Bestemmingsplan

Middelblok 107-109, Gouderak

Gemeente Krimpenerwaard



BURO SRO

verstoep

BOUWADVIES
ARCHITECTUUR
ONTWIKKELING

creatief in bouwen!
www.verstoep.nl

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Middelblok 107 - 109, Gouderak
Identificatienummer:	NL.IMRO.1931.BP1904BG010-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	april 2021
Projectnummer Verstoep:	3093
Projectnummer Buro SRO:	66.90.22

Opdrachtgever: Loon- en verhuurbedrijf V.O.F. Zwijnenburg

Projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Verstoep bouwadvies en architectuur
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. J. de Jong Vrouwenmantel 3 2871 NJ Schoonhoven 0182-320111 www.verstoep.nl info@verstoep.nl

In samenwerking met:	Buro SRO
Projectleider Buro SRO:	Mevr. J. Jentink
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Het initiatief 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9
Hoofdstuk 3 Beleidskader 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 21
4.1 Milieu 21
4.2 Water 27
4.3 Ecologie 29
4.4 Verkeer 30
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 30
4.6 Kabels en leidingen 32
4.7 Economische uitvoerbaarheid 32
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 33
5.1 Algemeen 33
5.2 Wijze van bestemmen 33
Hoofdstuk 6 Procedure 34
6.1 Algemeen 34
6.2 Verslag inspraak en vooroverleg 34
6.3 Verslag zienswijzen 34

Bijlagen bij de toelichting 35

Bijlage 1 Advies Abc 37
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek 39
Bijlage 3 Quickscan flora en fauna 41
Bijlage 4 Stikstofberekening aanlegfase 43
Bijlage 5 Stikstofberekening voorgenomen gebruik 45
Bijlage 6 Nota beantwoording reacties vooroverleg 47
Bijlage 7 Nota beantwoording zienswijzen 49

Regels 51

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 53
Artikel 1 Begrippen 53
Artikel 2 Wijze van meten 56
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 57
Artikel 3 Bedrijf 57
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3 60
Artikel 5 Waarde - Archeologie 6 63
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering 66
Hoofdstuk 3 Algemene regels 68
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 68
Artikel 8 Algemene bouwregels 68
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 68
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 69
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 69
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 70
Artikel 13 Algemene procedureregels 70
Artikel 14 Overige regels 71
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 72
Artikel 15 Overgangsrecht 72
Artikel 16 Slotregel 73

Bijlagen bij de regels 75

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten 77
Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Middelblok 107 -109 79

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Middelblok 107 - 109 te Gouderak is een agrarisch bedrijf met agrarisch loonbedrijf gevestigd. Bedrijfsmatig is het één geheel met het melkveebedrijf annex loonbedrijf aan de Middelblok 113. In het kader van het natuurontwikkelingsproject Veenweiden wordt de agrarische bedrijvigheid op beide locaties beëindigd en uitgekocht. Om het loonbedrijf, zonder agrarisch bedrijf, voort te kunnen zetten is een passende bestemming nodig. Tevens is de initiatiefnemer voornemens om op het perceel Middelblok 107 - 109 bedrijfsgebouwen bij te bouwen, ter compensatie van de bedrijfsbebouwing die op Middelblok 113 wegvalt. Hiervoor dient het bestaande bouwvlak te worden uitgebreid.
De bovenstaande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie en de bedrijfseconomische noodzaak voldoende is onderbouwd, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Middelblok 107 - 109, ten noordoosten van de kern Gouderak. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Middelblok 107 - 109, ten noordoosten van de kern Gouderak, aan de rand van het open veenweidelandschap. De Middelblok is een dijklint langs de Hollandsche IJssel en loopt van de kern Gouderak in noordwestelijke richting verder tot aan de stad Gouda. Het dijklint bestaat voornamelijk uit buitendijks gelegen bedrijventerrein en binnendijks gelegen woningen en (agrarische) bedrijven.
Binnen het plangebied is een agrarisch loonbedrijf gevestigd dat agrarisch en agrarisch aanverwant loonwerk verricht, voornamelijk in de grasteelt en weidebouw. Om materieel en personeel jaarrond te laten renderen verrichten zij daarnaast ook werk in de grond-, weg- en waterbouw en in de groenvoorziening. Er worden uitsluitend bemande voertuigen (trekkers en kranen) in combinatie met bijbehorende machines uitgezonden om elders op locatie werk te verrichten. Het bedrijf exploiteert thans tevens een melkveehouderij met circa 55 melkkoeien, gelegen aan de Middelblok 113. Een deel van de machines van het loonwerkbedrijf wordt op dit perceel gestald. Onderstaande afbeelding toont een luchtfoto met het plangebied rood omkaderd (Middelblok 107 - 109), gelegen aan de zuidzijde van de Middelblok. Het perceel aan de Middelblok 113 is blauw omcirkeld.



Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Aan de voorzijde van het perceel Middelblok 107 - 109 staan 2 aaneengebouwde bedrijfswoningen met daarnaast een privéberging. In het midden van het perceel staan een jongveestal en een kapschuur van 350 m^2. Aan de achterzijde van het perceel is ruimte voor parkeren, manoeuvreren en opslag in de open lucht. Langs beide zijden van het perceel lopen watergangen.

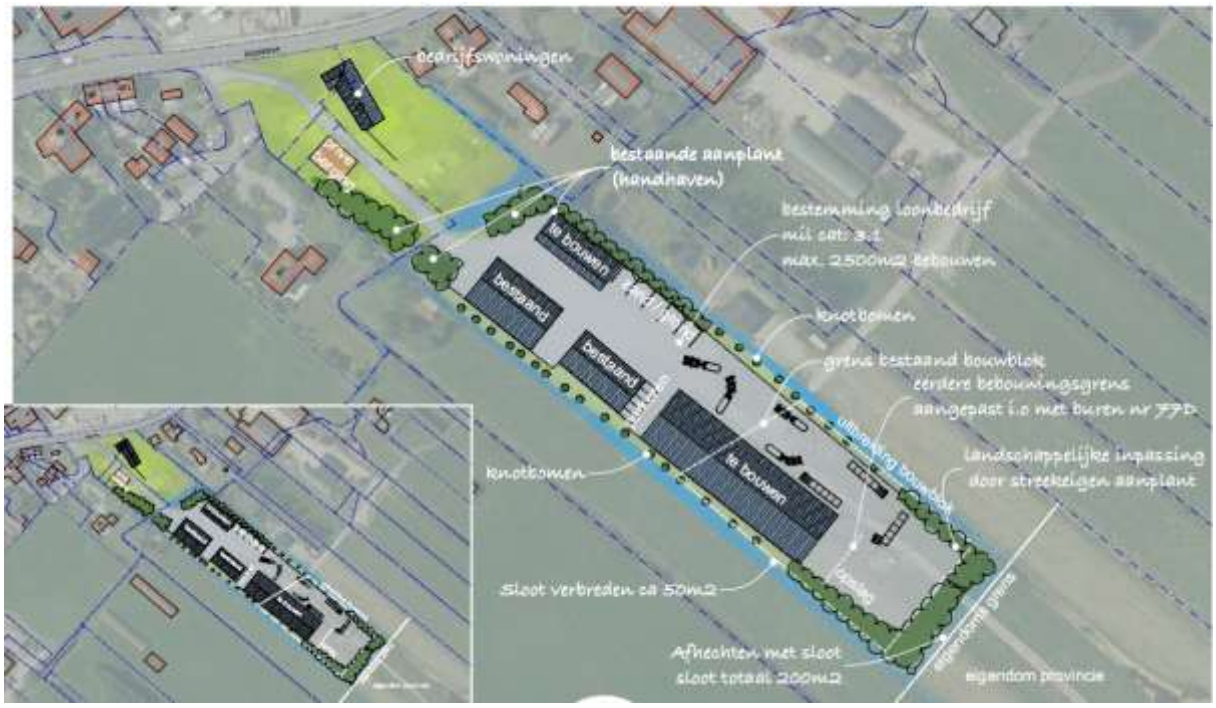
2.2 Toekomstige situatie

Veenweidepact
In de directe omgeving van het plangebied wordt door de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en de gemeente Krimpenerwaard ingezet op natuurontwikkeling (voorheen het Veenweidepact). Het bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' is op 5 maart 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Met het plan worden de agrarische gronden omgezet naar de bestemmingen 'Natuur' en 'Natuur met extensief agrarisch medegebruik'.

Gevolgen voor het agrarisch loonbedrijf
Voor het loonbedrijf vallen hierdoor een deel van de oorspronkelijke agrarische werkzaamheden weg. Het melkveebedrijf aan de Middelblok 113 is uitgekocht en ter plaatse beëindigd. Het melkveebedrijf wordt in de provincie Utrecht voortgezet. Op het perceel Middelblok 113 worden echter ook voertuigen en machines van het loonbedrijf gestald. Met de beëindiging van de activiteiten en de verkoop van de onroerende zaken op Middelblok 113, raakt het bedrijf deze opstallen kwijt. Om dit te compenseren wil de eigenaar voor het loonbedrijf ruimte bijbouwen aan de Middelblok 107 - 109. Daarnaast is in de afgelopen jaren de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet evenredig gegroeid met de gedane investeringen, waardoor er al een tekort aan bedrijfsgebouwen bestond.

