenbeleid. De locatie is gelegen in zone 5 (lintbebouwing) van de bodemkwaliteitskaart. Grond uit deze zone mag, indien afkomstig van een onverdachte locatie, vrij worden hergebruikt. Deze ontwikkeling is binnen de regels opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. Het doen van bodemonderzoek is als voorwaarde opgenomen bij het ontwikkelen van het perceel.

## 4.2 Luchtkwaliteit

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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 (PM<sub>10</sub>), 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 µg/m<sup>3</sup>. Voor de gemeente Ouderkerk bedraagt deze aftrek 6 µg/m<sup>3</sup>.

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 µg/m3 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.

Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied zijn berekeningen uitgevoerd van de bijdrage van het wegverkeer aan de luchtkwaliteit. De voor de luchtkwaliteit relevante verkeersweg is de Ijsseldijk West. Uit verkeerstellingen van de gemeente Ouderkerk blijkt dat de etmaalintensiteit op de Ijsseldijk-West in 2005 4.839 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Voor de toekomstige jaren is een jaarlijks ophoogpercentage van 1,5 % gehanteerd.

### **Conclusies**

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter hoogte van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO2 en PM10. Het plan omvat enkele nieuwe woningen ter vervanging van bestaande woningen (Ijsseldijk West 20 en 39) en ontwikkeling van nieuwe woningen via een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van Ijsseldijk West 15-19 en 83-85. Tevens wordt bij algemene regel een wijzigingsbevoegdheid in het kader van de ruimte voor ruimteregeling opgenomen om omzetting naar bestemming "Wonen" mogelijk te maken. Door het geringe aantal nieuwe woningen wordt de grenzen van uit de Regeling NIBM niet overschreden. De ontwikkelingen dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. De realisatie van het plan kan conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) toelaatbaar worden geacht.

## **4.3 Milieuzonering**

### **Agrarisch**

De agrarische bedrijven in het lint, veroorzaken in meer of mindere mate stankoverlast voor burgerwoningen. Deze overlast wordt vooral veroorzaakt door het vrijkomen van ammoniak uit mest. Niet alle veehouderijbedrijven veroorzaken echter evenveel overlast. In het algemeen kan gesteld worden dat het vooral de intensieve veehouderijbedrijven zijn die de grootste overlast veroorzaken. Daarnaast is de mate waarin overlast ondervonden wordt, ook afhankelijk van het aantal burgerwoningen in het plangebied en de afstand van deze woningen tot agrarische bedrijven.

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Deze wet bevat regels inzake geurhinder voor bij veehouderijen behorende dierenverblijven. De gemeente wordt de mogelijkheid geboden om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. Binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte mag worden afgeweken van:

- de standaardnormen voor de geurbelasting van veehouderijen op gevoelige objecten;

- de standaardafstanden tussen veehouderijen en gevoelige objecten.

De nieuwe wet brengt een verruiming tot stand in de geurwetgeving. De Wet geurhinder en veehouderij geeft gemeente enige beleidsvrijheid om de stankcirkel bij agrarische bedrijven te verkleinen. Binnen de bebouwde kom kan de afstand tot een gevoelig object worden verlaagd van 100 meter naar 50 meter en van 50 meter naar 25 meter buiten de bebouwde kom. De gemeente Ouderkerk wil van deze beleidsvrijheid gebruik maken.

Vormen van niet permanent verblijf, zoals kampeerterreinen en recreatiewoningen zijn geen geurgevoelig object meer, gezien de nieuwe definitie van dit begrip. Deze luidt: een geurgevoelig object is: een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik wordt gebruikt. Dit neemt echter niet weg dat bedrijfswoningen wel als geurgevoelig object aan te merken zijn. De jurisprudentie zal echter in de komende jaren de precieze reikwijdte van het begrip bepalen.

Voor bedrijvigheid wordt veelal getoetst aan de milieuzonering van de VNG. Omdat de categorie-indeling van de VNG-publicatie voor agrarische bedrijven als te grof wordt ervaren, wordt voor deze bedrijfstak 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 onderstaande tabel. Naast deze genoemde afstanden gelden, op basis van verschillende Amvb's, tevens minimale afstanden tot mestopslagen, afgedragen gewassen en dergelijke.

| Zonering agrarische bedrijven                            | inrichting met landbouwhuisdieren | inrichting zonder landbouwhuisdieren |
|--|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Min. afstand tot objecten cat. I en II <sup>1</sup>      | 100 m                             | 50 m                                 |
| Min. afstand tot objecten cat. III, IV en V <sup>2</sup> | 50 m                              | 25 m                                 |

Op basis van de omgevingscategorie en de typering van de veestapel kan de minimaal aan te houden afstand bepaald worden. Hierbij wordt er van uitgegaan dat woningen in bepaalde omgevingscategorieën (in voornamelijk agrarisch gebied) minder gevoelig zijn voor stankhinder dan in andere (bebouwde kom). Door het vaststellen van de omgevingscategorie is voor agrariërs en burgers in het buitengebied op voorhand bekend waar men aan toe is. De gebiedstypering van Ijsseldijk West 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 agrarisch bedrijfswoningen naar burgerwoningen (en omgekeerd) hebben geen invloed op de afstandsnormen uit het Blm.<sup>3</sup>

Het gevolg van de hindercirkels van de agrarische bedrijven is dat zowel de uitbreiding van deze bedrijven als de bouw van woningen in een aantal gevallen niet mogelijk zal blijken te zijn. Indien blijkt

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Bekend is overigens dat de genoemde afstanden nog zullen worden afgestemd op de vigerende Wet geurhinder en veehouderij, waarvoor buiten de bebouwde kom voor bepaalde diercategorieën afstanden gelden van minstens 25 tot 50 m.

dat in een enkel concreet geval sprake zou zijn van (ver)nieuwbouw van woningen, kan een stankhindercirkel bepaald worden.

### **Bedrijven**

Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunningen worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Het bestemmingsplangebied kan door de typologie gekarakteriseerd worden als omgevingstype "rustig buitengebied".

Een overschrijding van de wettelijke normen (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar), zoals besproken in voorgaande en volgende hoofdstukken, is echter niet toelaatbaar. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een gemengd gebied. De minimaal te hanteren afstanden zijn:

- categorie 1: grootste afstand 10 m
- 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;

Deze afstanden geven een indicatie bij planvorming in relatie met bestaande woningen en/of bedrijven. Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal er nader onderzoek gedaan moeten worden. Dit op het gebied van geluid, geur, gevaarsaspecten e.d.

### **Conclusies**

Het plangebied heeft in de bestaande toestand geen knelpunten. De ontwikkelingslocaties vormen geen belemmering voor de bestaande bedrijven. Ten aanzien van de wijziging van bedrijfswoning naar zelfstandige burgerwoning aan de Ijsseldijk West 20 is een uitgebreid akoestisch onderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van het industrielawaai van de bedrijven aan de Harmanshoeve ter plaatse van de woning minder dan 50 dB bedraagt. Er liggen andere woningen dicht bij deze bedrijven, zodat de nieuwbouw geen beperkingen oplegt voor deze bedrijven (activiteitenbesluit AMVB).

## **4.4 Geluidsaspecten**

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.

---

<sup>3</sup> Akoestisch onderzoek Ijsseldijk West 20, dBvision, 12 maart 2008, referentie CTV002-01-02



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);
- bij de realisatie van een agrarische bedrijfswoning in een binnenstedelijk gebied bedraagt de hogere waarde maximaal 58 dB (op grond van artikel 83 lid 4);
- bij de herbouw van bestaande woning kan een hogere grenswaarde worden verleend tot maximaal 58 dB.

