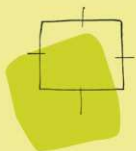


Bestemmingsplan Bentwoud



VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

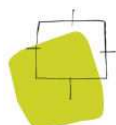
Bestemmingsplan Bentwoud

VOORONTWERP

Inhoud

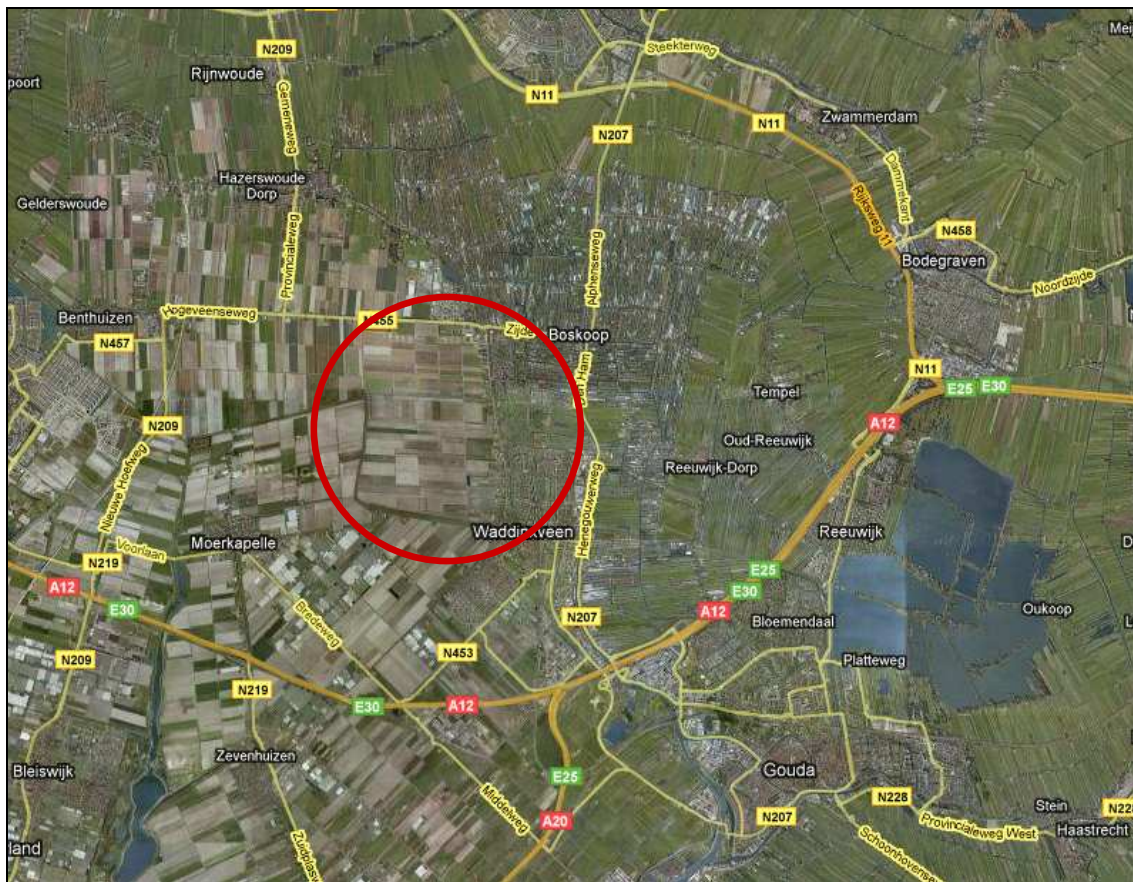
Toelichting
Regels en bijlagen
Verbeelding

20 oktober 2010
Projectnummer 276.00.02.40.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Overzichtskaart Bentwoud, Google Earth

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging en begrenzing	9
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	10
1.4	Leeswijzer	11
2	Beleidskader	13
2.1	Rijksbeleid	13
2.1.1	Structuurschema Groene Ruimte	13
2.1.2	Nota Ruimte	13
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
2.3	Structuurvisie - Visie op Zuid-Holland	15
2.3.1	Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas	18
2.3.2	Bosplan Bentwoud	19
2.3.3	Ontwerp ISV Greenport regio Boskoop	19
2.4	Gemeentelijk beleid	21
2.4.1	Structuurvisie Waddinxveen 2030	21
2.4.2	Verkeersvisie Waddinxveen	22
2.4.3	Groenstructuurplan	22
2.5	Conclusie	23
3	Planbeschrijving	25
3.1	Huidige situatie	25
3.2	Toekomstige situatie	25
4	Uitvoerbaarheidsaspecten	31
4.1	Bodem	31
4.2	Water	32
4.3	Verkeer	35
4.4	Geluid	36
4.5	Luchtkwaliteit	37
4.6	Externe veiligheid	38
4.7	Natuurwaarden	39
4.8	Cultuurhistorie	41
4.9	Milieuzonering	43
4.10	Geur	44
5	Juridische planopzet	45
5.1	Algemeen	45
5.2	De verbeelding	46
5.3	Artikelgewijze toelichting	46
5.3.1	Begrippen	46

5.3.2	Wijze van meten	46
5.3.3	Bestemmingen	47
6	Uitvoerbaarheid	51
6.1	Economische uitvoerbaarheid	51
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Inleiding



1.1

Aanleiding en doel

Sinds begin jaren negentig wordt al gewerkt aan de planvorming voor de ontwikkeling van een groot bosgebied in het hart van Zuid-Holland, het Bentwoud. Dit bosgebied zal gaan dienen als grootschalig recreatie- en natuurgebied voor de inwoners van Zuid-Holland.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is in 2007 een MER Bentwoud opgesteld. Dit betrof een actualisatie van de reeds bestaande MER Zoetermeer-Zuidplas eerste fase, MER Bentwoud, uit 1995 en de MER Zoetermeer-Zuidplas tweede fase uit 2001. In 2010 is in aanvulling hierop het rapport PlanMER Westelijke Randweg en aanvulling MER Bentwoud opgesteld.

De volgende stap in de procedure is het vastleggen van de functies van het Bentwoud in bestemmingsplannen. Het deel van Bentwoud dat in de gemeente Rijnwoude is gelegen, is reeds in een bestemmingsplan vastgelegd (op 6 maart 2008 vastgesteld). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de vastlegging van het deel van Bentwoud wat in de gemeente Waddinxveen is gelegen. Dit bestemmingsplan is vooral gericht op een functieverandering van het huidige agrarische gebruik naar recreatie en natuur. Tevens moet rekening worden gehouden met het tracé van de westelijke randweg, welke door het plangebied zal lopen

1.2

Ligging en begrenzing

Het Bentwoud is gepland ten noorden van de Zuidplaspolder, tussen Zoetermeer/Benthuizen en Boskoop/Waddinxveen. Het gehele gebied heeft een oppervlakte van circa 1.300 ha en is verdeeld over de gemeenten Rijnwoude en Waddinxveen. Dit bestemmingsplan voorziet in de vastlegging van het Waddinxveense deel van het Bentwoud, wat ongeveer 650 ha betreft.

Het plangebied volgt voor een groot deel de gemeentegrens, met name in het noorden en westen. In het noorden wordt het gebied begrensd door de Hoogeveenseweg, waarbij het sportpark en bedrijf in de noordoostelijke hoek buiten het plangebied zijn gehouden. In het oosten vormt het Noordeinde veelal de grens. Uitzondering hierop vormt het reeds bestaande Gouwebos, welke met uitzondering van de sportvoorzieningen en begraafplaats, ook tot het plange-

bied behoren. De zuidelijke grens volgt veelal de Onderweg. In het westen vormt het Schavenwildertpad de plangrens.



1.3

Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn vier bestemmingsplannen van toepassing.

Voor het agrarisch deel in het westen is het Bestemmingsplan Landelijk gebied West van toepassing. Dit plan is vastgesteld door de gemeente op 15 maart 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 juli 1979. Het gebied heeft hier de bestemming Agrarische doeleinden. Bij het lint langs Noordeinde is een zone van 150 m vanaf de weg aangegeven waar de aanduiding 'kassen en dierveredeling niet toegestaan is'. Binnen de hele bestemming zijn ondernemingen toegestaan waarin uitsluitend of overwegend gewassen en dieren worden geteeld in of op open grond, waaronder begrepen de sierteelt en fruitteelt. Een deel van dit lint heeft de aanduiding 'kassen niet toegestaan' en in een deel van het lint zijn intensieve veeteeltbedrijven toegestaan. Voor het open agrarisch gebied geldt de aanduiding 'kleine gebouwen toegestaan tot maximaal 50 m²'. Voor deze aanduiding zijn geen voor bewoning bestemde bedrijfsgebouwen toegestaan.