Gewenste ontwikkeling
In totaal is er behoefte aan 2500 m^2 bedrijfsbebouwing om de beoogde bedrijfsvoering voort te kunnen zetten en uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst te hebben. Binnen het bestaande bouwvlak is daar echter onvoldoende ruimte voor. Door een vergroting van het bouwvlak met circa 0,4 hectare wordt het planologisch-juridisch mogelijk de gewenste bebouwing op te richten.
Tevens is een passende bestemming nodig voor het perceel Middelblok 107 - 109 om het loonbedrijf, zonder melkveebedrijf, voort te kunnen zetten. De gemeente Krimpenerwaard heeft ervoor gekozen om het loonbedrijf aan de Middelblok 107 - 109 niet uit te kopen en ziet zodoende (een legale) voortzetting van het bedrijf als de aangewezen toekomstige weg. De activiteiten van het bedrijf bestaan naast het agrarische loonwerk ook uit werkzaamheden in de grond-, weg- en waterbouw en de groenvoorziening.

De agrarische beoordelingscommissie (Abc) heeft met betrekking tot de huidige bedrijfsactiviteiten en de hierboven beschreven toekomstplannen een positief advies gegeven (zie bijlage 1). Onderstaande afbeelding geeft de voorgenomen toekomstige situatie weer.



Globale inrichtingsschets toekomstige situatie (bron: Verstoep bouwadvies en architectuur)

In de voorgenomen toekomstige situatie wordt een bedrijfsgebouw gerealiseerd op het midden van het perceel en een groter bedrijfsgebouw aan de achterzijde van het perceel. De twee bestaande bedrijfswoningen blijven beide als zodanig in gebruik. Het perceel blijft op dezelfde wijze ontsloten op de Middelblok. Met de voorgenomen inrichting is er voor het bedrijf voor de komende jaren voldoende ruimte om de bedrijfsactiviteiten op de gewenste wijze uit te voeren.

Landschappelijk inpassing
In het kader van voorliggend plan heeft initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsinrichting laten opstellen. De inpassingsinrichting voorziet in de aanleg van een struweelhaag en de aanplant van knotbomen. De struweelhaag en de knotbomen zijn inheemse plantensoorten die aansluiting vinden bij de dijk- en polderlinten. De bestaande aanplant op het perceel zal worden gehandhaafd en waar nodig versterkt. In de regels is reeds bepaald dat bebouwing niet dichter dan drie meter uit de boveninsteek van de watergang mag worden opgericht. Hiermee is geborgd dat de landschappelijk inpassing die als voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen, op een goede wijze kan worden vormgegeven.
Daarnaast is er de bereidheid om hierover nader overleg te voeren met de eigenaren van het direct aangrenzende woonperceel Middelblok 77d, onderdeel van het landgoed.

Ten aanzien van de uitstraling en architectuur van nieuwe bebouwing wordt aangesloten bij de 'Nota Ruimtelijke kwaliteit' van de gemeente Krimpenerwaard. De nieuw te bouwen bedrijfsloods zal worden opgetrokken uit potdekseldelen in een hout 'look'.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Gebiedsgericht
De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.
In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.
In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."
Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking
Voorliggend plan betreft een bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf met agrarisch loonbedrijf naar de bestemming 'Bedrijf', waarbij de huidige loonwerkactiviteiten, samen met andere grondwerkzaamheden, worden voortgezet. Daarnaast wordt het bestemmingsvlak met ca. 0,4 ha vergroot ten opzichte van het eerdere agrarisch bouwperceel. Hieronder wordt het plan onderbouwd aan de hand van de stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

1. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat de ondergrens in beginsel bij 500 m² ligt. Als het ruimtebeslag minder dan 500 m² is, wordt het niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan ligt met een uitbreiding van 0,4 ha hier ruim boven. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Op het perceel Middelblok 107-109 is reeds een agrarisch loonbedrijf aanwezig. Tevens is het een agrarisch bedrijf, samen met Middelblok 113. In het kader van het natuurontwikkelingsproject Veenweiden is het melkveebedrijf op Middelblok 113 uitgekocht en ter plaatse beëindigd. Het loonbedrijf is niet uitgekocht.
De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling is onderbouwd in het advies van de Agrarische beoordelingscommissie (zie bijlage 1). Een deel van de voertuigen en machines van het loonbedrijf worden nu gestald op het perceel Middelblok 113. Met de beëindiging van de activiteiten en de verkoop van de onroerende zaken op Middelblok 113, raakt het bedrijf deze opstallen kwijt. Om dit te compenseren wil de eigenaar voor het loonbedrijf ruimte bijbouwen aan de Middelblok 107-109. Daarnaast is in de afgelopen jaren de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet evenredig gegroeid met de gedane investeringen, waardoor er al een tekort aan bedrijfsgebouwen bestond. Een deel van de machines wordt nu buiten gestald.

De activiteiten van het bedrijf bestaan naast het agrarische loonwerk ook uit werkzaamheden in de grond-, weg- en waterbouw en de groenvoorziening. De niet-agrarisch verwante activiteiten zullen naar verhouding een groter deel van de werkzaamheden gaan uitmaken, enerzijds omdat een deel van het agrarisch potentieel vervalt als gevolg van de natuurontwikkelingsplannen, anderzijds is het bedrijfseconomisch ook gunstig om personeel, machines, gereedschappen en gebouwen jaarrond te laten renderen.

In totaal is er behoefte aan 2.500 m^2 bedrijfsbebouwing om de beoogde bedrijfsvoering voort te kunnen zetten en uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst te hebben. Dit is gebaseerd op een inventarisatie van de aanwezige machines en werktuigen. Binnen het bestaande bouwvlak is daar echter onvoldoende ruimte voor en is er behoefte aan een vergroting van het bouwvlak met circa 0,4 hectare, waarvan 2.500 m² bebouwd. Dit is ook onderbouwd in het Abc-advies in bijlage 1. De uitbreiding van het bestemmingsvlak en de omvang van de gevraagde nieuwbouw is noodzakelijk voor de activiteiten die het bedrijf uitoefent.

3. Kan binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte worden voorzien?

De gemeente Krimpenerwaard heeft ervoor gekozen om het loonbedrijf aan de Middelblok 107 - 109 niet uit te kopen. Voortzetting van het bedrijf op deze locatie is dan een logische keuze. Het bedrijf is van oudsher sterk verbonden met het buitengebied van de Krimpenerwaard, hier ligt het werkterrein van het bedrijf. Een belangrijk deel van de werkzaamheden blijft agrarisch verwant. Een verplaatsing naar een bedrijventerrein ligt niet voor de hand, enerzijds vanwege de financiële consequenties, anderzijds ook omdat hiermee niet per definitie een betere ruimtelijke situatie ontstaat. Binnen de gemeente Krimpenerwaard is slechts beperkt bedrijventerrein beschikbaar. Alleen op het terrein De Nieuwe Wetering in Bergambacht zijn nog gronden uitgeefbaar (bron: IBIS Bedrijventerreinen). Dit ligt op meer dan 10 km van de huidige bedrijfslocatie. Verplaatsing naar deze locatie zou leiden tot veel extra verkeersbewegingen en de schaarse ruimte die beschikbaar is voor andere bedrijven nog schaarser maken.

De huidige locatie is goed ontsloten en ligt bovendien op korte afstand van bestaand stedelijk gebied. Aan de overzijde van de weg ligt het bedrijventerrein Middelblok. Deze wordt ontsloten via dezelfde weg (Middelblok) als voorliggende bedrijfslocatie.

Conclusie
Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het plan voorziet in een uitbreiding met 0,4 ha bedrijfsterrein. De behoefte aan de gewenste uitbreiding is voldoende onderbouwd en kan niet binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen. Op grond van bovenstaande onderbouwing voldoet het plan aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

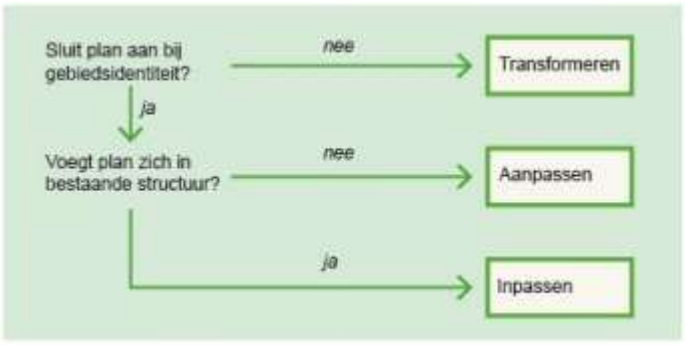
Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland
Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn op 01-04-2019 in werking getreden. Met het samenvoegen van verschillende beleidsplannen c.q. verordeningen sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Onder meer de Visie ruimte en mobiliteit en de Verordening ruimte zijn in het Omgevingsbeleid opgegaan.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Vanuit het bestaande beleid gaat het hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Stedelijke ontwikkelingen
Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van bestaand stads -en dorpsgebied. De provincie heeft een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen in de verordening. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads -en dorpsgebied niet mogelijk is.