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 geluidgevoelige 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).

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ouderkerk heeft een beleidsregel ten aanzien van het verlenen van Hogere Waarden vastgesteld. Conform de beleidsregel moet bij het vaststellen van hogere waarden voor wegverkeerslawaaï onder andere voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- het vaststellen van een hogere waarde van meer dan 53 dB mag alleen indien naar oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende verzekerd wordt dat de verblijfsruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten;
- het vaststellen van een hogere waarde van meer dan 53 dB mag alleen als ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een gecumuleerde geluidsbelasting heeft, die niet hoger is dan 48 dB, in het geval daar niet aan kan worden voldaan moet de buitenruimte voorzien zijn van een afsluitbare buitenruimte;
- het vaststellen van een hogere waarde van meer dan 53 dB mag alleen als ten minste één gevel van de woning een gecumuleerde geluidsbelasting heeft die kleiner of gelijk is dan 48 dB. Een binnenliggende gevel van een afsluitbare buitenruimte komt eveneens overeen met een gevel waarbij de geluidsbelasting ten hoogste 48 dB is.

Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft alleen betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. In het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gestopt en is feitelijk sprake van het gebruik als burgerwoning.

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Ijsseldijk West 15-19 is tevens nader onderzoek uitgevoerd. De geluidsbelasting op de noordgevel bedraagt 59 dB(A) inclusief aftrek van 5 dB. De maximale grenswaarde van 55 dB(A) wordt met 4 dB overschreden. De bouw van deze woning is alleen mogelijk indien aanvullende voorzieningen worden getroffen zoals de eerder genoemde dove-gevel. Afhankelijk van de afstand tot de weg 13 of 14 meter zal de hogere grenswaarde op minimaal 53 en maximaal 55 dB(A) moeten worden vastgesteld.

### **Conclusies**

Uit de rekenresultaten blijkt dat binnen het plangebied de berekende geluidbelasting ten gevolge van de Ijsseldijk West tot op circa 50 m afstand tot de Ijsseldijk West meer dan 53 dB bedraagt. Binnen dit gebied wordt de maximale hogere waarde van 53 dB geldend voor buitenstedelijk gebied overschreden. Indien woningbouw plaatsvindt binnen een afstand van 50 m van de Ijsseldijk West is de toepassing van dove gevels noodzakelijk. Buiten een afstand van circa 50 m tot circa 110 m bedraagt de geluidbelasting tussen 48 en 53 dB. Woningbouw is mogelijk na aanvraag van een hogere waarde. Indien woningbouw plaatsvindt in een gebied dat op grotere afstand dan 110 m van de Ijsseldijk West is gelegen is woningbouw zondermeer mogelijk. In de onderhavige (buitenstedelijke) situatie worden ter hoogte van de ontwikkellocaties dermate hoge geluidbelastingen berekend, dat de zijde van de woning welke naar de weg is gericht uitgevoerd dient te worden als een 'dove gevel' op basis van de voorwaarden uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op de zijgevels van deze geplande bedragen ten hoogste 53 dB zodat de woningbouw middels een hogere waarde noodzakelijk is. De achterzijde van de gevels van de geplande woningen kan aangemerkt worden als een geluidluwe gevel.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zal voor de adressen Ijsseldijk West 15-19, 39-41, 85 een hogere grenswaarde worden verleend op basis van de volgende overwegingen:

- vanuit stedenbouwkundige overwegingen dienen de nieuwe of herbouwde woningen binnen de bestaande bebouwingskarakteristieke worden teruggebouwd en moet met omliggende voorgevelrooilijnen rekening worden gehouden. Hierdoor is het niet mogelijk om op voldoende afstand van de dijk te bouwen;
- vanuit verkeerskundig oogpunt is het realiseren van drempels ongewenst vanwege de belangrijke ontsluitingsfunctie die deze dijk heeft voor (vracht)verkeer;
- vanuit landschappelijk oogpunt is het ongewenst om geluidswallen of -schermen te plaatsen. Deze doen afbreuk aan het karakter van het lint.

## **4.5 Externe Veiligheid**

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.

### **Transport over water**

De Hollandsche IJssel is een belangrijke vaarweg waar transport over plaatsvindt. Voor dit bestemmingsplan is de Risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water geraadpleegd. Hieruit blijkt dat over de Hollandsche IJssel vervoer plaats vindt van brandbare vloeistoffen. Dit is echter beperkt waardoor voor de Hollandsche IJssel geen rekening hoeft te worden gehouden met een plaatsgebonden risico contour. Tevens wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico langs de

Hollandsche IJssel niet overschreden<sup>4</sup>. Binnen het plangebied komen geen verkeersroutes voor waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd.

#### **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**

Een hoofdaardgastransportleiding (A-518, leidingdruk 66,2 bar en diameter 30") doorkruist het plangebied. vigerende wetgeving geldt de Circulaire 'zonering langs hogedruk-aardgastransport leidingen 1984'. In deze circulaire wordt voor hoogdrukaardgasleidingen een toetsingsafstand en bebouwingsafstanden gegeven. De toetsingsafstand bedraagt voor deze leiding 95 meter. Bij concrete planologische ontwikkelingen binnen deze afstand dient de aard van de plannen nagegaan te worden. De aan te houden bebouwingsafstand tot kwetsbare bestemmingen en minder kwetsbare bestemmingen bedraagt respectievelijk 5 en 30 meter.

Op dit moment wordt de circulaire herzien. Hierdoor zal de te volgen methodiek voor risiconormering van buisleidingen gelijk worden aan die van inrichtingen en transport van gevaarlijke stoffen. Vooruitlopend op deze herziening wordt uitgegaan van de afstanden zoals door de Gasunie worden aangegeven. Voor deze leiding heeft de Gasunie een PR 10<sup>-6</sup> contour berekend van 0 meter. De aan te houden belemmerde strook is 5 meter tot kwetsbare bestemmingen, als woningen. Voor het GR geldt een invloedsgebied van 380 meter. Bij grotere planologische ontwikkelingen binnen deze afstand moet de Milieudienst geraadpleegd worden om het Groepsrisico (GR) te berekenen en zonodig te verantwoorden. Indien uit een berekening blijkt dat het GR boven de oriëntatiewaarde komt te liggen of er sprake is van een significante toename van het GR dient een verantwoording voor het GR te worden opgesteld.

#### **EV-relevante bedrijvigheid**

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn twee EV-relevante bedrijven gelegen, die beperkingen kunnen vormen ten aanzien van de Externe Veiligheid. In onderstaande tabel zijn de EV-relevante gegevens van deze bedrijven opgenomen.

| Bedrijfsnaam                                    | Aard bedrijf                            | Criterium EV relevant    | PR contour |
|---|---|--------------------------|------------|
| Dekker Tankopslag BV<br>Ijsseldijk West 66      | Opslag en transport van vetten en oliën | BRZO bedrijf             | 0 m        |
| Heuvelmand Houtproducten<br>Ijsseldijk West 108 | Houtbewerking m                         | Propaan 5 m <sup>3</sup> | 25 m       |

Dekker transport BV is een bedrijf dat valt onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO), waarvoor de verplichting geldt een Veiligheidsrapport op te stellen en een veiligheidsbeheersysteem in werking te hebben. Aangezien de betreffende opgeslagen stoffen weliswaar zeer toxisch zijn voor waterorganismen, maar geen risico's van toxische verbrandingsproducten of explosie naar de omgeving vormen, is er geen sprake van een risicocontour PR 10<sup>-6</sup> of invloedsgebied GR rond het bedrijf. Heuvelman houtproducten is een bedrijf dat EV relevant is, vanwege een LPG opslag van 5 m<sup>3</sup>. Deze brandstof is voor eigen gebruik. De PR 10<sup>-6</sup> contour volgens de recentelijk van kracht geworden Activiteiten AmvB is maximaal 25 meter. Deze contour is ruim binnen de eigen inrichtingsgrens gelegen. Of de tank voldoet aan de afstanden uit de Activiteiten AmvB moet nog blijken uit controles die momenteel ten aanzien van alle propaantanks wordt uitgevoerd. In verband met het bestemmingsplan in relatie tot externe veiligheid is deze tank niet relevant. Verder heeft het bedrijf een opslag voor houtmot op het buitenterrein, bestaande uit 4 containers van totaal ca. 80 m<sup>3</sup>. Deze hoeveelheid ligt beneden de grenswaarde voor stofexplosiegevaar van 100 m<sup>3</sup>, zoals in de handleiding Risicoinventarisatie is vermeld, zodat deze activiteit niet EV relevant is.