In het noordoosten van het plangebied geldt het Plan in Hoofdzaak West, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 december 1954. In het zuidoosten

geldt het plan Dorpsstraat, vastgesteld door de raad op 21 september 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten 1973.

Voor het Gouwebos is het Bestemmingsplan Recreatiegebied Gouwebos '89 van toepassing. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 september 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 april 1991. Hier heeft het plangebied met name de bestemming Recreatieve doeleinden.

1.4

Leeswijzer

De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een overzicht van het voor het plangebied relevante ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie, het waterschap, de regio en de gemeente gegeven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de bestaande situatie en de gewenste ontwikkeling van het Bentwoud. Hoofdstuk 4 geeft de omgevingsaspecten weer die relevant zijn voor de uitvoering van het Bentwoud. Hoofdstuk 5 omvat een onderbouwing van en een toelichting op de verschillende bestemmingen die het gebied kent. In hoofdstuk 6 is aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van de inspraak.

2.1

Rijksbeleid

2.1.1

Structuurschema Groene Ruimte

In het Structuurschema Groene Ruimte (1995) zijn tien natuurontwikkelingsprojecten en zes grote groengebieden als strategische groenprojecten (SGP's) aangewezen, omdat het Rijk deze projecten van strategisch belang acht voor de realisatie van het rijksbeleid. Op verzoek van de provincies zijn later nog twee SGP's toegevoegd. Het Strategisch Groenproject Zoetermeer-Zuidplas is een van deze projecten, waaronder het Bentwoud valt. Dit project voorziet in de aanleg van het Bentwoud als een ruim 1.300 ha groot aaneengesloten gebied, met natuur en verschillende recreatieve voorzieningen.

2.1.2

Nota Ruimte

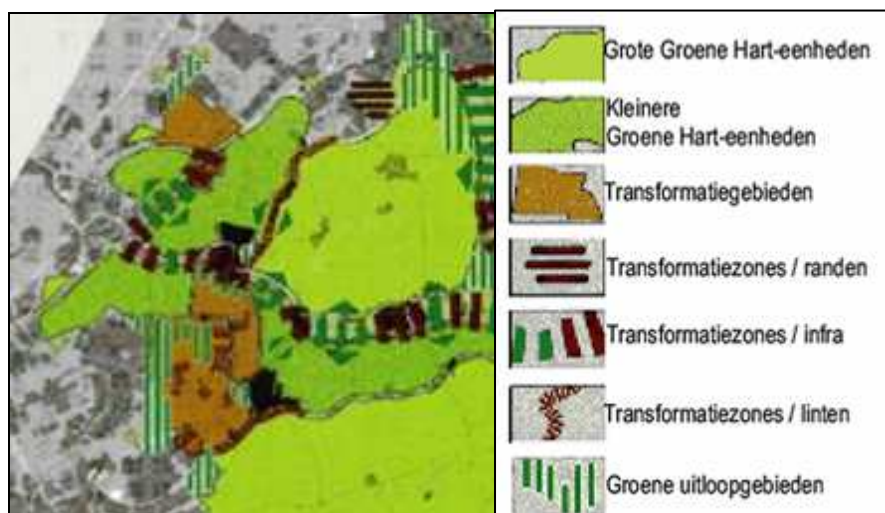
De Nota Ruimte (2006) is gericht op sterke steden en vitaal platteland. Er wordt gestreefd naar behoud en versterking van de variatie tussen stad en land door bundeling van de verstedelijking en verkleining van de stedelijke druk in het landelijke gebied.

Het verbeteren en toegankelijker maken van de groene ruimte om de steden heeft hoge prioriteit. Het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen voldoet onvoldoende aan de huidige recreatiewensen, zowel kwalitatief als kwantitatief. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige aanbod.

Het plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Groene Hart. Nationale landschappen zijn gebieden waarvan de landschapskwaliteit internationaal zeldzaam of uniek en nationaal kenmerkend is. In samenhang daarmee bezitten deze landschappen bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. In algemene zin geldt voor Nationale Landschappen het 'ja, mits'-regime; ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt.

In de Nota Ruimte valt het Groene Hart onder het deelgebied Randstad Holland. Een van de ontwikkelingsperspectieven voor dit deelgebied is de vitaliteit en landschappelijke kwaliteit in het Groene Hart. Uitgangspunt voor de

ontwikkeling van het Groene Hart als geheel is de invulling en uitwerking van een kwaliteitszoning. Dit houdt in dat verschillende zones elk met eigen richting en snelheid kunnen worden ontwikkeld. Deze kwaliteitszoning is weergegeven op onderstaande afbeelding. Hierin valt het plangebied van voorliggend rapport valt de ‘transformatiegebieden’.



Uitsnede Kwaliteitszoning Groene Hart, Nota Ruimte

Realisatieparagraaf

In de realisatieparagraaf wordt onder meer ingezet op zuinig ruimtegebruik en de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur). In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Daarvan is een aantal overgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur, de AMvB Ruimte. De realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie. Het wordt toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige planologische kernbeslissingen (PKB's).

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte heeft directe gevolgen voor de ruimtelijke besluitvorming van andere overheden. Het bevat, passend binnen het stelsel van de Wro, een vertaling van bestaande ruimtelijke kaders uit onder andere de PKB's en de Nota Ruimte. Het gaat om de kaders voor onder meer de nationale landschappen. Met de AMvB Ruimte maakt het rijk duidelijk aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven.

De AMvB Ruimte is nog niet vastgesteld en in werking getreden, het heeft momenteel de status van ontwerp.

2.2

Provinciaal en regionaal beleid

Op 2 juli 2010 heeft provinciale staten de Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

2.3

Structuurvisie – Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 is de Provinciale Structuurvisie ‘Visie op Zuid-Holland’ door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. In deze Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie.

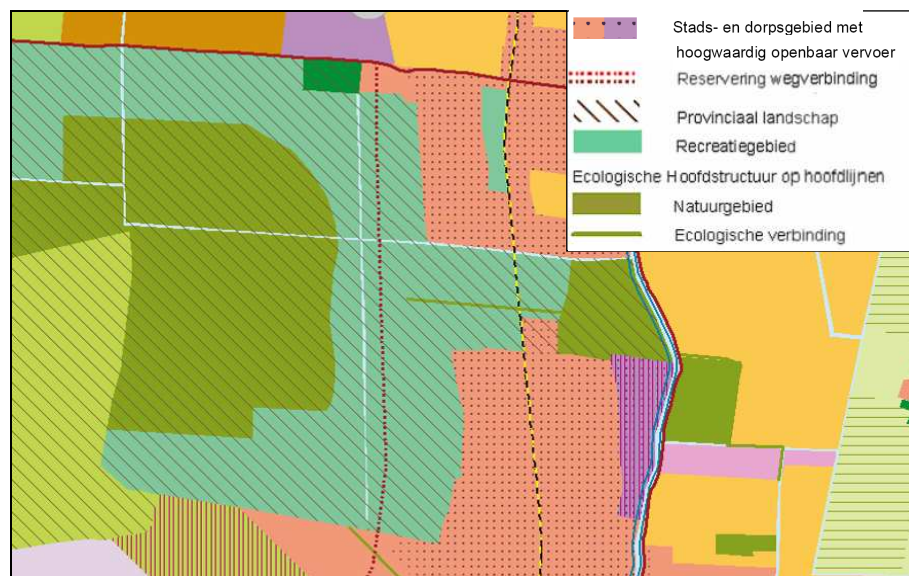
De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisatie van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

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

Structuurvisiekaart

Op de Structuurvisiekaart is het Bentwoud aangegeven deels als recreatiegebied en deels als natuurgebied, welke onderdeel van de EHS op hoofdlijnen vormt. Tevens is het gehele gebied aangegeven als provinciaal landschap. Voor de westelijke randweg is reeds een reservering wegverbinding opgenomen. Het lint langs het Noordeinde staat aangegeven als een stadsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer.



Uitsnede Functiekaart Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland

Bentwoud

In de Polder Noordplas werkt de provincie al aan een urgente wateropgave door de invloed van brakke kwel op het boezemsysteem te beperken. De aanleg van het Bentwoud is een functiewijziging die het mogelijk maakt om brakke kwel in de zomer vast te houden.