Beleid voor ruimtelijke kwaliteit
De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. De kwaliteitskaart toont in vier lagen de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt. De vier lagen zijn samengevat in één kaartbeeld; de integrale kwaliteitskaart. De vier lagen zijn:
- laag van de ondergrond
- laag van de cultuur- en natuurlandschappen
- laag van de stedelijke occupatie
- laag van de beleving

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied.
Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact is. Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



(bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland, 2019)

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt een agrarisch bedrijf omgezet naar een niet-agrarisch bedrijf. Tevens wordt het bouwvlak van het bedrijf uitgebreid. Het plangebied valt niet binnen een van de gebieden die op basis van de PRV speciale bescherming genieten. Voor de toetsing van het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

Regels voor ruimtelijke kwaliteit

Op basis van de kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland behorende bij de structuurvisie zijn drie kenmerken van landschapstypen relevant voor het plangebied. Dit zijn het veen(weide)landschap, de linten en rivierdijken (rivierdeltalandschap) . Onderstaand twee uitsnedes van de kwaliteitskaart met het plangebied blauw omcirkeld.


Uitsnedes kwaliteitskaart provinciale structuurvisie

De structuur van het veenweidegebied wordt bepaald door de rivieren en de parallel aan de rivieren aangelegde tiendwegen, kades en weteringen. Hierdoor is een landschap ontstaan met lange rechte lijnen en lange smalle kavels. Voor dit landschapstype worden de volgende richtpunten beschreven:

- Behoud van het veenlandschap door het afremmen van bodemdaling.
- Behoud van het contrast tussen (meer verdichte) oeverwallen langs de rivieren en de linten in het gebied en het uitgestrekte, ingeklonken veen.
- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen, waarbij lengtesloten als beeldbepalend worden beschouwd.
- Behoud van de veenstroom, dijk en kade als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het veen(weide)landschap en begrenzing van poldereenheden.

- Het gebruik is zoveel mogelijk gericht op behoud van de karakteristieken (maat van de poldereenheden, verkavelingspatroon, beplanting, kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems).
- Ontwikkelingen zijn gericht op een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoren tot de mogelijkheid.

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Voor het landschapstype linten worden de volgende richtpunten beschreven:
- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

De Krimpenerwaard wordt begrensd door de Lek en Hollandsche IJssel. De veenweidepolders lopen door tot aan de rivierdijken. De dijken met dichte lintbebouwing vormen een sterke ruimtelijke begrenzing en een groot contrast met het open veenweidegebied. Voor rivierdijken worden de volgende richtpunten gegeven:
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de rivierdijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het rivierengebied.
- Versterken van het doorgaand profiel van de dijk. Dit draagt bij aan het herkenbaar houden en begrijpbaar houden van de dijk.
- Het ritme langs de dijk met afritten, bebouwing, afwisselend open-dicht etc. kan houvast geven voor het plaatsen en vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, evenals het dwarsprofiel van de dijk en bijbehorende bebouwing.
- Behoud van belangrijke doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende (veenweide)landschap.
- Behoud of herstel van openbaarheid van oevers.
- Waar mogelijk koppelen van recreatieve routes aan water en/of dijk.

Planspecifiek
Met voorliggend plan vindt een uitbreiding van het bouwvlak plaats aan de achterzijde, in het verlengde van het perceel. De structuur van het slagenlandschap blijft intact. Vanaf de openbare weg zal de nieuwe bedrijfsbebouwing weinig zichtbaar zijn door de reeds aanwezige bebouwing en beplanting. De bestaande doorzichten tussen de bebouwing door vanaf de dijk naar het achterland blijven intact. Gezien de omvang van het achterliggende poldergebied in relatie tot de omvang van de uitbreiding kan gesteld worden dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de maat en weidsheid van het veenweidelandschap. Aan de voorzijde van het perceel blijft de aanblik met de bestaande bedrijfswoningen – en daarmee ook de kenmerken van het lint en de rivierdijk - ongewijzigd. Met de voorgenomen ontwikkeling blijven de landschappelijke kwaliteiten van het veenweidelandschap, het lint en de rivierdijk behouden.

Het provinciaal beleid staat uitvoering van dit plan niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ouderkerk 2030

De voormalige gemeente Ouderkerk heeft in 2011 de Structuurvisie 2030 vastgesteld. Voor de structuurvisie is het volgende motto geformuleerd: "Ouderkerk is een vitale, veilige gemeente gelegen aan de Hollandsche IJssel in een polderlandschap met alle kenmerkende activiteiten en uiterlijkheden die daarbij horen. Er is ruimte, zorg en aandacht voor iedereen passend bij de kleinschaligheid". Voor de drie kernen Ouderkerk a/d IJssel, Gouderak en Lageweg en de tussenliggende dijklinten dient extra uitbreidingsruimte te worden geboden voor het behoud van een duurzame, evenwichtig opgebouwde samenleving.
In de Krimpenerwaard en vooral in de voormalige gemeente Ouderkerk heeft veel discussie plaatsgevonden over realisering van de ecologische hoofdstructuur (ontwikkeling natuurgebied “Veenweidepact”). Hoewel in 2011 werd gesteld dat de omvang en inhoud van het Veenweidepact kunnen wijzigen, wordt in de structuurvisie wel uitgegaan van realisering van een natuurontwikkeling. Daarbij wordt ruimte gevraagd voor ontwikkelingen binnen de aangrenzende dijklinten en Gouderak. Het doel is het verkrijgen van win-winsituaties voor “rode” functies.

Planspecifiek
Met voorliggend plan worden de agrarische activiteiten aan het dijklint Middelblok uitgekocht en ter plaatse beëindigd ten behoeve van natuurontwikkeling. Het loonbedrijf wordt echter niet uitgekocht. Met voorliggend plan wordt het mogelijk gemaakt om het agrarisch loonbedrijf aan de Middelblok 107-109 voort te zetten en uit te breiden met andere grondverzet- en groenwerkzaamheden. Dit ter compensatie voor het saneren van de tweede locatie van het bedrijf aan de Middelblok 113, deels ook ter compensatie voor verlies van een deel van klanten, aangezien veel boerenbedrijven in de omgeving worden uitgekocht. Dit past binnen het beleid van de Structuurvisie Ouderkerk 2030.

3.3.2 Structuurvisie K5 Gemeenten

Vijf gemeenten in de Krimpenerwaard hebben in 2009 een structuurvisie vastgesteld, waarin de hoofdlijnen voor de gewenste ontwikkeling van het gebied staan. De centrale opgave voor de K5 is het voeren van een evenwichtige koers in het spanningsveld tussen het versterken van sociaal-economische aspecten enerzijds en het waarborgen van de cultuurhistorische, natuur- en landschapskwaliteiten anderzijds. Met name het patroon van dijk- en dorpslinten en het waterrijke slagenlandschap zijn kenmerkend voor de regio. In een groot deel van het gebied blijft de grondgebonden melkveehouderij de belangrijkste functie. In bepaalde gebieden zal natuur ontwikkeld worden met recreatief medegebruik, zo is in de visie opgenomen. In het zuiden van de Krimpenerwaard zijn ook beperkte mogelijkheden voor hervestiging van bedrijven die in het kader van natuurontwikkeling worden uitgekocht. Daarnaast wordt, binnen bestaande opstallen, ruimte geboden aan activiteiten op het vlak van verbrede landbouw en vernieuwend ondernemerschap.

De belangrijkste uitgangspunten voor de kernen zijn leefbaarheid, bereikbaarheid van voorzieningen en een woningbouwcapaciteit die het mogelijk maakt om in de eigen woningbehoefte te voorzien. Daarbij is het de inzet om enerzijds zuinig om te springen met de ruimte en anderzijds woon- en werkmilieus te creëren van een schaal en ruimtelijke kwaliteit die passen bij de schaal van de kernen. De K5 structuurvisie voorziet in een kernenprofilering, die een kader biedt voor de afstemming en sturing van investeringen tussen kernen.

Planspecifiek
Voorliggend plangebied ligt in de nabijheid van het gebied wat tot natuur ontwikkeld wordt en ondervindt daar de gevolgen van. De agrarische activiteiten worden uitgekocht, maar het loonbedrijf niet. Met voorliggend plan wordt het mogelijk gemaakt om het agrarisch loonbedrijf aan de Middelblok 107-109 voort te zetten en uit te breiden met andere grondverzet- en groenwerkzaamheden (zie ook paragraaf 3.3.1). Het

voortbestaan van het bedrijf is ook van belang voor behoud van de sociaal-economische structuur van het gebied. De uitbreiding van het bedrijf vindt plaats aan de achterzijde, passend in de structuur van het slagenlandschap. Het plan heeft geen invloed op het karakter van de linten.

Het beleid uit de structuurvisie staat de ontwikkeling van onderhavig initiatief niet in de weg.