#### **Conclusie**

<sup>4</sup> Bron: Risicoatlas vervoer gevaarlijke stoffen over water, Rijkswaterstaat.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het plangebied geen EV beperkingen zijn vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg-, spoor- en waterwegen. Met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen door de hoofdaardgastransportleiding geldt een minimale belemmerde strook van 5 meter. Bij concrete planologische ontwikkelingen binnen 380 meter van de leiding dient de toename van het Groepsrisico (GR) te worden onderzocht en zonodig te worden verantwoord.

#### 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 aardgastransportleiding komen nog andere planologisch relevante buisleidingen voor in het plangebied, waarvoor een belemmerende strook op van toepassing is. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met infrastructuur. In het plangebied liggen naast de aardgastransportleiding, die in de vorige paragraaf aan de orde is gekomen, nog een andere planologisch relevante leiding, namelijk een hoogspanningsmast. Het betreft een bovengrondse 380 kV-verbinding tussen Krimpen aan den IJssel en Bleiswijk (BV-755). Hiervoor geldt de volgende zakelijk rechtstrook, die op de plankaart is overgenomen:

- tussen mast nr. 7 (ten oosten van plangebied) en mast nr. 8 (ter hoogte van Harmanshoeve) een breedte van 92 meter, 46 meter aan weerszijden gerekend vanuit het hart van de leiding.
- tussen mast nr. 8 en mast nr. 9 (ten westen van het plangebied) een breedte van 76 meter, 38 meter aan weerszijden gerekend vanuit het hart van de leiding.

#### 4.7 Leefomgevingskwaliteit en duurzaamheid

Om in het plangebied een prettige leef- en verblijfsomgeving te creëren zal er aandacht besteed moeten worden aan de combinatie van verschillende functies. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen de milieu-invloeden van buitenaf en de milieu-invloeden door de combinatie van functies binnen het plangebied. Voor onderhavig plan is dit met name van belang aangezien er binnen het plangebied een sterke combinatie van wonen en werken aanwezig is. Om een duurzaam en kwalitatief leefbaar plangebied te realiseren zijn in het onderstaande een aantal principes en aandachtspunten gegeven. Met onderstaande punten moet tenminste rekening gehouden worden bij eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied:

- bij de realisatie van eventuele nieuwe woningen moet rekening worden gehouden met de aanwezige bedrijvigheid. Bij het ontwerp van de woningen dienen de geluidgevoelige gevels zo veel mogelijk van de bedrijvigheid afgewend te zijn;
- realiseer voor de aanwezige bedrijvigheid zoveel mogelijk aparte ontsluitingsroutes.
- koeling en airco's zijn vaak grote bronnen van geluidsoverlast. Met name in de avond- en de nachtperiode veroorzaakt dit veel overlast. Gezien de menging van wonen en werken in het plangebied kan overwogen worden bij bedrijven ten aanzien van de stationaire bronnen (veelal koeling en airco's) aanvullende eisen in de milieuvergunning op te nemen ten aanzien van de geluidproductie van de stationaire bronnen;
- sta voor de bedrijven in het plangebied alleen dagactiviteiten toe. Dit houdt in dat in de avond- en nachtperiode geen bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden;
- vermijdt zo veel mogelijk de realisatie van verkeersdrempels op de Ijsseldijk West en omliggende wegen. Deze geven veel geluidsoverlast en extra luchtverontreiniging. Verkeersdrempels zijn primair bedoeld voor de verbetering van de verkeersveiligheid. Er zijn echter legio andere maatregelen die eenzelfde veiligheidseffect hebben maar minder milieuverontreinigend zijn. Voorbeelden hiervan zijn versmallingen, optische weggedrempels- en versmallingen.

Duurzaam bouwen houdt in dat in alle fasen van het bouwproces de negatieve milieu-aspecten zoveel mogelijk worden beperkt en de ecologische kwaliteiten van het stedelijk gebied worden vergroot. Voor het beperken van de negatieve milieu-aspecten wordt naar alternatieven gezocht. Hierin speelt de Wet milieubeheer ook een belangrijke rol. Drie beleidslijnen uit het Nationaal Milieu Beleidsplan (NMP) zijn

in dit kader van belang, namelijk: integraal ketenbeheer, energie-extensivering en kwaliteitsbevordering. Met integraal ketenbeheer wordt gestreefd naar een gesloten kringloop, bijvoorbeeld van bouwmaterialen. Concreet betekent dit zo min mogelijk verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, het verhogen van flexibel gebruik van de woningen en het bevorderen van hergebruik van materialen. Energie-extensivering is gericht op het verminderen van het gebruik van eindige energiebronnen, zoals: aardgas, aardolie en steenkool. In stappen komt dit neer op:

- het verminderen van de vraag door besparende maatregelen;
- het vergroten van het aandeel duurzame energie (zon);
- het verhogen van de efficiëntie (rendementsverbetering).

Sinds januari 1996 is de Energie Prestatie Norm (EPN) in het Bouwbesluit opgenomen. Dit is een methode om gebouwoptwerpen te toetsen aan gestelde energieprestatie eisen, uitgedrukt in de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Deze coëfficiënt is uitdrukkelijk niet bedoeld om het werkelijke energieverbruik van een individuele woning nauwkeurig te voorspellen. Het daadwerkelijke optredende energiegebruik hangt namelijk ook af van aspecten zoals het bewonersgedrag van een vaak nog onbekende bewoner en de evenmin op voorhand bekende weerscondities. Bovendien is het niet de bedoeling dat de EPC ineens anders uitvalt bij verandering van bewoners, bewonersgedrag of het weer. In plaats daarvan wordt gebruik gemaakt van een gemiddeld bewonersgedrag en gemiddeld klimaatjaar. Het aanwijzen van de norm inclusief het stellen van de eis in het Bouwbesluit zorgt ervoor dat binnen gestelde randvoorwaarden een verbetering wordt bereikt van de algemene energieprestatie van nieuwe woningen in Nederland.

## 5. Planbeschrijving

Hoofduitgangspunt van dit bestemmingsplan is het behoud van de bestaande situatie. In geringe mate is flexibiliteit wenselijk voor eventuele kleinschalige veranderingen. In dit hoofdstuk komen gebiedsgerichte en functiegerichte streefbeelden aan bod. Deze verwoorden het gemeentelijk beleid voor het plangebied. Alle te actualiseren bestemmingsplannen binnen het actualiseringsproject zullen een adequate, handhaafbare regeling bevatten die is afgestemd op de actuele eisen van beleid en beheer en op basis waarvan bouwvergunning kan worden verleend. Het gaat om een conserverend (behoudend) bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen zijn in deze aanpak slechts meegenomen, voor zover ze hun eigen planologische procedure volledig hebben doorlopen.