Ten aanzien van 'stad en land verbonden' wordt Bentwoud - Rottemeren aangegeven als provinciaal landschap binnen Zuid-Holland. Het gebied bestaat geheel uit droogmakerijenlandschap, doorsneden door de Rotte en Rottemeren. Het oorspronkelijke landschap is sterk veranderd door de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Daarnaast kent het gebied ook cultuurhistorisch waardevol droogmakerijenlandschap. Het gebied vervult een belangrijke recreatieve uitloofunctie voor het stedelijk gebied.

Voor dit landschap gelden als gebiedsopgaven:

- openheid en vitaliteit van het agrarisch landschap waarborgen, gericht op verbrede landbouw, behoud natuurwaarden en sanering van verspreid glas;
- completeren van een fijnmazig groenblauw netwerk tussen Bentwoud en de Rottemeren en naar omliggende steden, regioparken en landschappen;
- voltooiing strategisch groenproject Bentwoud: omvorming naar een landschap met bos, water en moeras voor de functies recreatie en natuur;
- bescherming en versterking cultuurhistorische kwaliteiten (topgebied);
- behouden en versterken OV-panorama tussen de Rotte en de Zuidplaspolder.

Westelijke randweg

De westelijke randweg wordt genoemd in deze visie in het kader van de Greenport Boskoop. Deze wordt als een regionale verbinding van een bovenlokaal wegennet geïdentificeerd.

Ruimte voor ruimte en nieuwe landgoederen

De provinciale ruimte voor ruimte regeling en de nieuwe landgoederenregeling zijn zeer specifieke regelingen met gedetailleerde en genormeerde randvoorwaarden. Wanneer aan de bijbehorende randvoorwaarden is voldaan, dan zal er altijd sprake zijn van een landschappelijke en/of recreatieve kwaliteitsverbetering. Bij ruimte-voor-ruimte kan een compensatiewoning gebouwd worden wanneer er minimaal 1.000 m² aan gebouwen of 5.000 m² aan kassen worden gesloopt of in geval 2,25 ha aan boomteelt wordt gesaneerd. Voorwaarde hierbij is wel dat de bebouwing of boomteelt op 1 januari 2003 reeds aanwezig was en, voor wat betreft de boomteelt, sindsdien onafgebroken in gebruik is geweest. Bij nieuwe landgoederen wordt als tegenprestatie voor het bouwen van een landgoed geëist dat er een gebied van minimaal 5 ha wordt aangelegd waarvan 90 procent openbaar toegankelijk is. Er kan bij beide regelingen maatwerk worden toegepast, maar dan is een ontheffing van GS noodzakelijk. Gelet op deze waarborgen past de provincie deze regelingen in de gehele provincie toe, ook binnen de nationale landschappen en rijksbufferzones. De inzet van dit instrumentarium draagt bij aan de doelstellingen die ook het rijk heeft gesteld voor deze gebieden.

Langs het Noordeinde maakt het bestemmingsplan ruimte voor ruimte regelingen en nieuwe landgoederen mogelijk.

Provinciale verordening Ruimte

In juli 2010 is tevens de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Hier staan bijvoorbeeld regels met betrekking tot de ruimte voor ruimte regeling, nieuwe landgoederen en vrijkomende agrarische bebouwing.

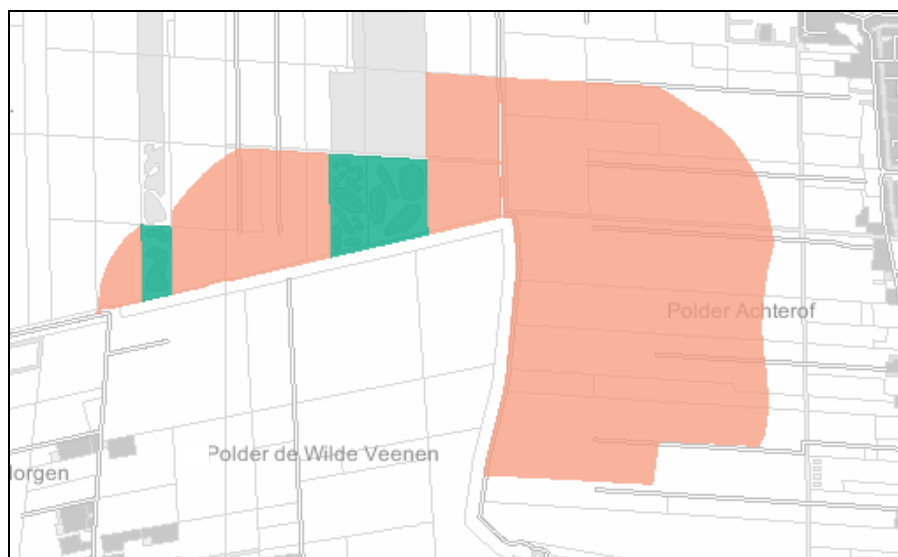
De natuurkern van het Bentwoud is onderdeel van de EHS. Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. De bescherming van deze waarden vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader: het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. Dat betekent dat nieuwe plannen en projecten niet zijn toegestaan als deze een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, tenzij daarmee een groot openbaar belang gediend is en er geen reële alternatieven voorhanden zijn. In dat geval moet de schade zoveel mogelijk beperkt worden door het treffen van mitigerende maatregelen en moet de resterende schade gecompenseerd worden.

Natuurbeheerplannen

De wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS zijn gekoppeld aan de natuurdoelen voor een gebied, welke zijn beschreven in de Natuurbeheerplannen

van Zuid-Holland. In het Natuurbeheerplan 2010 is vrijwel het gehele Bentwoud aangegeven met de ambitie: Nog om te vormen naar natuur.

Hieronder vallen gronden met een intensief agrarisch verleden die een natuurbestemming krijgen. Deze hebben meestal niet van de ene op de andere dag natuurwaarden. Hiervoor is eerst een omvormingsbeheer (verschraling) nodig of inrichting, zoals het afvoeren van de voedselrijke bouwvoor of bosaanplant. Om deze gronden met een natuurbestemming toch op de kaart te kunnen zetten is er het beheertype 'nog om te vormen naar natuur'. Hiermee is voor het beheer en beleid inzichtelijk waar en hoeveel natuur nog omgevormd of ingericht moet worden. Dit beheertype omvat gronden die in het verleden een andere functie dan natuur hebben gekend en nog niet tot andere beheertypen te rekenen zijn.



Natuurbeheerplan (2010)

2.3.1

Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas

In het streekplan Zuid-Holland Oost is een zoekopgave geformuleerd voor een waterrijk natuur- en recreatiegebied met een omvang van 245 ha, bedoeld als schakel in de ecologische verbinding tussen het Bentwoud en de Krimpenerwaard. Onder meer is in 2006 het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) vastgesteld. De visiekaart vanuit het in 2004 opgestelde Intergemeentelijke Structuurvisie heeft hiervoor het ruimtelijk kader gevormd en vormt een uitwerking hiervan.

Op de verbeelding van het ISP is een deel van het plangebied aangegeven als 'recreatie landschap' waar doorheen een optionele regionale gebiedsontsluitende weg is aangegeven. Het Bentwoud vormt samen met andere gebieden een robuuste groenstructuur met een belangrijke ecologische en recreatieve functie, die aansluit op de weidse agrarische landschappen van het Groene Hart. Geconstateerd wordt dat het Bentwoud grotendeels buiten de begrenzing

van het ISP valt, maar wel een belangrijk recreatie- en natuurgebied vormt voor de bewoners van de Zuidplas en de Rotterdamse regio. Voor deze gebieden is, naast bereikbaarheid per auto, ook aansluiting op het regionale fietsnetwerk van groot belang.



Uitsnede verbeelding ISP Zuidplas

2.3.2

Bosplan Bentwoud

De nota Bosplan Bentwoud (1995) geeft invulling aan het beleidsvoornemen om in het plangebied 'Zoetermeer-Zuidplas' een groot bos te realiseren. Het bos dient drie doelen:

- vergroten van de mogelijkheden voor natuurgerichte openluchtrecreatie in de Randstad;
- het vormen van een substantiële versterking voor de ecologische bosinfrastructuur van Zuid-Holland;
- het weren van de oprukkende verstedelijking vanuit de stedenring richting het Groene Hart en het gelijktijdig creëren van een goed leefklimaat van de (te ontwikkelen) woonomgeving.