3.3.3 Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard

Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard (ontwerp, augustus 2018) is voortgekomen uit de Gebiedsovereenkomst Veenweiden Krimpenerwaard. Deze gebiedsovereenkomst is de opvolger van het Veenweidepact (zie paragraaf 3.3.1). De gebiedsovereenkomst gaat in op drie opgaven voor de Krimpenerwaard: natuur, landbouw en recreatie en toerisme. Daarnaast bestaat er ook een belangrijke wateropgave, welke is verweven met deze opgaven. In de gebieds- en uitvoeringsovereenkomst is bepaald dat de natuuropgave bestaat uit de realisatie van circa 2.250 ha natuur van het NNN, gecombineerd met een bijpassend robuust en duurzaam watersysteem in het kader van de Kaderrichtlijn Water (KRW) en het tegengaan van bodemdaling.
Op grond van de vigerende bestemmingsplannen is de realisatie van natuur in een aantal gebieden niet mogelijk. De desbetreffende gronden hebben in deze bestemmingplannen namelijk overwegend een agrarische bestemming. Om de natuurontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' dient hiertoe.

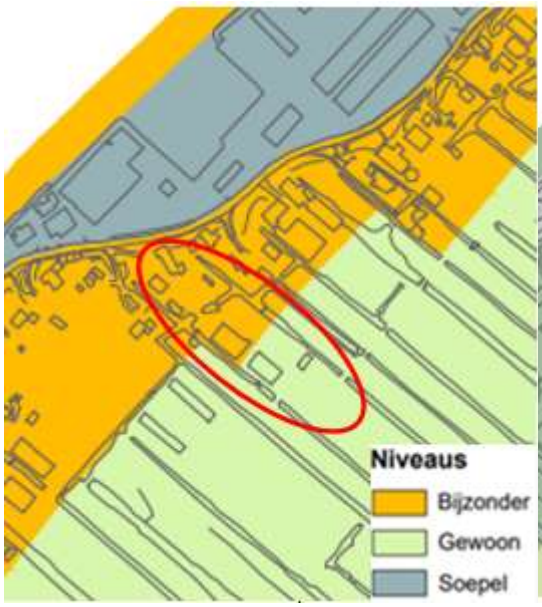
Planspecifiek

Door het bovengenoemde bestemmingsplan, waarmee agrarische gronden worden omgezet naar de bestemmingen 'Natuur' en 'Natuur-Extensief agrarisch medegebruik', valt een deel van de agrarische werkzaamheden en opslagruimte van het bedrijf (op het adres Middelblok 113) uit voorliggend plan weg. Om dit verlies te compenseren moet aan de Middelblok 107-109 bedrijfsbebouwing worden bijgebouwd. Hiervoor dienen het bestemmingsvlak en de bouwmogelijkheden te worden uitgebreid. Tevens is een passende bestemming nodig om het bedrijf te kunnen voortzetten.

3.3.4 Nota ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Krimpenerwaard heeft op 13 december 2016 de 'Nota Ruimtelijke kwaliteit gemeente Krimpenerwaard' vastgesteld. Doel van de Nota is het welstandsbeleid van de voormalige gemeenten Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist te harmoniseren en dereguleren met behoud van kwaliteit. Bij de Nota Ruimtelijke kwaliteit horen twee kaarten; de niveaukaart en de gebiedenkaart. Op de niveaukaart is aangegeven wat het minimale toelatingsniveau is om de gewenste kwaliteit van de omgeving te regelen. Op de gebiedenkaart zijn de gebieden weergegeven die zich onderscheiden met samenhangende bebouwingstypologieën.
Wat betreft (agrarische) bedrijfsgebouwen zorgen een teruggelegen ligging in combinatie met terughoudende materialen en gedekte kleuren ervoor dat bedrijfsgebouwen onnadrukkelijk in het landschap liggen en minder de aandacht trekken dan de woonbebouwing.

Planspecifiek
De navolgende afbeeldingen tonen een uitsnede van de niveaukaart en de gebiedenkaart. Het plangebied is rood omcirkeld.



Uitsnede niveaukaart



Uitsnede gebiedenkaart

Planspecifiek
Op de niveaukaart heeft het plangebied de aanduidingen 'bijzonder' en 'gewoon'. In de gebieden waar een bijzonder welstandsniveau geldt, gelden extra criteria die aansturen op een zorgvuldige inpassing van bouwplannen. Inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit zijn hier gewenst. Een plan moet een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het straatbeeld. Bij een gewoon niveau is het uitgangspunt het handhaven van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Bouwplannen aan achterkanten kunnen eenvoudiger beoordeeld worden dan bouwplannen aan voorkanten.
Op de gebiedenkaart heeft het plangebied de aanduidingen 'Hollandsche IJssel' en 'Landelijk gebied'.
Ook de linten langs de Hollandsche IJssel hebben een bijzonder welstandsniveau, waarbij plannen een positieve bijdrage moeten leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het landelijk gebied heeft een gewoon welstandsniveau.

Voorliggend plan betreft de herbestemming en uitbreiding van een bouwvlak van een bedrijf. Dit vindt plaats aan de achterzijde van het perceel. Vanaf de dijk zal de nieuwe bedrijfsbebouwing nauwelijks zichtbaar zijn door de al aanwezige bebouwing en beplanting. Daarnaast wordt het plan landschappelijk ingepast door het handhaven van bestaande beplanting en het aanplanten van nieuwe beplanting.

3.3.5 Geldend bestemmingsplan
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Middelblok", vastgesteld op 30 juni 2011.
Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Aan de voorzijde ligt deels de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Het plangebied heeft een bouwvlak, de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' en voor een groot deel de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. In het plangebied ligt een (primaire) watergang. Tevens geldt in het plangebied het 'Paraplupplan Parkeren Krimpenerwaard', vastgesteld op 29 januari 2019.



Uitsnede bestemmingsplan Middelblok (d.d. 30-06-2011)



Uitsnede bestemmingsplan Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard (d.d. 05 maart 2019

Het terrein waar de beoogde uitbreiding plaatsvindt, valt binnen het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' (vastgesteld op 05 maart 2019). Daarin is dit gebied bestemd als 'Agrarisch met waarden' met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Dit houdt in dat voor bodemingrepen dieper dan 3 m -mv en groter dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Omdat de beoogde uitbreiding buiten het bestaande bouwvlak valt en omdat de werkzaamheden van het bedrijf niet meer passen binnen de huidige agrarische bestemming, is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft een bestemmingswijziging en de uitbreiding van een bouwvlak van een bedrijf. In het plangebied zijn reeds twee bedrijfswoningen aanwezig. Gelet op het toekomstige gebruik (opslag van voertuigen en machines) is er geen sprake van bebouwing waar dagelijks langer dan 2 uur mensen verblijven. Daarmee is de nieuwbouw niet aan te merken als een gevoelige functie in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Een bodemonderzoek is voor onderhavig plan daarom niet noodzakelijk.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' is het van belang te bepalen wat de bijdrage van het plan is aan die luchtkwaliteit.

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het omzetten van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming en de uitbreiding van de bouwmogelijkheden. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%), temeer daar met het plan de agrarische activiteiten van het bedrijf definitief worden beëindigd, wat leidt tot minder emissies. Bovendien betreft het ook een verplaatsing van reeds bestaande bedrijfsactiviteiten op Middelblok 113. Per saldo is de ontwikkeling

dusdanig klein dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief omvat de bestemmingswijziging van een bedrijf en de uitbreiding van het bouwvlak. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegevoegd. Omdat er ten opzichte van de bestaande situatie een verschuiving van de bedrijfsactiviteiten is voorzien, heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de geluidsbelasting van het bedrijf op omliggende geluidsgevoelige objecten. Dit onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 2.

In het onderzoek zijn het gemiddelde geluidsniveau en het piekgeluidsniveau berekend op de woningen die in de omgeving van het bedrijf liggen. Verder is aandacht besteed aan de geluidsbelasting door het verkeer van en naar het bedrijf. Rekening is gehouden met alle relevante geluidsbronnen die tijdens een drukke dag kunnen voorkomen. Het gaat met name om rijbewegingen van tractors en bestel- en vrachtwagens en om activiteiten binnen de inrichting plaatsvinden.

De berekeningsresultaten zijn:

- Het gemiddelde geluidsniveau voldoet aan de normstelling.
- Het piekgeluidsniveau voldoet in de dag- en avondperiode aan de normstelling. In de nachtperiode wordt de normstelling met max. 5 dB overschreden, maar in het onderzoek (paragraaf 6.2 van bijlage 2) wordt gemotiveerd waarom de geluidsbelasting in de onderhavige situatie toch aanvaardbaar is. De overschrijding wordt veroorzaakt door de rijbewegingen van enkele tractors die tussen 06.00 en 07.00 uur vertrekken. Geluidsreducerende maatregelen zijn op deze locatie niet haalbaar.
- De geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder voldoet in de dagperiode aan de normstelling. Ook hier wordt de voorkeursgrenswaarde in de avond- en nachtperiode overschreden, maar er kan gemotiveerd worden dat de geluidsbelasting in de onderhavige situatie toch aanvaardbaar is (zie paragraaf 6.3 in bijlage 2). De hinder ten gevolge van de rijbewegingen zal in de praktijk niet anders (of zelfs lager) zijn dan in de situatie die in het akoestisch onderzoek in 2005 is onderzocht voor het verlenen van een vergunning aan het bedrijf. De woning aan de Middelblok 103 ondervindt een significante geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer. De enkele rijbewegingen van tractors van/naar de inrichting zullen daardoor de hinderbeleving in deze woning niet anders maken.