### 5.1 Algemeen

Het bebouwingslint en het daarachter gelegen weidegebied is landschappelijk waardevol door zijn karakteristieke bebouwing, de herkenbaarheid van het ontginningslandschap, de doorzichten en de contrasten tussen openheid en bebouwing. De belangrijkste manier om via het bestemmingsplan die waarden te beschermen is door gebruik te maken van een conserverende bestemmingsmethodiek. Uitbreiding van bebouwing mag slechts beperkt plaatsvinden en bestaande doorzichten dienen te worden beschermd. De agrarische bestemming is gericht op het in stand houden van agrarische bedrijven en het bieden van enige uitbreidingsruimte. In de loop van de tijd zijn verscheidene agrarische bedrijven gestopt en is het feitelijk gebruik aan te merken als een woonbestemming. Dit huidige gebruik is bestemd en voor vrijkomende agrarische bebouwing is een regeling opgenomen. Ten aanzien van de natuurvriendelijke oevers, de waterkering zelf en de zelling zijn specifieke dubbelbestemmingen opgenomen. 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. Hieronder zal per functie uitgebreid worden ingegaan op de bestemmingsmethodiek.

Uit de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van provincie Zuid-Holland blijkt dat in het plangebied de trefkans op archeologische sporen als laag is te kenmerken. Het opnemen van een bestemming ter bescherming van de archeologische waarden is dan ook niet nodig geacht. Verder kunnen nadere eisen 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. Voor de rijksmonumenten wordt de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-rijksmonument" opgenomen. De MIP-panden staan op de plankaart aangegeven met de aanduiding "karakteristiek". Voordat ver- of herbouw plaatsvindt van een rijksmonument dient de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten te worden gehoord. Ook hanteert de gemeente de Welstandsnota om bouwwerken te toetsen op de cultuurhistorische implicatie.

### 5.2 Wonen

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 plankaart aangegeven dat de huidige woningomvang wordt vastgelegd middels een bouwvlak. Per bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd, behalve indien zich ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan meerdere woningen binnen een bebouwingsvlak bevonden. In behandeling zijnde bouwaanvragen zijn in dit bestemmingsplan meegenomen door op de plankaart de toekomstige situatie in te tekenen. Op deze manier wordt realisatie van de reeds ingediende bouwplannen mogelijk gemaakt. Schuren en garages zijn toegestaan

ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen". 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 m<sup>3</sup> per woning inclusief erfbebouwing. Middels een binnenplanse ontheffing is het mogelijk bij herbouw of vergroting onder voorwaarden af te wijken van de vorm van het bouwvlak. Hierbij dient natuurlijk wel bovenstaande inhoudsmaat in acht te worden genomen. 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 met ontheffing, 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. Op één locatie in het plangebied is stalling van caravans toegestaan. Hiervoor is de aanduiding "caravanstalling" opgenomen. Voor het aanbieden van (creatieve) workshops, uitleen van kunst en boeken en kinderfeestjes binnen een voormalig agrarisch bedrijf is een aanduiding "creativiteitscentrum" opgenomen. Op één plek in het plangebied is een privé zwembad toegestaan. Deze mag niet voor commerciële doeleinden worden aangewend. Binnen de bestemming "Wonen" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om aan een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw onder voorwaarden een bouwvlak toe te kennen, zodat een zelfstandige woning ontstaat.

## 5.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

Door ontwikkelingen in de melkveehouderijsector en de herinrichting Krimpenerwaard zal in de komende jaren een aantal boerderijen in het lint de huidige agrarische functie verliezen. 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 wat betreft de vrijkomende agrarische bebouwing voor een ontheffing opgenomen, zodat onder 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;

De tweede 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 agrarisch 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 alsmede 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.

Eventueel is het wel mogelijk om meer dan één woning te realiseren. Dit kan met toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling. 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 en dat naast de bestaande bedrijfswoning:

- ten hoogste één woning worden gebouwd indien ten minste 1.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt,
- ten hoogste twee woningen worden gebouwd indien ten minste 2.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt,
- ten hoogste drie woningen worden gebouwd indien ten minste 3.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt.

### 5.3 Agrarisch

Ten aanzien van de agrarische sector staat er in de nabije toekomst veel te gebeuren. Als gevolg van het Veenweidepact zal op termijn een functiewijziging plaatsvinden, waarbij gedeelten van het veenweidegebied achter het Ijssellint geleidelijk zullen veranderen in natte natuur. Deze grootschalige functieverandering wordt echter pas een feit op het moment dat alle gronden die nodig zijn voor de natuurontwikkeling aangekocht zijn en met de daadwerkelijke inrichting van het nieuwe natuurgebied begonnen kan worden. In het Veenweidepact is voor het landelijk gebied achter de Ijsseldijk West geen natuurontwikkeling voorzien.

De bestaande agrarische bedrijven krijgen binnen de planperiode van dit bestemmingsplan enige uitbreidingsruimte met inachtneming van de geldende milieuhygiënische normen. Wel gelden nog de volgende randvoorwaarden ten aanzien van de bestaande bedrijven:

- enkel grondgebonden agrarische bedrijven (graasdieren) toegestaan;
- uitbreiding van agrarische bedrijven mogelijk is indien dit noodzakelijk is voor graasdierbedrijven (bijvoorbeeld de bouw van ligboxstallen);

In het bestemmingsplan zijn twee agrarische bestemmingen opgenomen: "Agrarisch" en "Agrarisch met waarden". De bestemming "Agrarisch" voorziet in een beheerregeling voor bestaande agrarische bedrijven. Hierin zijn geen nieuwe bedrijven toegestaan. De uitbreiding van (volwaardige) agrarische bedrijfsbebouwing dient binnen een agrarisch bouwvlak te worden gerealiseerd. De bouwvlakken zijn zo op de plankaart ingetekend, dat beperkte uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing alleen mogelijk is onder ruimtelijke en functionele randvoorwaarden. Uitbreiding is alleen mogelijk wanneer het noodzakelijk en doelmatig is voor de huidige bedrijfsvoering. De ruimtelijke randvoorwaarden hebben vooral betrekking op het behoud van het karakter van het aangrenzende veenweidelandschap (zoals het slotenpatroon en aanwezige landschapselementen), het open houden van zichtlijnen en het beperken van hinder voor nabij gelegen burgerwoningen. Alle agrarische bedrijfswoningen zijn positief bestemd. Hiermee is rekening gehouden door een conserverende bestemming op te nemen. Nieuwvestiging of grote uitbreiding van de agrarische bedrijven is niet toegestaan. Nieuwe bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven zijn niet toegestaan. Hiermee wordt een belasting van het productiemilieu van agrarische bedrijven voorkomen. De bestemming "Agrarisch met waarden" heeft 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.