Het gebied bestaat uit 2.100 ha bos- en recreatiegebied waarvan circa 1.300 ha benut wordt om een groot aaneengesloten bosgebied te realiseren. De overige 800 ha wordt ingezet voor de realisatie van recreatieve en ecologische verbindingzones of groene uitlopers in en rond de Zuidplaspolder. Het grootste deel van het bosgebied krijgt een multifunctioneel karakter.

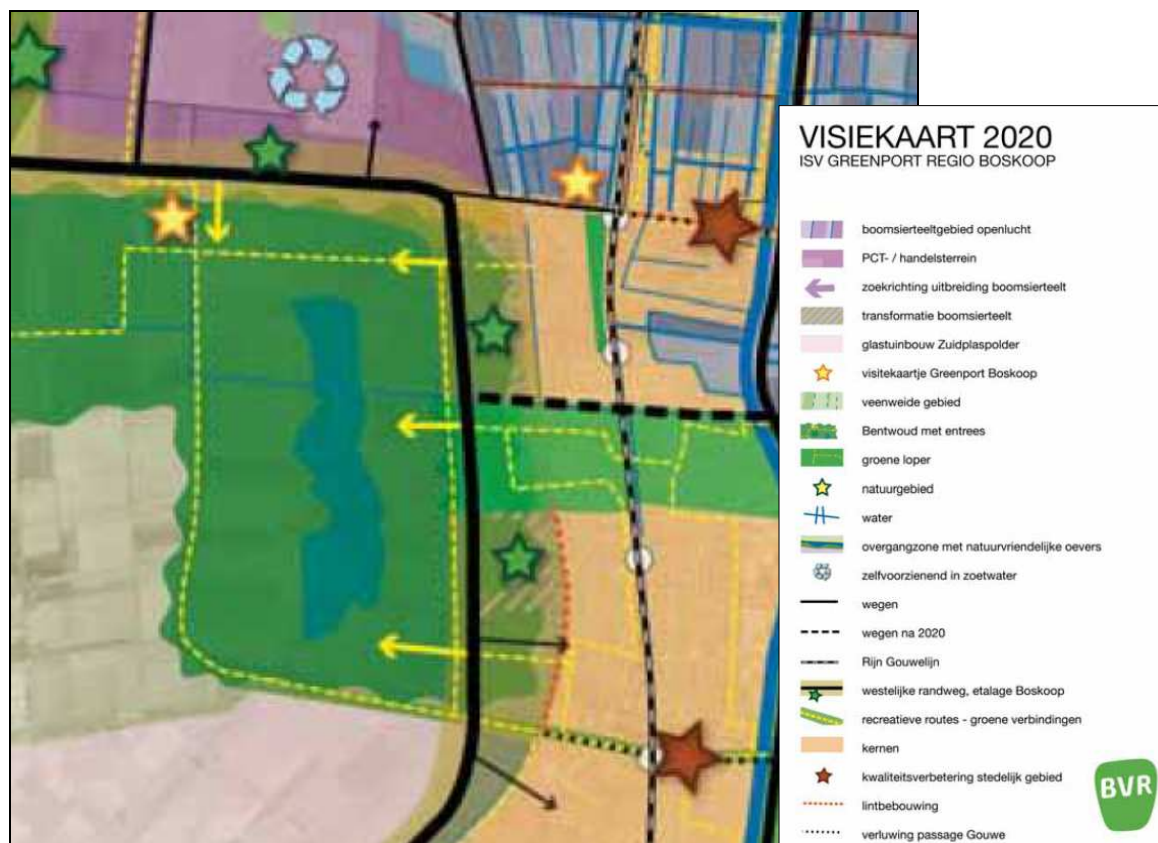
2.3.3

Ontwerp ISV Greenport regio Boskoop

In februari 2009 is het ontwerp van de Intergemeentelijke StructuurVisie Greenport regio Boskoop opgesteld door de gemeenten Boskoop, Rijnwoude,

Waddinxveen en Reeuwijk waarin wordt ingezet op de ontwikkeling van de Greenport Regio Boskoop.

De ambitie van de Structuurvisie ligt in een sterke, duurzame en beleefbare Greenport in een leefbare omgeving. Kernbegrippen zijn compactheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. De leefbaarheid van de omgeving wordt vergroot door verkeersoverlast te voorkomen.



Uitsnede Visiekaart 2020, ontwerp ISV Greenport Regio Boskoop

De ISV Greenport constateert enkele infrastructurele knelpunten voor de ontwikkeling van het gebied. Voor het Waddinxveens deel van het Bentwoud is van belang dat de noord-zuid verbindingen beperkt zijn. Hierdoor wordt het noord-zuid verkeer gedwongen gebruik te maken van het onderliggend wegennet wat niet op dit verkeer berekend is, zoals het Noordeinde in Waddinxveen. Investerings in verbetering van de infrastructuur zijn nodig om de Greenport vitaal te houden en de leefbaarheid in onder andere Waddinxveen aan te pakken. Naast het op orde brengen van de interne ontsluitingsstructuren van de boomsiereteeltgebieden is hiervoor een versterking van de noord-zuid structuur tussen de N11 via Hazerswoude-Dorp, Waddinxveen naar de A12 nodig: de westelijke randweg. Deze westelijke randweg vervult een belangrijke functie in de ontwikkeling en herstructurering van de Greenport. Met het oog op de toekomstige ontwikkeling van een robuustere wegennet in dit deel van de N207-corridor is de westelijke randweg een onmisbare schakel. Voorts wordt nadien ingezet op een nieuwe oost-west verbinding over de Gouwe. Ten aanzien van de westelijke randweg en de invulling van het gebied tussen de

randweg en de bebouwde kern van Waddinxveen en Boskoop (het tracévoorstel ten zuiden van de Hoogeveenseweg) wordt opgemerkt dat hier ingezet moet worden op een invulling die recht doet aan de ligging bij en passend in het karakter van het Bentwoud en de Greenport regio Boskoop.

2.4

Gemeentelijk beleid

2.4.1

Structuurvisie Waddinxveen 2030

In december 2006 is de Structuurvisie Waddinxveen 2030 opgesteld. Hierin staat het ruimtelijk kader beschreven waaraan toekomstige Waddinxveense ontwikkelingen en plannen getoetst kunnen worden en dat tevens als kader dient waaraan regionale ontwikkelingen en plannen kunnen worden getoetst.

Voor het Gouwebos staat behoud en versterking van de recreatieve kwaliteiten voorop. Op ecologisch gebied zal het belang van de groenzone tussen Waddinxveen en Boskoop toenemen, door de cruciale positie die het gebied inneemt tussen de open veenweidegebieden en het toekomstige Bentwoud.

Voor het Bentwoud zet Waddinxveen in op de ontwikkeling van een bosgebied tot aan de Eerste Tocht. Tussen de Eerste Tocht en het Noordeinde heeft een afwisselender (half)open, met boscoulisten beplant en vernat landschap de gemeentelijke voorkeur.

Waddinxveen zet tevens in op het ontwikkelen van een aantal recreatieve routes tussen met name Groenswaard en het Bentwoud, zodat het bos in het recreatieve netwerk wordt opgenomen. Beperkte woningbouw langs deze routes (bijvoorbeeld door de ontwikkeling van landgoederen) behoort tot de mogelijkheden, sociale controle is daarbij een van de overwegingen. De ontwikkeling van het gebied tussen Eerste Tocht en Noordeinde wordt afgestemd op de ontwikkeling van de westelijke randweg. Het eindbeeld van deze zone bestaat uit een gebied met een afwisseling tussen coulissen, vernatting en openheid.



Uitsnede plankaart Structuurvisie Waddinxveen 2030

2.4.2

Verkeersvisie Waddinxveen

De verkeersvisie is op 1 februari 2006 door de gemeenteraad van Waddinxveen vastgesteld. De verkeersvisie geeft aan hoe de komende jaren het verkeersbeleid vorm gaat geven. Het belangrijkste doel van het verkeersbeleid de komende jaren is het verkeer van buiten Waddinxveen omleiden dat geen herkomst of bestemming in Waddinxveen heeft.

De westelijke randweg, met een aansluiting op de Hoogeveenseweg, biedt een alternatief voor de N455, plaatselijk bekend als Noordeinde, en zorgt voor een verbetering van de verkeersstructuur aan de westzijde van Waddinxveen en Boskoop. Hierdoor kan een deel van het doorgaande verkeer van het lokale wegennet worden afgeleid, al dan niet met flankerende maatregelen.