Geconcludeerd wordt de gezien de berekende geluidsbelasting de inrichting gemotiveerd ruimtelijk inpasbaar is op deze locatie. Omdat de piekgeluiden in de nachtperiode niet voldoen aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit, wordt geadviseerd om de gemeente te vragen om bij maatwerkvoorschrift het vertrek van tractors in de periode tussen 6.00 uur en 7.00 uur toe te staan.

De Circulaire indirecte hinder stelt dat, bij een overschrijding van de voorkeurswaarde een binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde gewaarborgd moet zijn. Dit stelt eisen aan de geluidwering van de gevels. In bijlage 7 van het akoestisch rapport (zie bijlage 2) is gemotiveerd dat de betreffende woningen hieraan voldoen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m^3 lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m^3
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m^3

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

De gemeente Krimpenerwaard heeft een eigen geurbeleid, vastgesteld in de Verordening geurhinder en veehouderij, gemeente Krimpenerwaard 2017. Hierin zijn de afstandsnormen voor dieren zonder geuremissiefactor gehalveerd, waarbij sprake is van een eenzijdige werking. Dat betekent dat bij het oprichten, uitbreiden of veranderen van een veehouderij buiten de bebouwde kom een afstand van 25 meter wordt gehanteerd tussen de dichtstbijzijnde gevel van de stal en het geurgevoelige object. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 50 meter. Woningen in het buitengebied dienen wel op 50 meter afstand te blijven.

Planspecifiek
Met voorliggend plan wordt een agrarisch bedrijf omgezet naar een niet-agrarisch bedrijf. Dit betekent een vermindering van de geurbelasting ter plaatse. In het plangebied zijn reeds twee bestaande bedrijfswoningen aanwezig. Het plan maakt geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk. Een verdere toetsing aan geurnormen is niet nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering
Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek
Onderhavig initiatief betreft een bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf en de uitbreiding van het bouwvlak. Met de bestemmingswijziging vindt er geen verzwaring van de milieucategorie plaats. Ook worden er geen milieugevoelige functies toegevoegd. Vanuit milieuzonering is het met de uitbreiding van het bouwvlak wel van belang om te kijken naar de externe werking van de aspecten geur, stof en geluid van het bedrijf zelf. Op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gelden voor de aspecten geur, stof en geluid richtafstanden van respectievelijk minimaal 30, 10 en 50 meter voor een loonbedrijf. Het plangebied ligt in een gemengd gebied met in de omgeving meerdere bedrijven en bedrijventerreinen. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind naar resp. 10, 0 en 30 meter.

De dichtstbijzijnde gevoelige functie betreffen de naastgelegen woningen Middelblok 103 (op ca. 44 meter), Middelblok 105 (op ca. 16,5 m) en Middelblok 111 (op ca. 15 meter, gemeten tussen het bouwvlak van de woning tot aan de rand van het bedrijfsterrein).
Meest bepalend is het aspect geluid. Dit is reeds onderzocht en onderbouwd in paragraaf 4.1.3. Wat betreft geur en stof voldoet het plan aan de richtafstanden. In de bestaande situatie is al een bedrijf gevestigd in het plangebied en de uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats aan de achterzijde van het perceel, op een grotere afstand van omliggende gevoelige functies dan het bestaande gedeelte van het bedrijf. Vanuit milieuzonering en met de conclusies uit het akoestisch onderzoek, leidt de uitbreiding van het bouwvlak derhalve niet tot aantasting van een goed woon- en leefklimaat van omliggende woningen. Tevens worden met de ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

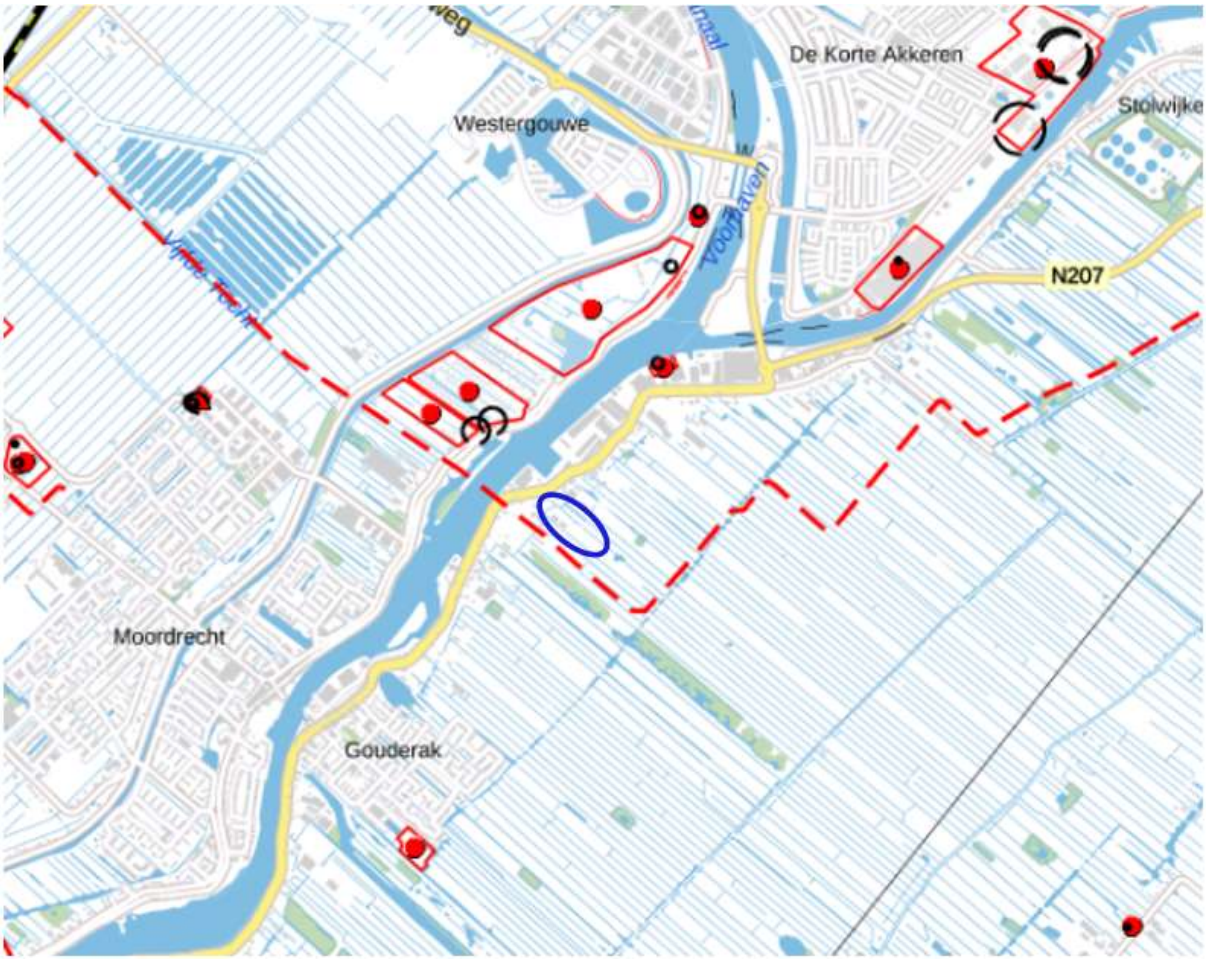
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek
Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Uit de uitsnede van de risicokaart is op te maken dat in de omgeving van het plangebied een pijpleiding van defensie (DPO) ligt. Voorts is in de omgeving van het plangebied op enkele locaties propaan opgeslagen. Met voorliggend plan worden echter geen (beperkt) kwetsbare objecten aan het plangebied toegevoegd. Het bedrijf met de twee bedrijfswoningen is reeds aanwezig. Er is ook geen sprake van een toename van het aantal personen binnen de effectenafstand van een risicovolle activiteit.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.1.7 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij een plan of besluit het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een m.e.r. uit te voeren, waarin de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven worden onderzocht.
Het Besluit m.e.r. is van belang om te bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit is direct m.e.r.plichtig (op grond van activiteiten genoemd in bijlage C van het Besluit m.e.r.);
2. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;

3. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen' van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
4. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: in dat geval geldt er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor een aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Planspecifiek
Het onderhavige plan behelst een uitbreiding van een loonbedrijf met 0,4 ha. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Het blijft ligt ver onder de genoemde drempelwaarden. Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling en er hoeft geen aanmeldnotitie m.e.r. te worden opgesteld.
Wel zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht (zie hoofdstuk 4). Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeheerplan 2016-2021
Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het hoogheemraadschap houdt het land veilig en bewoonbaar, nu en in de toekomst, en draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied. Het beheer en onderhoud zijn gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het (afval)watersysteem. Bij grote investeringen in nieuwe infrastructuur en de aanleg van woon- of werkgebieden, denkt het Hoogheemraadschap actief mee met initiatiefnemers over de mogelijke gevolgen van hun plannen voor overstromingsrisico's, wateroverlast, de waterkwaliteit en de afvalwaterketen.
In het waterbeheerplan staan 10 doelen van het Hoogheemraadschap omschreven. Deze doelen hebben onder andere betrekking op waterveiligheid, optreden bij incidenten en het onderhouden van de waterkering.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek
Voorliggend plan betreft een bestemmingswijziging van een bedrijf en de uitbreiding van het bouwvlak. Het plan voorziet in een toename aan verhard oppervlak. De toename van het verhard oppervlak bedraagt maximaal 3.000 m². De vrije voet voor verhardingstoename waarbinnen niet gecompenseerd hoeft te worden is 500 m². Van de te compenseren verhardingstoename (2.500 m²) moet 10% gecompenseerd worden in te graven water. Door de sloot aan de achterzijde aan te brengen en de sloot aan de oostzijde te verbreden wordt er 250 m² gecompenseerd. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Bij het verharden/bebouwen van de gronden zal een melding/vergunning worden aangevraagd ten behoeve van het te compenseren water.