### 5.3 Bedrijven

In het plangebied is in beperkte mate niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig. Uitbreiding van het aantal bedrijven of uitbreiding van de bestaande bedrijven in de richting van de omliggende woonbebouwing is in beginsel ongewenst. Van oudsher is er sprake van een levendig en gemengd gebied waarin

dergelijke vormen van bedrijvigheid thuis horen. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen bedrijvigheid die plaatsvindt in het lint, zoals bij zelling Omon en geconcentreerde bedrijvigheid op de zelling Watertoren. Het bedrijf ter plaatse van de zelling Omon is bestemd als "Bedrijf". In verband met de vitaliteit van het landelijk gebied alsmede het gemengde karakter van het bebouwingslint (wonen, agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid) is ter plaatse van deze zelling de vestiging van bedrijven in een hogere categorie dan categorie 2 niet toegestaan. De geconcentreerde bedrijvigheid ter plaatse van de zelling Watertoren is opgenomen binnen de bestemming "Bedrijventerrein". Binnen deze bestemming zijn maximaal categorie 3.2 bedrijven toegestaan. Via het verlenen van een ontheffing kunnen categorie 4.1 bedrijven worden toegestaan. Bestaande bedrijven die niet conform de milieuzonering gevestigd zijn, hebben het recht hun bestaande bedrijfsactiviteiten uit te voeren. Bij herhuisvesting van bedrijven dient deze milieuzonering echter aangehouden te worden. Net als binnen de bestemming "Bedrijf" zijn bestaande bedrijfswoningen positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein zijn niet toegestaan. Hiermee wordt een belasting van het productiemilieu van het bedrijventerrein voorkomen. In het noordelijk gedeelte van het bedrijventerrein is een aantal nutsvoorzieningen gevestigd. Hiervoor is binnen de bedrijfsbestemming een aanduiding "nutsvoorziening" opgenomen. De toepassing van milieucategorieën moet daarnaast zodanig worden gekozen, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt verkregen. Hiertoe is gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de in 2007 uitgebrachte uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse gemeenten. In verband met de uitstraling van het bedrijventerrein in de richting van de rivier en de openbare weg is opslag buiten het bouwvlak en in het gebied direct grenzend aan de Hollandsche IJssel niet toegestaan.

#### **5.4 Infrastructuur en groen**

De bestaande wegen voor het doorgaande verkeer krijgen de bestemming "Verkeer". Erftoegangswegen die dienen ter ontsluiting van een specifieke functie, zoals bijvoorbeeld een bedrijventerrein of agrarisch bedrijf, worden opgenomen binnen de bestemming waar deze toe dient. Belangrijke groenstructuren zijn opgenomen in de bestemming "Groen". De gronden nabij de Abelenlaan hebben vanwege de aanwezige landschappelijke waarden de aanduiding "landschapswaarden" gekregen. Op deze wijze worden de bestaande doorzichten gewaarborgd en wordt de overgangzone tussen het bedrijventerrein en het woongebied extra beschermd.

#### **5.5 Leidingen**

Voor de in het plangebied gelegen hoofdaardgastransportleiding is een belemmerende strook opgenomen van 10 meter, 5 meter naar weerszijde gerekend vanuit het hart van de leiding. In het plangebied is een hoogspanningsleiding gelegen, waarvoor een bebouwingsvrije afstand geldt van 38 meter aan weerszijden van het hart van de leiding ter plaatse van de Hollandsche IJssel. Vanaf Ijsseldijk West naar het zuidoosten is de bebouwingsvrije afstand van de hoogspanningsleiding 46 meter aan weerszijden van het hart van de leiding.

#### **5.6 Ontwikkelingen**

Op twee plaatsen in het plan worden nieuwe woningen toegestaan. Nabij Ijsseldijk West 85 wordt de mogelijkheid geboden om in vrijkomende agrarische bebouwing een woning te realiseren. De bestaande bebouwing is hiervoor maatgevend. Hiermee blijft ook de eenheid van het voormalige boerenerf en de uitstraling van het pand behouden. Tevens ter plaatse van Ijsseldijk West 15-17 worden twee aangebouwde woningen toegestaan. Ter compensatie zal door initiatiefnemer de niet karakteristieke bebouwing ter hoogte van Ijsseldijk 15 worden gesloopt, zodat een ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt. Ook moet voldoende afstand in acht te worden genomen ten opzichte van het bedrijventerrein aan de Abelenlaan. Voor beide gevallen geldt dat moet worden aangetoond dat 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.

Daarnaast wordt ook in twee gevallen een bestaande woning herbouwd. Ter hoogte van Ijsseldijk West 39-41 zullen drie woningen worden samengevoegd en zal een inhoud van 850 m<sup>3</sup> worden toegestaan. Het bouwvlak zal voor het grootste deel op dezelfde plek worden gesitueerd. De bedrijfswoning op Ijsseldijk West 20 wordt binnen dit plan omgezet naar een zelfstandige burgerwoning. Onderzoek heeft uitgewezen dat omliggende bedrijvigheid niet door de ontwikkeling wordt belemmerd.

Op het bedrijventerrein achter Ijsseldijk 70 t/m 88 is tevens een wijzigingsgebied opgenomen om de omzetting van de bestemming Water - 1 naar de bestemming Bedrijventerrein mogelijk te maken. Hiervoor geldt wel een aantal voorwaarden, waaronder het inwinnen van advies bij Rijkswaterstaat, de aanleg van een natuurvriendelijke oever en het compenseren van water elders in de Hollandsche IJssel.

## 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, alsmede 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. Dit is slecht in uitzonderlijke situaties zoals bij extreme droogte het geval. Ook gezien de mindere kwaliteit van het 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 de kleigebieden langs 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. Schoonwaterlozingen zullen alleen toegestaan worden op de hemelwaterafvoer van een gescheiden stelsel. Indien afvoer naar oppervlaktewater redelijk mogelijk is, zullen bestaande schoonwaterlozingen worden afgekoppeld. Aan de Ijsseldijk West wordt het afvalwater van de daar aanwezige lintbebouwing en bedrijventerreinen door middel van een drukrioleringssysteem, bestaande uit pompputten en persleidingen, ingezameld en afgevoerd naar het eindemaal Ouderkerk van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

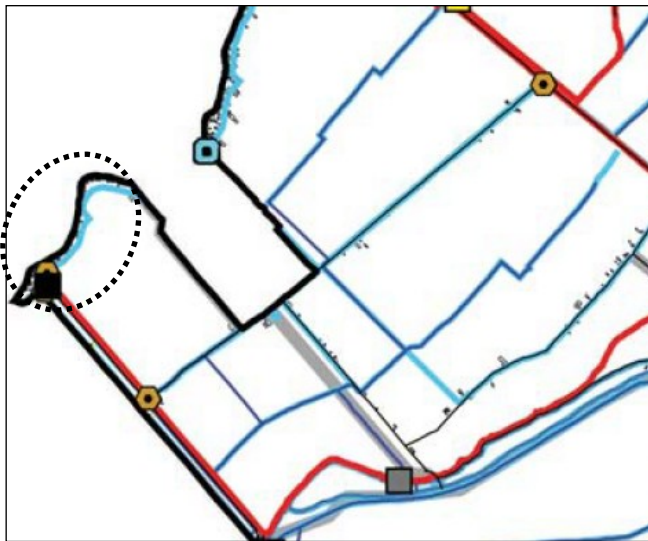
### **Waterkwantiteit**

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 Lekkerkerksche 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 -2,26 bedraagt. Het gemiddeld maaiveldniveau in het plangebied ligt tussen NAP -1,75 en NAP -1,60 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 Ouderkerk aan den IJssel en Krimpen aan den IJssel een hoofdwatgang is gelegen. Ook evenwijdig aan de Lekkerkerksche Boezem is een belangrijke watgang gelegen. Deze zorgt voor de aanvoer van het hoofdgemaal dat iets achter de dijk ligt.