2.4.3

Groenstructuurplan

Met het Groenstructuurplan (2009) tracht de gemeente Waddinxveen de grote verscheidenheid aan groen en landschappen binnen haar gemeentegrenzen in beeld te brengen, te behouden, te versterken en te ontwikkelen. Het doel is een eenduidig beleid te voeren ten aanzien van kapvergunningen en snippergroen. Aan de hand van zeven thema's wordt het groenstructuurplan uitgelegd. Zo worden de groene structuren in beeld gebracht die waardevol zijn voor het ruimtelijke beeld van het dorp.

Als grote groene gebieden worden het Gouwebos en het Bentwoud genoemd, met een belangrijke uitloofunctie voor Waddinxveen.

Noordeinde wordt genoemd als groene entree. Hier liggen de groene erven van de boerderijen en de monumentale bomen op een hoog gelegen dijk. Door het hoogteverschil met af een toe een doorzicht op het achtergelegen polderlandschap vormt de dijk een markante entree van het dorp. De hoogteverschillen zullen in de toekomst sterker tot uitdrukking gaan komen, qua ruimtelijke structuur, beplanting en ruimtelijke beleving. Met de ontwikkeling van het toekomstige Bentwoud is het Noordeinde een schakel tussen het bos en het dorp.



2.5

Conclusie

Vanuit het Rijksbeleid maakt het plangebied deel uit van het Nationale Landschap Groene Hart, onder het deelgebied Randstad Holland. Hierbinnen is het Bentwoud en omgeving aangegeven als transformatiegebied.

In het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid wordt al tijden uitgegaan van de aanleg van het Bentwoud en sinds 2008 rekening gehouden met de westelijke randweg. De natuurkern in het Bentwoud heeft in de Provinciale Structuurvisie tevens de aanduiding van EHS en is zodoende een doorwerking van het nationaal beleid.

Toepassing van provinciale regelgeving maakt ruimte-voor-ruimteontwikkelingen en de ontwikkeling van nieuwe landgoederen mogelijk.

Planbeschrijving

3

3.1

Huidige situatie

Het plangebied bestond vroeger uit een veenwildernis, die in de dertiende eeuw is ontgonnen ten behoeve van landbouw. Het ontgonnen land werd echter tussen 1500-1700 voor turfwinning ontgraven. Daardoor ontstonden aan weerszijden van de middeleeuwse ontginningsweg Noordeinde diverse veenplassen. Het overgrote gedeelte daarvan (aan de westzijde van het Noordeinde) werd in de tweede helft van de achttiende eeuw ingepolderd, het gedeelte aan de oostzijde een eeuw later. Het huidige gebied geeft nog een goed voorbeeld van een voornamelijk, negentiende-eeuws polderlandschap met bijbehorende bebouwing.

De polder heeft een kenmerkend regelmatig rechthoekig wegen- en verkavelingspatroon. De polder ligt enkele meters lager dan het omliggende land. Om het water uit de polders te weren liggen er kaden om de polders heen. Dwars op de verkavelingsrichting lopen enkele brede sloten die 'tochten' worden genoemd. Deze vervullen een belangrijke rol in de afwatering van de polder.

Het plangebied is momenteel nagenoeg volledig in gebruik voor akkerbouw. Het is een open gebied met weinig opgaand groen.

Tevens beslaat het plangebied het bestaande recreatieve bosgebied het Gouwebos. Het Gouwebos bestaat uit open velden, plassen en begroeiing. Door dit gebied ligt de spoorlijn Gouda - Alphen aan den Rijn. In 1983 werd de eerste boom geplant en in 2005 heeft er een herinrichting plaatsgevonden.

De bebouwing die binnen het plangebied valt is de lintbebouwing langs de westelijke kant van het Noordeinde en ten oosten van deze weg bij het Gouwebos. Dit lint bestaat uit een menging van functies als wonen, bedrijvigheid, agrarische bedrijven, een kwekerij en een paardenhouderij.

3.2

Toekomstige situatie

Bentwoud

Het toekomstige Bentwoud zal als een grootschalig bos- en recreatiegebied worden ontwikkeld.

Uitgangspunten Bosplan

Het Bosplan (1995) vormt de basis voor de inrichting van het Bentwoud. In dit Bosplan is een programma van eisen en een zonering opgenomen, die vertaald moet worden naar de bestemmingsplannen.

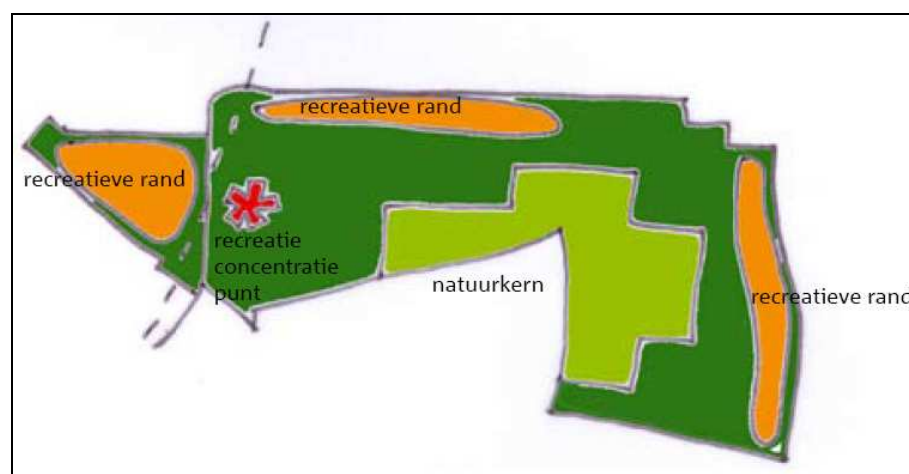
In het Bosplan worden de volgende algemene uitgangspunten genoemd voor het ontwerp van het Bentwoud:

- het bosgebied Bentwoud moet een voor de Randstad uniek aaneengesloten en groot bosgebied worden, met een multifunctioneel karakter en een natuurkern van 400 ha waarin bosontwikkeling op een natuurlijke wijze verloopt;
- het bos moet een eenheid vormen met een eigen identiteit waardoor het Bentwoud zich onderscheidt van andere bossen in de Randstad;
- het aaneengesloten bosgebied Bentwoud is tevens bedoeld als kerngebied in de ecologische structuur van bossen in Zuid-Holland.

Zonering

Het ontwerp van Bentwoud kent een zonering die is gebaseerd op de ligging ten opzichte van wegen en bebouwingskernen. Deze zonering zal als basis dienen voor inrichting en het gebruik van het Bentwoud en om tot een onderscheidende regelgeving te komen.

Centraal in het Bentwoud ligt de natuurkern, die tevens is aangewezen als Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Dit gebied is op afstand van huizen en wegen gelegen en heeft een extensief karakter. Het gebied hieromheen rondom de natuurkern wordt gevormd door een multifunctioneel bos, welke als buffer tussen de intensieve, deels agrarische, randen en de extensieve natuurkern dient. De randzone langs het Noordeinde blijft vooralsnog overwegend agrarisch. Wel worden in dit gebied recreatieve verbindingen in oost-westrichting gerealiseerd. Daarnaast biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor omvorming naar diverse recreatieve functies en landgoederen.



Twee gemeenten

Het Bentwoud ligt op het grondgebied van twee gemeenten; het westelijk deel ligt in de gemeente Rijnwoude en het oostelijk deel in de gemeente Waddinxveen.

Het westelijk deel (Rijnwoude)

Voor het deel dat is gelegen in Rijnwoude is reeds een bestemmingsplan vastgesteld op 11 december 2008. Het bestemmingsplan Bentwoud van de gemeente Rijnwoude maakt de westelijke ontwikkeling van het Bentwoud mogelijk. In dit deel zullen drie grootschalige recreatieve elementen worden gerealiseerd. Allereerst zal hier een recreatieconcentratiepunt komen nabij de hoofdentree van het bos. Dit is een knooppunt waar de belangrijkste bebouwde voorzieningen worden gevestigd. Tevens zullen in dit deel van het Bentwoud twee sportcomplexen en een golfbaan worden gerealiseerd.

Het oostelijk deel (Waddinxveen)

Het oostelijk deel van het Bentwoud heeft een meer natuurlijke uitstraling. Dit deel zal een natter karakter krijgen en kan daarmee ook een functie vervullen voor lokale waterberging.