Het hemelwater zal worden afgevoerd via het oppervlaktewater. Om te voorkomen dat het hemelwater verontreinigd raakt, zullen niet-uitlogende materialen worden toegepast. Het vuilwater wordt afgevoerd via het bestaande riool.

Het plan is uitvoerbaar op het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Voor onderhavig plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 3. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming
In de omgeving van het plangebied betreft het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Reeuwijkse plassen. Dit gebied ligt op ruim 4,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten als gevolg van geluid, trillingen, licht etc. worden uitgesloten. Een toename van stikstofemissie als gevolg de verplaatsing/uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten kan wel tot op grotere afstand effect hebben op de natuurwaarden in het Natura 2000-gebied. Daarom zijn voor het plan een tweetal stikstofberekeningen uitgevoerd. Deze zijn opgenomen in bijlage 4 (voor de aanleg- en bouwwerkzaamheden) en bijlage 5 (voor het nieuwe gebruik). Uit de Aerius-berekeningen blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen bijdrage aan de stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar veroorzaakt op de Natura-2000 gebieden in de omgeving. Omdat de stikstofdepositie niet toeneemt is er geen sprake van significante effecten in Natura 2000-gebied als gevolg van het plan.

Soortenbescherming
In het onderzoekrapport wordt geconcludeerd dat er geen effecten zullen optreden die van invloed zijn op beschermde soorten, mits tijdens de uitvoering rekening wordt gehouden met een aantal preventieve en mitigerende maatregelen. Deze preventieve en/of mitigerende maatregelen zijn:

- Voer een broedvogelcheck uit als het (opgeslagen) materiaal tijdens het broedseizoen wordt geruimd;
- Voorkom uitstralen van bouwplaatsverlichting voor vleermuizen;
- Verwijderen houtsnippers in april;
- Zand- en grondhopen beschermen tegen intreden van amfibieën en/of verwijderen in de periode april-oktober;
- Tijdens de werkzaamheden dient de algemene zorgplicht voor flora en fauna in acht te worden genomen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voorliggend initiatief betreft de bestemmingswijziging van een bedrijf van agrarisch naar niet-agrarisch en de uitbreiding van het bouwvlak in combinatie met het realiseren van bedrijfsgebouwen. De bedrijfsactiviteiten veranderen niet wezenlijk, met dien verstande dat de agrarische activiteit vervalt. De uitbreiding van het bouwvlak heeft vooral als doel om de opstallen die aan de Middelblok 113 wegvallen te compenseren. Deze opstallen worden enkel gebruikt voor het stallen van voertuigen en machines die in de huidige situatie aan de Middelblok 113 worden gestald. Voorliggend plan heeft daarom geen extra verkeersbewegingen op de Middelblok tot gevolg aangezien de outillage van het bedrijf niet wijzigt. Het plangebied blijft op dezelfde wijze ontsloten via de Middelblok.
In het plangebied geldt het 'Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard', waarbij de gemiddelde parkeerkencijfers van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren' als norm worden gehanteerd. In het plangebied is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. Dit betreft met name de parkeerbehoefte van eigen werknemers. Voor de ligging van de parkeerplaatsen wordt verwezen naar de inrichtingstekening in bijlage 2 van de regels.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard

blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

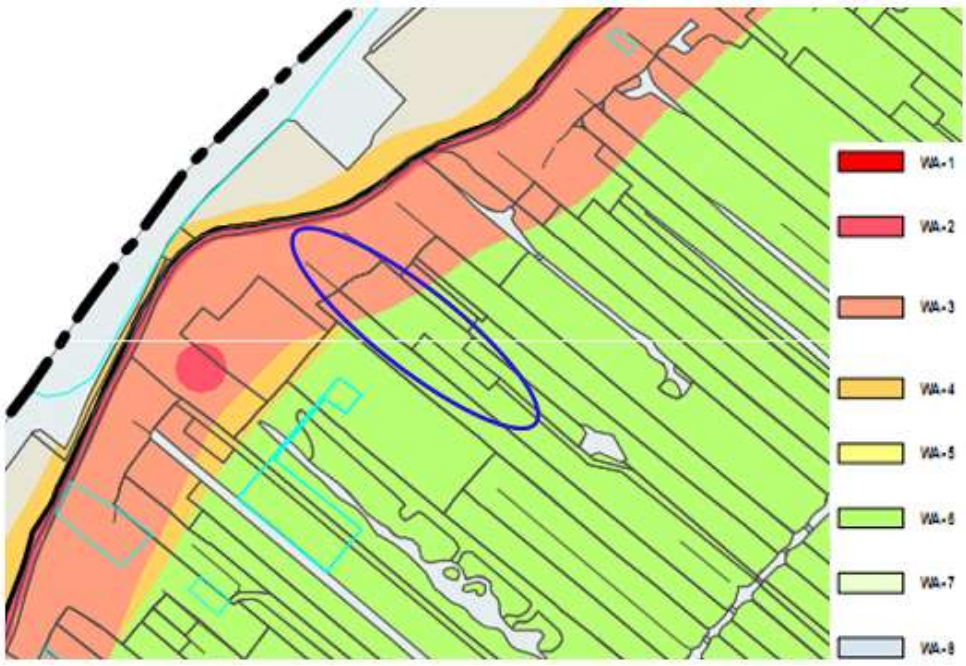
Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een cultuurhistorisch waardevol veenweidegebied en dijklint. Het plan betreft een bestemmingswijziging en de uitbreiding van het bouwvlak om bedrijfsbebouwing te kunnen toevoegen. De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van het perceel. Dit past bij het verkavelingspatroon van het lint. Vanaf de dijk zal de nieuwe bedrijfsbebouwing nauwelijks zichtbaar zijn door de al aanwezige bebouwing en beplanting. De bestaande doorzichten tussen de bebouwing door vanaf de dijk naar het achterland blijven intact. Gezien de omvang van het achterliggende poldergebied en de relatief beperkte uitbreiding kan gesteld worden dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het veenweidelandschap. Met de voorgenomen ontwikkeling blijven de cultuurhistorische kwaliteiten van het veenweidelandschap en het dijklint behouden.

Archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Onderstaand is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Krimpenerwaard weergegeven. Hierop is te zien dat de voorzijde van het plangebied 'Waarde Archeologie 3'. Deze categorie betreft de middeleeuwse bewoningslinten langs o.a. de Hollandsche IJssel, waarvoor een (zeer) hoge verwachting geldt ten aanzien van verspreide bewoning uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd (met name huisplaatsen en boerderijen). In dit gebied geldt een onderzoeksverplichting voor bodemingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld. Met voorliggend plan zullen aan de voorzijde van het plangebied geen bodemingrepen plaatsvinden.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Krimpenerwaard

Op bovenstaande afbeelding is te zien dat de achterzijde van het plangebied 'Waarde Archeologie 6' heeft. Hiervoor geldt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 2.500 m2 en dieper dan 3 meter onder het maaiveld. Met voorliggend plan wordt het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel uitgebreid ten behoeve van de realisatie van bedrijfsgebouwen. De reeds bestaande en de nieuwe bedrijfsbebouwing zal in totaal een gezamenlijke oppervlakte hebben van maximaal 2.500 m^2. Er is daarom geen archeologisch onderzoek nodig voor de voorgenomen ontwikkeling. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt in onderhavig plan overgenomen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

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. In onderhavig plangebied is geen sprake van de hierboven genoemde kabels en leidingen.