Afb.9: Waterafvoer en -aanvoer

## **6.2 Waterbeleid**

### **Waterakkoord Hollandsche IJssel en Lek (2005)**

Als waterbeheerder ziet Rijkswaterstaat toe op de waterkwantiteit en kwaliteit van de Hollandsche IJssel en Lek. Op de Hollandsche IJssel is het Waterakkoord Hollandsche IJssel van toepassing. Dit waterakkoord bevat regels inzake de aanvoer en afvoer van water uit de Hollandsche IJssel en Lek ten behoeve van de watervoorziening in Midden-Holland (beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard). Het doel hiervan is, dat afspraken worden vastgelegd over de aan- en afvoer van water naar/van regionale watersystemen uit/naar het hoofdsysteem. Enerzijds legt het

waterakkoord de in de praktijk gegroeide situatie vast. Anderzijds worden er afspraken gemaakt over bijzondere situaties als (dreigende) verzilting, calamiteiten en wateroverlast. Bij de afweging van belangen en de keuze van te nemen maatregelen zal in bijzondere omstandigheden door de beheerders steeds rekening moeten worden gehouden met de feitelijke toestand van dat moment. Het waterakkoord zal hierbij richtinggevend zijn. Ten aanzien van de Hollandsche IJssel wordt het volgende genoemd:

#### Waterafvoer

In de Krimpenerwaard wordt in het kader van het landinrichtingsplan een intern boezemsysteem aangelegd dat bemalen wordt door drie nieuwe hoofdgemalen die water op de omringende rijkswateren uitslaan te weten: Johannes Veurink (Krimpen aan den IJssel) en Stolwijkersluis (Gouda) op de Hollandsche IJssel en Krimpenerwaard (Bergambacht) op de Lek. In de komende jaren zullen de oude gemalen langs de Hollandsche IJssel successievelijk buiten werking gesteld worden en worden vervangen door tussengemalen die hun water uitslaan op de interne boezem.

#### Wateraanvoer

Waterinlaat ten behoeve van de peilbeheersing en doorspoeling vindt plaats via natuurlijke inlaten langs de Hollandsche IJssel. De inlaten bevinden zich noodzakelijk ter plaatse van de gemalen. Bij verzilting van de Hollandsche IJssel wordt alleen water via de Lek ingelaten. Na realisatie van het interne boezemsysteem zal waterinlaat uitsluitend plaats vinden vanuit de Lek.

#### Waterkwaliteit

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft ook het kwaliteitsbeheer binnen het beheersgebied en voert in dit kader ook jaarlijks metingen uit naar de waterkwaliteit op een aantal punten.

#### ***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 m<sup>3</sup>/s. Voor de Maas komt dit op ongeveer 4.600 m<sup>3</sup>/s (huidige maatgevende afvoeren zijn respectievelijk: 16.000 m<sup>3</sup>/s en 3.800 m<sup>3</sup>/s). Een stijgende zeespiegel, afnemende rivierafvoeren in de zomer, langduriger droogteperiodes 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 alleen 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. Bewoners/gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor het treffen van gevolgbeperkende maatregelen. De overheid heeft een faciliterende rol op het gebied van voorlichten, informeren en waarschuwen. Aan de activiteiten worden eisen gesteld vanuit de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) in combinatie met de benodigde Wbr-vergunning om de effecten op de afvoer of bergingscapaciteit van het rivierbed volledig te compenseren. De Wbr stelt dat het verboden is zonder vergunning van de Minister van Verkeer en Waterstaat gebruik te maken van een waterstaatswerk anders dan waartoe het bestemd is. De Wbr-vergunningplicht is zodoende van toepassing op alle activiteiten. Dit betekent dat voor bouwwerken niet kan worden volstaan met een bouwvergunning, maar dat ook een vergunning ingevolge de Wet beheer rijkswaterstaatswerken is vereist.

#### 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 m<sup>3</sup>/s voor de rijen en 4.600 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/s rijenwater en 4.600 m<sup>3</sup>/s maaswater veilig te kunnen afvoeren. In de periode van 2050 tot 2100 moet na voltooiing van maatregelen de rijen 18.000 m<sup>3</sup>/s en de maas 4.600 m<sup>3</sup>/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. nader onderzoek naar de 'afsluitbaar open' rijnmond moet op korte termijn starten.

#### ***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 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.

Begin 2001 is de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> 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 en is eveneens als zodanig opgenomen binnen het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening.

#### ***Vierde Nota Waterhuishouding (1999)***

De rijksnota Vierde Nota Waterhuishouding uit 1999 heeft als kernpunten onder andere een versterkte uitvoering van integraal waterbeheer en het beheer van stedelijke watersystemen. Het Rijk streeft naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in zowel de bebouwde kom als het buitengebied. Het Rijk streeft ernaar zoveel mogelijk aan te sluiten op de natuurlijke waterbalans van een gebied en de eigen waterkwaliteit. Ten aanzien van het beheer van stedelijk water wordt gestreefd naar afkoppeling van het verhard oppervlak en infiltratie in het grondwater.

#### ***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 rivierversmalling 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.

#### ***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 Krimpernerwaard, 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 overstorten 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 voorzieningen) 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 rioelstelsel ligt. Allereerst neemt de hoeveelheid overstorten van ongezuiverd rioelwater 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 piekaanvoer 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 zoning 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 landelijk 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.

In de nota Waterkwantiteitsbeheer Schieland zijn richtlijnen voor de benodigde waterafvoercapaciteit en hoeveelheid waterberging opgenomen voor 'veel voorkomende omstandigheden binnen het

beheersgebied'. Zij zijn bedoeld als uitgangspunt om in de bedoelde situaties aan de normen voor wateroverlast te voldoen. De feitelijke omstandigheden (percentage verharding, toelaatbare peilstijging, beperkte afvoermogelijkheden) kunnen aanleiding zijn om andere waarden te hanteren. Ook mag geen afwenteling plaatsvinden; de inrichting van een (nieuw) gebied mag de waterhuishouding in de omgeving niet nadelig beïnvloeden.

Het hoogheemraadschap heeft een drempelwaarde vastgesteld voor de toename van het verharde oppervlak, waaronder geen aanvullende waterberging wordt geëist. Deze grens is voornamelijk op 500 m<sup>2</sup> netto verhard oppervlak gelegd. Samengevat kunnen drie situaties worden onderscheiden:

- Bij situaties, waarbij de toename minder is dan 500 m<sup>2</sup> netto verhard, worden geen eisen gesteld aan de aanvullende waterberging.
- Voor de situaties van een geringe omvang, maar boven de 500 m<sup>2</sup> en die voldoen aan de in paragraaf 5 genoemde criteria, kan worden volstaan met 10% aanvullende waterberging ten opzichte van de netto toename van het verharde oppervlak.
- Voor de overige gevallen geldt dat op basis van de wateroverlastnormen voor het nieuwe grondgebruik, de aanwezige afvoercapaciteit en de omgevingsaspecten op basis van de in deze nota vermelde uitgangspunten een hoeveelheid aanvullende waterberging zal worden vastgesteld.

#### Waterkwaliteitsbeheer

Ontwerp en inrichting van gebieden zijn zodanig dat de waterkwaliteit niet achteruitgaat danwel 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 mogelijk ter plekke worden aangepakt.

Voor dit bestemmingsplan betekent het bovenstaande dat waterkeringen en hoofdwatertangen beschermd worden met een aparte bestemmingsregeling. Bij het toepassen van de betreffende planregels 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 tot het verlenen van een ontheffing.

### **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<sup>5</sup>. 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).

---

<sup>5</sup> Het dertiental overheden wordt gevormd door de ministeries van VROM, Verkeer en Waterstaat, de Provincie Zuid-Holland, zes gemeenten, waaronder de Gemeente Ouderkerk, drie hoogheemraadschappen en het Zuiveringschap Hollandsche IJssel en Waarden.

### ***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 consequente 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 'werkrievier' 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 rivieroevers 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 slechts 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 / Gouderak 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 ecologisch 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 wilgenbosschages. 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. Rijkswaterstaat is inmiddels bezig aan de ontwikkeling voor groenere oevers. Op de plankaart zijn deze ontwikkelingen overgenomen en op de plankaart aangegeven met de bestemming "Natuur". Binnen deze bestemming is o.a. de aanleg van natuurvriendelijke oever mogelijk.