Het Bentwoud wordt primair een bosgebied en niet een park. De natuurkern heeft een extensief recreatief karakter. De nadruk ligt op natuur (bos) en er vindt begrazing plaats. Hierdoor ontstaat een halfopen boslandschap.

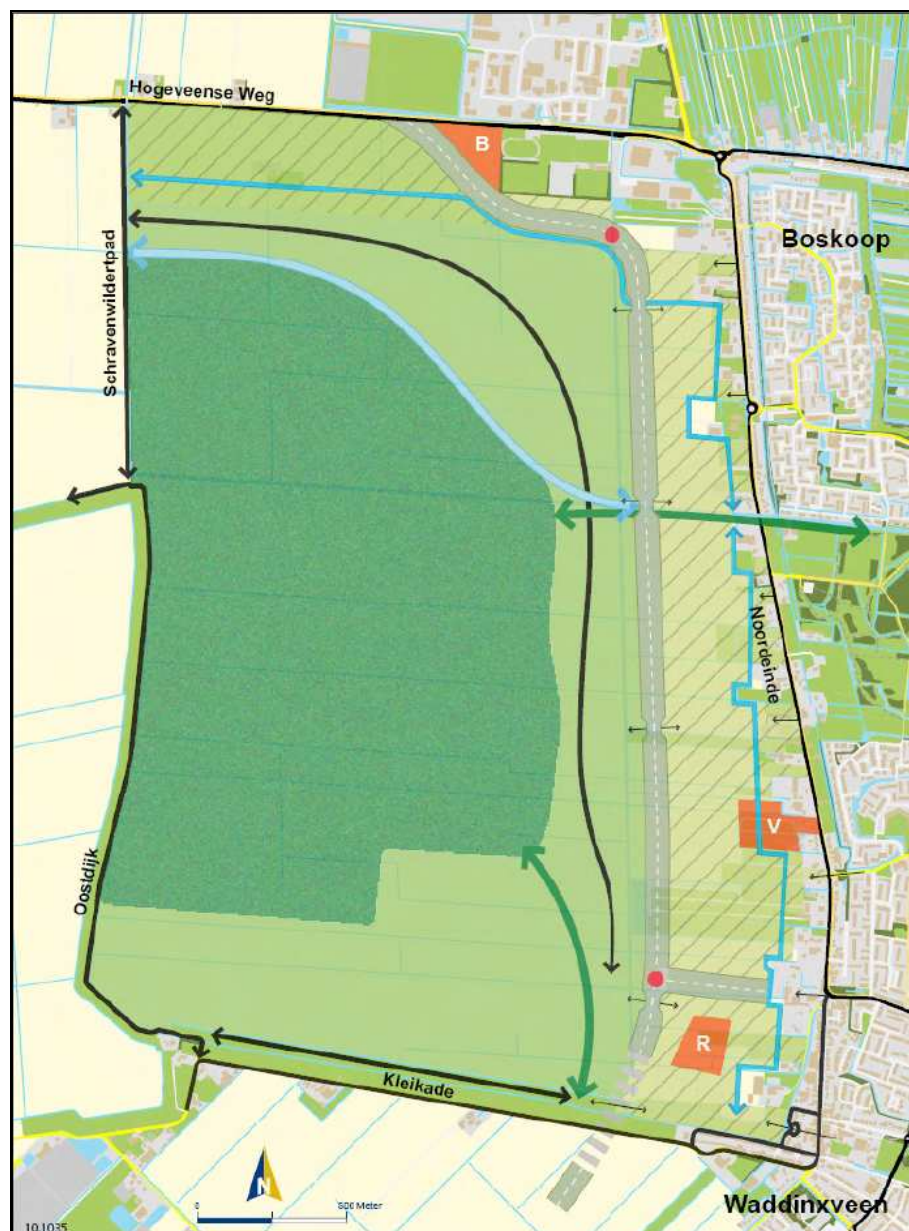
Om de natuurkern ligt een meer multifunctioneel terrein, waar het natuurlijke karakter samen gaat met recreatie. De bebossing is hier dichter dan de natuurkern, maar ook hier komen open delen met bijvoorbeeld graslanden, moeras of water voor. De rand, langs het Noordeinde, behoudt grotendeels de agrarische functie, aangevuld met enkele recreatieve voorzieningen en volkstuinen. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor realisatie voor een baggerdepot en landgoederen.

Ten aanzien van de recreatieve mogelijkheden zal de nodige infrastructuur worden aangelegd. De natuurkern zal met name bestaan uit een half open bos, met hier doorheen natuurpaden. Het overige deel van het plangebied zal bestaan uit dicht bos met hier doorheen wandelpaden en provinciale fietspaden. Het Schravenwildertpad wordt gebruikt als fietspad. Deze zal oost-west worden verbonden met een tweede noord-zuid lopend provinciaal fietspad welke meer in het oosten van het plangebied is gesitueerd.

Dit fietspad zal op meerdere plaatsen worden aangesloten op het Noordeinde. In het zuiden van het plangebied, in het recreatiegebied, zal een recreatieconcentratiepunt worden gerealiseerd met horeca en parkeerplaatsen.

De wateren in het gebied zullen door middel van fiets- en voetbruggen overstekbaar zijn. Tevens zorgen vlonders voor de overstekbaarheid bij de wandel- en natuurpaden.

Verspreid door het plangebied zal ook een aantal uitkijktorens en vogelhutten worden aangelegd.



locatie functies in Bentwoud

-  natuurgebied
-  recreatiegebied
-  recreatiegebied met zoekgebied voor zelfrealisatie, bijvoorbeeld Nieuwe Landgoederen (mits iom RODS doelen)
-  recreatiegebied randzone, met zoekgebied voor zelfrealisatie, bijvoorbeeld Nieuwe Landgoederen (mits iom RODS doelen)
-  reservering zoekgebied tracé randweg
-  reservering zoekgebied tracé randweg: aansluiting lokaal wegennet
-  reservering zoekgebied tracé randweg: ongelijkvloerse kruising met paden Bentwoud
-  gewenste fysieke verbinding met Noordeinde en achterliggende woonwijk / Gouwebos
-  gewenste visuele verbinding met Noordeinde en achterliggende woonwijk / Gouwebos
-  ecologische verbinding

indicatieve aanduidingen voor locatie of tracé te maken voorzieningen

-  provinciale fietspaden (hoofdroutes)
-  baggerdepot (circa 3 hectare)
-  zoekgebied volkstuintencomplex (circa 1,5 hectare)
-  zoekgebied recreatiepunt
-  waterverbinding, peil NAP -6.40m
-  waterverbinding, peil NAP -5.35m / -5.85m

Ontwerp-inrichtingsvisie Bentwoud Waddinxveen (functiekaart)

Westelijke Randweg

De randweg zal een regionale en bovenlokale verkeersfunctie krijgen waardoor de kernen Boskoop en Waddinxveen worden ontlast, het verkeer op de N207 wordt beperkt en de bereikbaarheid van de Greenport Boskoop wordt verbeterd. De randweg heeft een gebiedsontsluitingsfunctie met als uitgangspunt een maximumsnelheid van 80 km/h.

Het tracé van de randweg wordt afgestemd op de aanleg van het Bentwoud. Hierbij is een zorgvuldige inpassing van de randweg in het groene Bentwoud noodzakelijk..De bestaande MER Bentwoud 2007 is aangevuld met enkele varianten, waarbij diverse tracés door het Bentwoud zijn onderzocht. Voor de Westelijke Randweg is een planMER opgesteld.

Gouwebos en lint Noordeinde

Tot slot behoort het Gouwebos met het lint aan het Noordeinde ook tot het plangebied. Deze functies zullen conserverend worden bestemd.

Uitvoerbaarheids- aspecten

4

In het kader van de uitvoering van het MER Bentwoud 2007 zijn de verschillende omgevingsaspecten onderzocht. Deze MER is in 2010 aangevuld waarbij drie tracés van de randweg zijn onderzocht. Tevens werd een planMER opgesteld voor de randweg. Deze Randweg is in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Aanleg van de randweg is pas mogelijk wanneer een wijzigingsplan wordt vastgesteld. Dan zal ook een Besluit MER moeten worden opgesteld, waarin de milieuaspecten verder worden onderzocht.