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van kabels en leidingen.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voor de bestemmingen en de opzet van de regels is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan "Middelblok" (2011) van de voormalige gemeente Ouderkerk.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen en bijzonderheden:
- 'Bedrijf'; waarbij bouwvlakken worden opgenomen voor de bestaande en nieuwe gebouwen. Met een specifieke functieaanduiding - 1 wordt specifiek voor dit bedrijf omschreven welke bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgevoerd.
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'; voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden.
- Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.
- De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag inspraak en vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de diverse instanties. In de Nota van beantwoording reacties vooroverleg in bijlage 6 zijn de reacties kort samengevat en beantwoord. Op een aantal punten heeft dit geleid tot aanvullingen in de toelichting van het plan.

6.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 september 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen in bijlage 7 samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven op welke onderdelen dit heeft geleid tot aanpassing van het plan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Advies Abc

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna

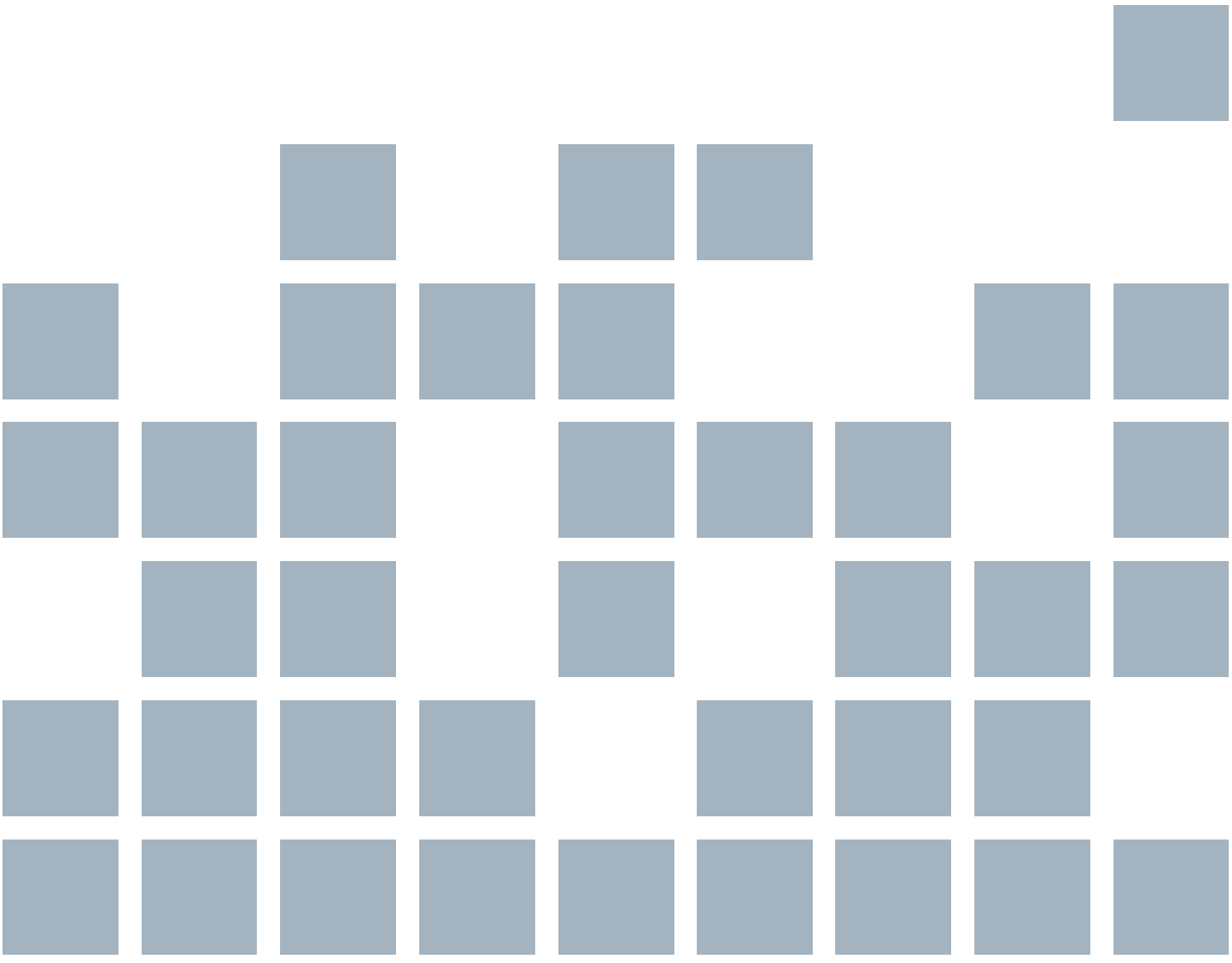
Bijlage 4 Stikstofberekening aanlegfase

Bijlage 5 Stikstofberekening voorgenomen gebruik

Bijlage 6 Nota beantwoording reacties vooroverleg

Bijlage 7 Nota beantwoording zienswijzen

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan Middelblok 107 - 109, Gouderak met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1904BG010-VG01 van de gemeente Krimpenerwaard.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 Aan- of uitbouw

Een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een woning dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van een woning.

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aaneengebouwd

Blokken van meer dan twee aaneengebouwde woningen.

1.7 Agrarisch bedrijf

Een onderneming, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.8 Agrarisch aanverwant bedrijf

Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatie functies in het buitengebied zonodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk.

1.9 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 Bebouwingspercentage

Het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

1.11 Bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, niet zijnde zelfstandige detailhandel.

1.12 Bedrijfsgebonden detailhandel

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het bedrijfsproces, waarbij de detailhandelsfunctie naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie.

1.13 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer (agrarische) bedrijfsactiviteiten.

1.14 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor de huisvesting van één huishouden waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

1.15 Bestaand

Ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.16 Bijgebouw

Een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte, dat niet in directe verbinding staat met de woning en dat niet voor bewoning is bestemd.

1.17 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 Bestemmingsplan 'Middelblok'

Het bestemmingsplan 'Middelblok' met identificatienummer NL.IMRO.0644.BP1022MI002-VG01 en vastgesteld op 30 juni 2011.

1.19 Bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard'

Het bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1804BG008-VG01 en vastgesteld op 05 maart 2019.

1.20 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.24 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.25 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.26 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 Erf

Al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst.

1.29 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.30 Gebruiken

Gebruiken, doen gebruiken of laten gebruiken.

1.31 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.32 Kantoor

Gebouw of deel daarvan dat gebruikt wordt voor de bedrijfsmatige verlening van diensten op administratief, financieel, ontwerptechnisch, juridisch of ander daarmee gelijk te stellen gebied. Bij een bedrijfsgebonden kantoor staat de dienstverlening ten dienste van en is verbonden aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten. Bij een zelfstandig kantoor is dat niet het geval.

1.33 Nutsvoorziening

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, bemalingsinstallaties, bergbezinkbassins, gasreduceerstations, telefooncellen, etc.

1.34 Onderkomen

Een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.35 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.36 Peil

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg, ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het bestaande terrein, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, ter plaatse van die hoofdtoegang;
3. het Nieuw Amsterdams Peil (NAP) indien het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, is gelegen in of op de grens van het water.

1.37 Seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De Staat van bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.39 Stedenbouwkundige

Een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw.

1.40 Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.41 Voorgevelrooilijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.42 Vrijstaand

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.43 Woning

Een hoofdgebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

Vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de perceelsgrens.

2.2 De breedte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat.

2.3 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.7 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1': uitsluitend een loonbedrijf in agrarisch- en agrarisch aanverwant loonwerk, werk in grond-, weg- en waterbouw alsmede werk in groenvoorziening, behorende tot categorie 3.1 van de bij deze regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1).
b. verhardingen, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen nutsvoorzieningen;
c. bedrijfsgebonden kantoren;
d. bedrijfsgebonden detailhandel;

met dien verstande dat:

e. parkeren in het kader van de bedrijfsvoering dient op eigen terrein plaats te vinden;
f. per bedrijfsperceel het kantooroppervlak ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen, tot ten hoogste 2000 m2;
g. zelfstandige detailhandel niet is toegestaan, behoudens indien het detailhandel betreft die reeds bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van het plan;

alsmede voor:

h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;

3.2 Bouwregels

De gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak worden opgericht;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat deze achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning of de bedrijfsgebouwen moeten zijn gelegen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat buiten het bouwvlak geen overkappingen mogen worden opgericht;
d. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' is aangegeven;
e. de inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en exclusief bijgebouwen en ondergrondse kelders (met uitzondering van ruimten aanwezig tussen de begane grondvloer en het aansluitend afgewerkt terrein), bedraagt ten hoogste 650 m3 behoudens dat indien de woning ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan een grotere inhoud had, deze inhoud als zodanig is toegestaan;
f. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' weergegeven;
g. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende aan- en uitbouwen, en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m2;
h. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' en 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;

i. de goothoogte en/of bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
aan- of uitbouwen en bijgebouwen	3 m	6 m
nutsvoorzieningen	n.v.t.	4 m
erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning of de bedrijfsgebouwen	n.v.t.	3 m
overige erfafscheidingen	n.v.t.	1 m
technische installaties en gelijksoortige bouwwerken	n.v.t.	10 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (inclusief overkappingen)	n.v.t.	3 m

j. bebouwing dient op minimaal 3 meter uit de boveninsteek van de watergang gebouwd te worden;
k. het bepaalde in artikel 8 Algemene bouwregels.