### **Voorbeeldbestemmingsplan Hollandsche IJsseloevers (2001)**

In augustus 2001 heeft de Stuurgroep Hollandsche IJssel het voorbeeldbestemmingsplan Hollandsche IJsseloevers 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 "Ijsseldijk West".

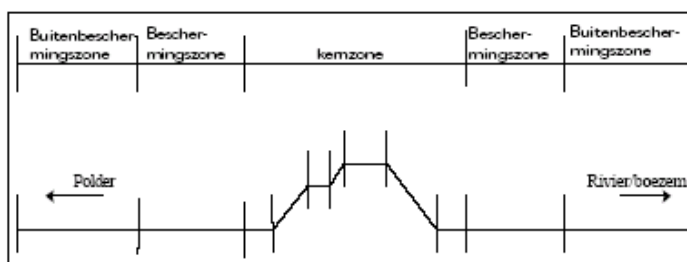
### **Uitvoeringscontract Hollandsche IJssel (2006)**

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 biezen 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.11: 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 de waterkeringszone. 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. De kernzone waterkering is opgenomen op de plankaart met de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". De buitendijks gelegen zelling heeft de bestemming "Waterstaat - Waterstaatkundige functie". Dit gebied valt onder het bergend regime en het bestemmingsplan heeft hierbij met name een signalerende functie. Op de gronden met deze dubbelbestemming mag niet worden gebouwd. Hiervan kan ontheffing worden verleend, mits positief advies is verkregen van Rijkswaterstaat. Nieuwe ontwikkelingen in dit gebied worden derhalve



getoetst aan het beleid van Rijkswaterstaat. De belangen van het waterbergend rivierbed zijn hiermee voldoende beschermd. 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 "Natuur" opgenomen. De Hollandsche IJssel is op de plankaart aangeduid met de bestemming "Water - 1". Bestaande aanlegsteigers voor het aanleggen van schepen zijn opgenomen binnen de gelijknamige aanduiding. Nieuwe aanlegsteigers worden derhalve niet toegestaan.

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 wetering is als landschappelijk waardevol element, maar ook in waterhuishoudkundige zin van betekenis. Deze wetering 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.

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. 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**

Rijkswaterstaat is de waterbeheerder voor het buitendijks gelegen deel van het plangebied. Dat wil zeggen zowel de rivier de Hollandsche IJssel als de zellingen. Het hoogheemraadschap is de waterkeringbeheerder en tevens de verantwoordelijke waterbeheerder van het binnendijks gebied. Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan Ijsseldijk West voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Rijkswaterstaat is betrokken bij het vooroverleg op basis van het Besluit ruimtelijke ordening.

Puntsgewijs volgen hieronder de ambtshalve opmerkingen van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard per onderdeel van het plan:

### Toelichting

1. Laatste alinea van Waterkwaliteit in paragraaf 6.1: het HHSK is inmiddels de waterkwaliteitbeheerder (voorheen ZHEW die nog wordt genoemd). Daarnaast staat in de eerste zin dat "het afkoppelen van de riolering van schone verharde oppervlakken" moet worden nagestreefd. Dat moet volgens ons zijn dat "het afkoppelen van schone verharde oppervlakken van de riolering" moet worden nagestreefd.
2. Recent is het Advies van de commissie Veerman (Deltacommissie) uitgekomen. Dit is nog niet verwerkt bij het beleidskader.
3. In de tekst over de uitgangspunten voor watercompensatie (Visie stedelijk waterplan K5, pag 36) staan enkele concrete eisen vermeld. Opgemerkt wordt dat het beleid ten aanzien van compensatie in de toekomst door HHSK kan worden aangepast. Het vigerende beleid is vanzelfsprekend van toepassing. Momenteel is dat de Nota waterkwantiteitsbeheer.

Ad.1: tekstuele opmerkingen zijn in de tekst verwerkt.

Ad.2: dit advies is als onderdeel bij het waterbeleid opgenomen.

Ad.3: gedeelte over uitgangspunten voor watercompensatie is vervangen door tekstfragment ten aanzien van Nota waterkwantiteitsbeheer.

### Planregels

1. In artikel 3.4.1.c wordt naar het verkeerde artikel verwezen, dit moet volgens ons artikel 3.2.j zijn ipv 3.2.k.
2. Svp in artikel 9.1.1.a water ook expliciet als bestemming noemen.
3. Voor 13.1.2, 14.1.2 en 15.1.2 vereist het HHSK dat de dubbelbestemming "waterstaat - waterkering" primair is ipv secundair in verband met de veiligheid.
4. HHSk zou graag zien dat de adviesplicht bij de artikelen 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 ruimer wordt geformuleerd. Nu staat er dat wanneer er voor in de beschermingszone van de wateren plannen zijn het HHSK moet worden geconsulteerd. Wanneer de verharding toeneemt of er effecten op de waterhuishouding plaatsvinden, wil het HHSK ook om advies worden gevraagd.

Ad.1: verwijzing is gecorrigeerd.

Ad.2: water is in de bestemmingsomschrijving opgenomen.

Ad.3: deze dubbelbestemmingen vallen in onderhavig bestemmingsplannen niet samen, waardoor de bestemming Waterstaat-Waterkering samen met de bestemming Waterstaat-Waterstaatkundige functie primair geldt boven de bestemming Leiding en de onderliggende enkelvoudige bestemmingen.

Ad.4: Voor bestaande bebouwing zijn moeilijk regels te stellen ten aanzien van verharding of andere waterhuishoudkundige aspecten. In principe gaat het om een bestaande situatie, waar geen grote bebouwde oppervlakken zullen worden toegevoegd. Bij nieuwe grote woningbouwontwikkeling moet in ieder geval een watertoets worden uitgevoerd en moet beoordeeld worden in hoeverre waterberging een plaats kan krijgen. Het aanlegvergunningstelsel regelt aanvullend ook werkzaamheden, zoals het verruimen, verkleinen van wateroppervlak.

### Plankaart

1. Alleen de kernzone van de waterkering is aangegeven als dubbelbestemming "waterkering". Ook de beschermingszone dient als dubbelbestemming "waterkering" te worden bestemd. Indien u dat wenst kunnen we een kaart met de ligging van de waterkering opsturen.
2. HHSK wenst bij een gedetailleerd bestemmingsplan al het water als zondanig te bestemmen. Op die manier is duidelijk waar het water ligt. Dit is een wens en geen vereiste.

Ad.1: Gebleken is dat, rekening houdend met de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, alleen de kernzone op de plankaart hoeft te worden opgenomen. De kernzone van de waterkering is aangegeven als dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Dit is eveneens afgeleid uit het vigerende bestemmingsplan. Bij vergroting van de dubbelbestemming worden bestaande bouwmogelijkheden aangetast, waardoor er voor is gekozen om aan te sluiten op de zone uit het vigerende bestemmingsplan.

Ad.2: door in detail al het water vast te leggen, wordt de flexibiliteit onnodig beperkt. In de bestemming Agrarisch liggen bijvoorbeeld veel watergangen, die onderhevig zijn aan verandering. De bestemming Water is bedoeld om alleen de planologisch relevante watergangen te bestemmen. Het gaat om watergangen die voor de afwatering essentieel zijn.