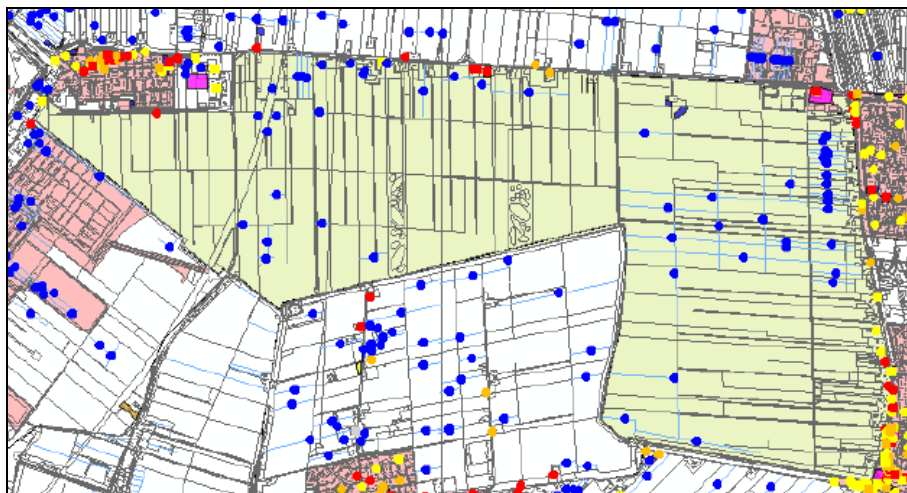
In dit hoofdstuk worden de relevante uitvoerbaarheidsaspecten behandeld, waarbij gebruik is gemaakt van de informatie uit de hiervoor genoemde MER's. Voor meer informatie wordt verwezen naar het rapport planMER Westelijke Randweg en Aanvulling MER Bentwoud.

4.1

Bodem

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

In het MER Bentwoud 2007 is een kaart opgenomen met locaties waar zich bodemverontreiniging bevindt. De blauwe stippen geven de sloten aan die de afgelopen tijd zijn gedempt. De rode stippen zijn 'potentieel ernstig vervuilde punten'. Voor de andere punten is indien nodig onderzoek vereist.



Kaart bodemverontreiniging Bentwoud, MER Bentwoud 2007

Indien op deze locaties vergravingen plaatsvinden, dient de bodemkwaliteit nader onderzocht te worden. Verwachting is dat de verontreinigingen niet zodanig zullen zijn, dat het plan daardoor niet uitvoerbaar is.

4.2

Water

Op basis van beleid dat voortkomt uit de rijksnota 'Waterbeleid 21^e eeuw' is een 'watertoets' verplicht gesteld bij ruimtelijke planvorming. Deze watertoets is een (proces)instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als:

- voldoende ruimte voor water (berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- voorkomen van wateroverlast en van afwenteling van wateroverschotten op anderen;
- voldoende aandacht voor effecten op de ecologische waterkwaliteit (biologisch gezond);
- het garanderen van de veiligheid (overstroming);
- het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden.

WATERTOETS

Vanuit de watertoets heeft de gemeente overleg gehad met het waterschap, waar de volgende aandachtspunten in naar voren kwamen:

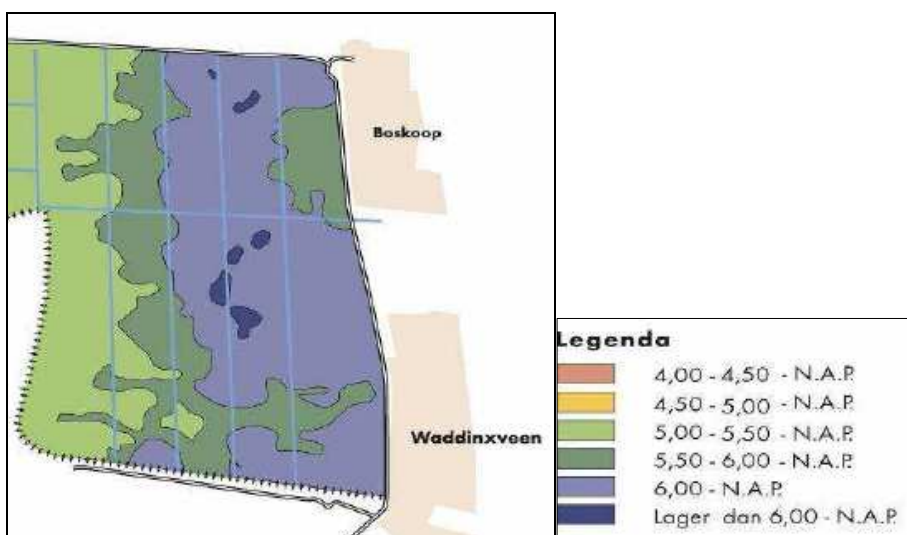
- de cultuurhistorische dijk de Kleikade is de grens tussen twee hoogheemraadschappen;
- het oppervlak en de diepte van open water in het Bentwoud dienen mede te worden gebaseerd op de potenties voor natuurontwikkeling. In de ecologische visie Bentwoud zijn hiervoor uitgangspunten opgenomen;
- door de komst van het Bentwoud is de waterbergingsopgave die bestaat in de Noordplaspolder, opgelost. Voor de komende jaren zijn er genoeg mogelijkheden om het water te bergen;

- in samenhang met het opzetten van het peil in het Bentwoud, zal ter hoogte van de westelijke randweg een nieuwe waterkering worden gerealiseerd.

Huidige situatie

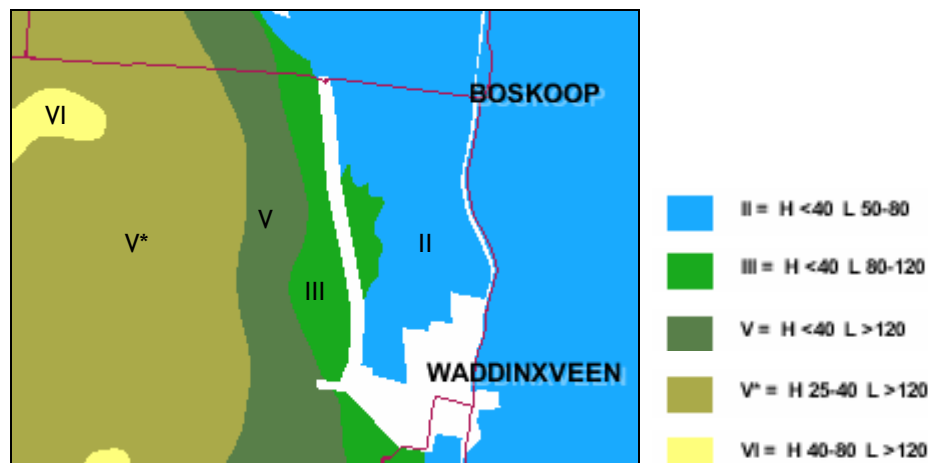
Het plangebied bestaat voornamelijk uit jonge zeekleigronden. Alleen in de noordoostelijke hoek en het Gouwebos bestaat de bodem uit veengronden.

De maaiveldhoogte loopt naar het westen toe op. In het oostelijk deel ligt het maaiveld rond de 6,00 m beneden NAP met enkele plekken waar de maaiveldhoogte nog iets lager dan 6,00 m beneden NAP ligt. Langzamerhand loopt de maaiveldhoogte op tussen de 5,00 en 5,50 beneden NAP in het westelijk deel van het plangebied.



Hoogtekaart Bentwoud, Bosplan Bentwoud 1994

De grondwatertrappen houden verband met de maaiveldhoogte. Het Gouwebos in het oosten valt binnen grondwatertrap II. Dit houdt in dat de hoogste grondwaterstand dieper ligt dan 40 cm-mv (beneden maaiveld) en de laagste grondwaterstand tussen de 50-80 cm-mv. Vanaf het Noordeinde komt van oost naar west grondwatertrap III, V en V* voor binnen het plangebied. Hierbij ligt uiteindelijk de hoogste grondwaterstand tussen de 25-40 cm-mv en de laagste grondwaterstand lager dan 120 cm-mv.



Grondwatertrappen, www.bodemdata.nl

Binnen het plangebied bevindt zich de noord-zuid lopende hoofdwatergang Eerste Tocht. Verder zijn er meerdere slotjes aanwezig.