3.3 Nadere eisen

3.3.1

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de vorm, de afmetingen, dakbeëindiging, kapvorm en bouwhoogte van bebouwing.

3.3.2

Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is, vanuit:
a. milieuhygiënisch, verkeerskundig, ecologisch, landschappelijk, natuurwetenschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt, één en ander mede gelet op de aard van de bedrijfsvoering en de ligging, alsmede de omvang van het bedrijf;
b. het behoud van de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
c. het behoud van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1

Het is verboden de gronden buiten het bouwvlak voor zover gelegen voor de naar de openbare weg gekeerde bouwgrenzen of op minder dan 3 meter afstand gemeten vanuit de bestemmingen 'Water - 2' of 'Agrarisch' in het bestemmingsplan 'Middelblok' of de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur-Extensief agrarisch medegebruik' in het bestemmingsplan 'Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard' te gebruiken:
a. voor het opslaan van goederen voor bedrijfsdoeleinden;
b. als opslagplaats van hout- en aannemersmaterialen ;
c. als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Binnen 2 jaar nadat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw bedrijfsgebouw is verleend, dienen de beplantingsmaatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels, uitgevoerd te zijn en zodanig in stand gehouden te worden dat blijvend sprake is van een landschappelijke inpassing.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 onder a ten behoeve van de vestiging van bedrijven in categorie 1 en 2 van de in bijlage 1 van deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die niet worden genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover:

a. deze bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan bedrijven, die genoemd zijn in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
c. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
d. bedrijven die zijn opgenomen in de lijst van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet Geluidhinder niet zijn toegestaan;
e. er moet worden voldaan aan de milieuaspecten in het kader van de milieuwetgeving.

3.5.2 Procedureregels

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.5.1 kan schriftelijk advies ingewonnen worden bij een milieudeskundige, met betrekking tot de vraag of aan de in het desbetreffende artikel genoemde criterium voor het afwijken van de gebruiksregels is voldaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden van gronden met een (zeer) hoge archeologische verwachting in verband met ontginningsassen en dijk- en polderlinten (inclusief dijk/kade), waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 3' mede bestemde gronden.

4.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
c. bebouwing waarvoor bodemingrepen plaatsvinden die een diepte van niet meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 100 m² hebben en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
d. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 4.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 4.3.2aan de vergunning.

4.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag:

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen;
c. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. het aanleggen van drainage;
f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
i. het verlagen van het grondwaterpeil;
j. het uitvoeren van andere grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen , diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
c. een diepte van niet meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 100 m² hebben, of;
d. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 4.4.4 aan de vergunning.

4.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 6

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden van gronden met een middelhoge archeologische verwachting in verband met holoceen afgedekt rivierenlandschap, stroomgordels Benschop riviersysteem, en zeer diep gelegen afgedekte rivierduinen (onbekende verwachting), waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 6' mede bestemde gronden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 3 meter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
c. bebouwing waarvoor bodemingrepen plaatsvinden die een diepte van niet meer dan 3 meter onder het bestaande maaiveld en een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 2.500 m² hebben en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
d. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 5.3.2 aan de vergunning.

5.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag:

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen;
c. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. het aanleggen van drainage;
f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
i. het verlagen van het grondwaterpeil;
j. het uitvoeren van andere grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 3 meter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
c. een diepte van niet meer dan 3 meter onder het bestaande maaiveld en een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 2.500 m² hebben, of;
d. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 5.4.4 aan de vergunning.

5.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor:

a. werken ten behoeve van de waterkering;
b. de waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen;
c. voorzieningen ten dienste van de geleiding en beveiliging van het scheepvaartverkeer.

6.1.2

Voor zover op de verbeelding dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

a. primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering';
b. secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
c. tertiair geldt het bepaalde in de onderliggende bestemming.

6.2 Bouwregels

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 3 m;
b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6, lid 2, onder b indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen of de belangen van de waterkering.

6.3.2 Procedureregel

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

6.4 Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Omgevingsvergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het afgraven of ophogen van gronden met meer dan 0,3 m;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
c. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen van een vooroeverconstructie.

6.4.2 Uitzonderingsbepaling

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn;
c. werken en/of werkzaamheden die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

6.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden welke het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

6.4.4 Procedureregel

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden verkrijgen burgemeester en wethouders een advies van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bebouwingsvrije zone langs water

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag op en in gronden:

a. die zijn gelegen binnen een afstand van 5 m vanuit de bestemming 'Water – 2' in het bestemmingsplan 'Middelblok';

gemeten vanaf de bovenkant van de taluds, niet worden gebouwd zonder voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders, zoals bedoeld in het hiernavolgende lid.

8.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, na advies te hebben ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard voor zover het betrekking heeft op bestemming 'Water – 2' in het bestemmingsplan 'Middelblok', bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 ten behoeve van het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van desbetreffende gronden.

8.3 Procedureregel

Bij het afwijken van de bouwregels als bedoeld in artikel 8.2 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 13 van deze regels.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen verbod op strijdig gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

9.2 Bijzonder gebruiksverbod

Het is in ieder geval verboden bouwwerken en gronden te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken:

a. als seksinrichting;
b. als standplaats voor onderkomens, alsmede wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
c. als kampeerterrein, caravanterrein en dagcamping;
d. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
e. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
f. als terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, danwel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
g. voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport, alsmede voor het crossen met motorvoertuigen en bromfietsen;
h. voor (mest)bassins;

i. voor bewoning ter plaatse van vrijstaande bijgebouwen;

behoudens voor zover anders is bepaald in de specifieke gebruiksregels zoals opgenomen in de artikelen in hoofdstuk 2.

9.3 Uitzonderingen bijzonder gebruiksverbod

Het in het artikel 9.2 bepaalde is niet van toepassing op:

a. het (tijdelijke) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;

9.4 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 9.1 indien strikte toepassing van die bepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.5 Procedureregel

Bij het afwijken van de gebruiksregels als bedoeld in artikel 9.4 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 13 van deze regels.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' gelden de volgende regels:

a. De bouw van een woning of een gebouw als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, alsmede in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder, is binnen deze geluidzone niet toegestaan, tenzij:
    1. een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de betrokken woning of voor het betrokken gebouw vóór de vaststelling van dit plan is verleend;
    2. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

10.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van:

a. het verwijderen van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie', mits geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen aanwezig dan wel toegestaan zijn;
b. het wijzigen van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' mits:
    1. de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein van de gevels van dit geluidsgevoelige object niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgesteld hogere grenswaarde.
    2. als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening hiertoe aanleiding bestaat.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regels in dit bestemmingsplan voor:

a. afwijkingen van eisen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits de afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, met uitzondering van de oppervlakte zoals genoemd in artikel 3.2 onder d en de goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen zoals opgenomen op de verbeelding en gekoppeld aan artikel 3.2 lid h;

b. het aanbrengen van geringe aanpassingen in de plaats en de richting van bouwgrenzen, geen bestemmingsgrens zijnde, mits deze nodig zijn in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig zijn in verband met de juiste inpassing van de gebouwen binnen bouwvlakken, waarbij de grenzen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
c. het overschrijden van de grenzen van het bouwvlak naar iedere zijde grenzend aan het openbare gebied door:
    1. erkers, balkons en bordessen tot maximaal 2 m;
    2. ingangspartijen tot maximaal 2 m, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m2 en de bouwhoogte maximaal 3 m zal bedragen;
d. voor zover deze overschrijding van grenzen niet leidt tot wijziging van bestemmingen of onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25 m2 en een goothoogte van niet meer dan 4 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen en gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
f. het oprichten van antennes en masten tot een bouwhoogte van 15 meter.

11.2 Procedureregels

Bij het afwijken van de regels als bedoeld in artikel 11.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen ten behoeve van:

a. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met de ingekomen bouwaanvragen nodig zijn, ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwvlak, met niet meer dan 10% wordt gewijzigd;
b. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, te veranderen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, mits de grenzen met niet meer dan 10 m worden verschoven.

12.2 Procedureregels

a. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 12.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.
b. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 12.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 13 van deze regels.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

14.1.1 Algemeen

a. Indien de omvang of de functie van een gebouw, een bouwwerk of een terrein daartoe aanleiding geeft, moet voldaan worden aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 381 (december 2018) en diens rechtsopvolger(s);
b. het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 381 (december 2018) en diens rechtsopvolger(s);
c. De onder b genoemde bepalingen zijn alleen van toepassing voor aanvragen omgevingsvergunning waarvan het aannemelijk is dat deze een parkeervraag genereren.

14.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.1.1, indien:

a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
c. uit parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet toeneemt.

14.1.3 Advies

Een afwijking als genoemd in 14.1.2 wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

14.2 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past artikel 14.1 toe met inachtneming van de CROW-publicatie 381 (december 2018) en diens rechtsopvolger(s) of door haar nadien vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10 %.

c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

15.4 Ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten

a. Indien afstanden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

b. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 15.4, onder a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Middelblok 107 - 109, Gouderak'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Middelblok 107 -109

buro-sro.nl