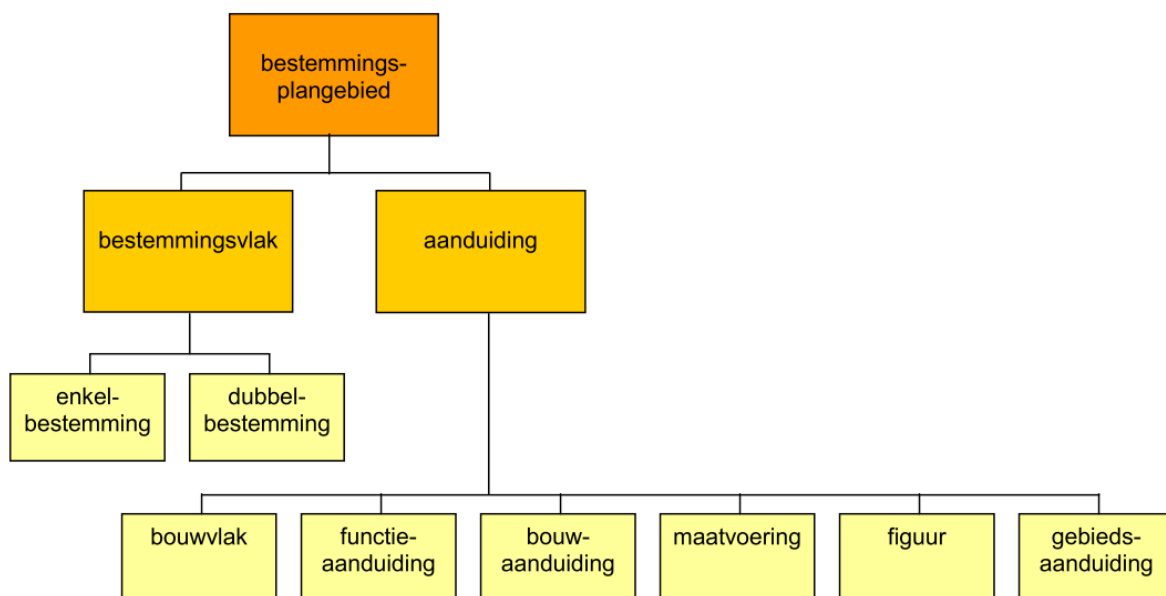
## 7. Juridische aspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Dit bestemmingsplan kent een gedetailleerd karakter aangezien er sprake is van een beheerplan. In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven hoe het gemeentebestuur het gewenste ruimtelijke beleid wil realiseren. Bij toekomstige ontwikkeling vormt de beschrijving in hoofdlijnen in belangrijke mate het toetsingskader.

### 7.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "Ijsseldijk West" kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd beheersplan. 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 plankaart met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van "Ijsseldijk West" bestaat uit 3 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. Bij het opstellen van de regels en de plankaart 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 plankaart. De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de plankaart in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



Afb.13: 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 plankaart. De definitie luidt als volgt:

"een op de plankaart aangegeven 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 het bestemmingsplan "Ijsseldijk West" 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-aan-een, 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.

## 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 ontheffingsregels opgenomen.

#### 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 ontheffingsregels opgenomen. Tevens is een ontheffingsregel opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen.

### Artikel 6 Bedrijventerrein

De in het plangebied gelegen bedrijven zijn positief bestemd. Bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan binnen deze bestemming. 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 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 maatvoeringen zijn ontheffingsregels opgenomen. Tevens is een ontheffingsregel opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen.

### 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. 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 9 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. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte 3,5 meter.

### Artikel 10 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 ontheffingsregels betreffen respectievelijk de hoogtemaat van bouwwerken en het aanleggen van gebouwde voorzieningen voor het aanleggen van schepen.

### Artikel 11 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 ontheffingsregels betreffen respectievelijk de hoogtemaat van bouwwerken en het toestaan van een brug.

### Artikel 12 Wonen

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-aan-een, 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 ontheffingsregels opgenomen. Deze zijn opgenomen voor een andere vorm van het bouwvlak en voor het bouwen in een bepaalde afstand tot de Hollandsche IJssel.

#### Artikel 13 Leiding – Gas (dubbelbestemming)

Ten aanzien van de in het plangebied gelegen gastransportleiding is de dubbelbestemming "Leiding – Gas" opgenomen. De hartlijn en de bijbehorende beschermingszone zijn op de plankaart aangegeven.

#### Artikel 14 Leiding – Hoogspanning (dubbelbestemming)

Ten aanzien van de in het plangebied gelegen hoogspanningsmast is de dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanningsmast" opgenomen. De hartlijn en de bijbehorende beschermingszone zijn op de plankaart aangegeven.

#### Artikel 15 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 ontheffing van burgemeester en wethouders. Voordat burgemeester en wethouders beslissen op een verzoek om ontheffing, dienen zij advies in te winnen bij een landschapsdeskundige. Voor diverse werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningplicht.

#### Artikel 16 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 ontheffingsregels betreffen respectievelijk de hoogtemaat van bouwwerken en het bouwen ten aanzien van onderliggende bestemmingen. Bij de ontheffing moet het bouwplan gemeld worden bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en Rijkswaterstaat.

#### Artikel 17 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 ontheffingsregels betreffen respectievelijk de hoogtemaat van bouwwerken en het bouwen ten aanzien van onderliggende bestemmingen. Bij de ontheffing moet het bouwplan gemeld worden bij Rijkswaterstaat.

### ***Hoofdstuk 3 Algemene regels***

#### Artikel 18 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 19 Algemene bouwregels

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

#### Artikel 20 Algemene gebruiksregels

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

#### Artikel 21 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is een aantal algemene ontheffingsregels opgenomen. Deze ontheffingen 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 22 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.

#### Artikel 23 Algemene procedureregels

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

### ***Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels***

#### Artikel 24 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 ontheffing worden verleend 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 ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

#### Artikel 25 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 "Ijsseldijk West".

## 8. Uitvoerbaarheid

### 8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard en voorziet niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Nader onderzoek op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is niet nodig gebleken. Bij die percelen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid dan wel binnenplanse ontheffing is opgenomen, zal medewerking slechts worden verleend nadat de haalbaarheid hiervan bij dat concrete verzoek vooraf is aangetoond. Het toevoegen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig geacht.

### 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 bestuursrechtelijke 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.

Eventuele strafrechtelijke vervolging op grond van de Wet ruimtelijke ordening 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, inzake 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.

In het kader van de inspraak betreft de gemeente de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 9 april 2009, gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Gedurende deze periode zijn 25 inspraakreacties bij burgemeester en wethouders ingediend. Op 20 april 2009 is een inloopbijeenkomst georganiseerd. In de bijlage behorende bij deze toelichting zijn de resultaten van de inspraak opgenomen.

### 9.2 Overleg

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

1. Tennet TSO B.V.
2. Gem. Nieuwerkerk ad IJssel
3. N.V. Nederlandse Gasunie
4. Kamer van Koophandel Rotterdam
5. Provincie Zuid-Holland
6. Oasen N.V.
7. Projectteam Hollandsche IJssel
8. VROM-Inspectie
9. Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard

In de bijlage behorende bij deze toelichting zijn de resultaten van het overleg opgenomen.

### 9.3 Ambtshalve aanpassingen

Behalve de naar aanleiding van de ingekomen reacties noodzakelijk geachte aanpassingen zijn ambtshalve nog correcties in de toelichting aangebracht.

### 9.4 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Ijsselijk-West heeft met ingang van 27 augustus 2009 gedurende een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en ook op de in de gemeente gebruikelijke wijze. Naar aanleiding van de ontwerp-terinzagelegging zijn 11 zienswijzen ingekomen. De beantwoording van deze zienswijzen heeft plaatsgevonden in de nota van beantwoording welke in de bijlage is opgenomen.