Toekomstige situatie

GEÏSOLEERD
WATERSYSTEEM

Het Bentwoud krijgt een eigen watersysteem bestaande uit twee peilgebieden, waarbij ter hoogte van de beoogde randweg een waterkering wordt aangelegd die dient als peilscheiding tussen het Bentwoud en het Noordeinde. Het deel ten westen van de waterkering krijgt een waterpeil van maximaal -5,35 -NAP en uitzakkend tot -5,85 -NAP in zeer droge zomers. In de zone tussen de waterkering en het Noordeinde blijft het huidige peil van -7,00 m -NAP vooralsnog gehandhaafd, dat is gekoppeld aan de agrarische functie. In een later stadium wordt onderzocht of dit peil mogelijk kan worden opgehoogd tot -6,40 -NAP, gekoppeld aan de functiewijziging naar recreatie.

Het Bentwoud kan als een hydrologisch geïsoleerd watersysteem worden beschouwd. Hierdoor kan het gebied benut worden voor waterberging. Dit betekent dat in geval van zeer hevige en/of langdurige neerslag, overtollig hemelwater niet direct naar de Gouwe (de boezem) wordt afgevoerd, maar tijdelijk in het gebied wordt vastgehouden. Aangezien de maaiveldhoogte van het Waddinxveense gedeelte van het toekomstige Bentwoud het laagst is, is dit de meest voor de hand liggende locatie voor berging.

VERMINDERING ZOUTE
KWEL

Het toekomstige waterpeil in het natuur- en recreatiegebied ligt hoger dan het huidige waterpeil. Hierdoor nemen de drooglegging en ontwatering van het gebied af. Een kleinere drooglegging en ontwatering heeft positieve consequenties voor aanwezige natuurwaarden. Bijkomend effect van hogere waterpeilen is het feit dat de kwelintensiteit zal afnemen, doordat de druk van het oppervlaktewater en ondiepe grondwater hoger zal zijn. Nieuw open water hoeft bovendien minder diep te worden uitgegraven, zodat nieuw water een minder sterke drainerende werking heeft en minder zoute en nutriëntrijke kwel aantrekt. De totale zoutbelasting van het Bentwoud neemt daarmee af evenals de zoutbelasting van de Gouwe en het overige boezemstelsel waarop overtollig water wordt uitgeslagen.

Door de hydrologische isolatie, het verminderd agrarisch gebruik en het verhogen van de waterpeilen zal de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en de ecologische potenties van het gebied sterk verbeteren.

In het plangebied zal circa 20% aan open water worden gerealiseerd. Bij aanleg van de randweg zal het verhard oppervlak in het plangebied toenemen, waardoor voor het Alternatief Bentwoud met randweg 10-15% van de oppervlakte van de randweg aan aanvullend oppervlaktewater moet worden gerealiseerd. Hierin kan worden voorzien door aan weerszijden van de weg een sloot te realiseren.

OPPERVLAKTEWATER

Binnen het plangebied wordt in beperkte mate verharding gerealiseerd in de vorm van bebouwing, bestrating en de westelijke randweg. De verharding wordt niet op het rioolstelsel aangesloten, maar afgevoerd naar het oppervlaktewater. Op deze manier wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Het afstromend water van de westzijde van de randweg zal onder de weg door naar de oostzijde worden afgevoerd. Ten gunste van het milieu kunnen zowel rondom de parkeerplaatsen als rondom de weg rietvelden en helofytenfilters worden aangelegd om de waterkwaliteit in het gebied te verbeteren.

VERHARDING

4.3

Verkeer

Het Waddinxveense deel van het Bentwoud is in eerste instantie bereikbaar via de bestaande N209 vanuit het zuiden en de N455 vanuit het oosten. De N209 vormt de belangrijkste toegangsweg en is een gebiedsontsluitingsweg met een relatief hoge verkeersbelasting en de aanwezigheid van regionaal autoverkeer. Aan de noordzijde van de N209 zorgt een vrij liggend fietspad voor de afwikkeling van het fietsverkeer.

De N455 fungeert voornamelijk als hoofdontsluiting voor het verkeer met een herkomst of bestemming binnen Waddinxveen en/of Boskoop. Deze weg heeft een verkeersintensiteit van 12.500 mvt/etmaal. Deze oostelijke entree naar het Bentwoud zal minder intensief worden gebruikt dan westelijke entrees.

Westelijke Randweg

Het bestemmingsplan voorziet middels een wijzigingsbevoegdheid in de aanleg van de westelijke randweg vanaf de Hoozeveenseweg (N455) ten westen van het Noordeinde. De westelijke randweg krijgt een regionale/bovenlokale verkeersfunctie met als doelen:

- het ontlasten van de kernen Boskoop en Waddinxveen;
- het beperken van het verkeer op de N207;
- het verbeteren van de bereikbaarheid van de Greenport Boskoop.

De aansluiting van de randweg op Boskoop en Waddinxveen vindt plaats via twee rotondes, een in het noorden en een in het zuiden bij de Beethovenlaan. De randweg betekent een verbetering voor de ontsluiting van het Bentwoud vanuit de zuidzijde voor recreatief autoverkeer. Dit verkeer kan via de rotonde ter hoogte van de Beethovenlaan de randweg verlaten en gebruik maken van het parkeerterrein bij het beoogde recreatiepunt.

Meerdere (bij voorkeur ongelijkvloerse) kruisingen worden voor het langzame verkeer gerealiseerd. In de randzone worden paden vanuit de kernen Boskoop en Waddinxveen gebundeld naar deze kruisingen.

De randweg krijgt een gebiedsontsluitingsfunctie met als uitgangspunt een maximumsnelheid van 80 km/h. De verwachte etmaalintensiteit voor de westelijke randweg ter hoogte van het Bentwoud bedraagt 17.400 - 18.400 mvt/etmaal in 2020. Ten zuiden van de aansluiting bij de Beethovenlaan wordt een intensiteit van 22.800 - 29.100 mvt/etmaal verwacht in 2020.

4.4

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen en een spoorlijn.

WEGVERKEER

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ter zake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

1. Wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
2. Wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 km per uur.

In of om het plangebied bevinden zich geen woonerven of 30 km/u-wegen. De overige wegen zijn gezoneerd met een breedte van 250 m aan weerszijde van de weg. Dit betreft de N455, het Noordeinde en in de toekomst de nieuw aan te leggen westelijke randweg.

In de planMER Westelijke Randweg wordt aangegeven dat de 48dB-contouren van de randweg niet in de buurt komen van de woningen aan het Noordeinde. De aanleg van de westelijke randweg heeft zelfs een positief effect op het

geluidsniveau van onder andere het Noordeinde. Hier zal namelijk de emissie afnemen met 4,4 - 5,3 dB.

Voor eventuele nieuwe functies in de randzone zal rekening moeten worden gehouden met de geluidsc contouren van zowel de westelijke randweg als het Noordeinde en de Hoogeveenseweg. In de wijzigingsbevoegdheid voor landgoederen zijn hiervoor extra regels opgenomen.

De spoorlijn Gouda - Alphen aan den Rijn loopt noord-zuid door het Gouwebos. In het Gouwebos liggen geen geluidsgevoelige bestemmingen en worden ook geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkelingen zullen dan ook geen belemmeringen ondervinden het aspect geluid.

SPOORLIJN

4.5

Luchtkwaliteit

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm)(in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). De Wm kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. Bij overschrijding van de plandrempe l moet een plan worden opgesteld ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Indien het uitoefenen van bevoegdheden, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van een afwijking bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 3.6 Wro, gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

1. het bestemmingsplan c.q. de afwijking bij een omgevingsvergunning niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
2. de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
3. het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.

Uit onderzoek (december 2006) blijkt dat er op basis van vigerend beleid in 2010-2015 geen normoverschrijdingen in het plangebied worden verwacht ten aanzien van de luchtkwaliteit. Aangezien de achtergrondwaarden de afgelopen jaren alleen naar beneden zijn bijgesteld en de concentratie NO₂ en PM₁₀ ruim onder de norm ligt, zullen ook nieuwe berekeningen uitwijzen dat er geen belemmeringen zijn. Derhalve is het uitvoeren van nieuwe berekeningen niet nodig.

Met betrekking tot de aanleg van de westelijke randweg is in de planMER Westelijke Randweg onderzocht wat de effecten op de luchtkwaliteit zullen zijn. Het belangrijkste effect van de aanleg van de randweg is dat de ontsluiting van de kernen Waddinxveen en Boskoop in westelijke richting wordt verbeterd. De

concentraties NO₂ en PM₁₀ zullen langs vrijwel alle binnenstedelijke wegvakken afnemen na realisatie van de gehele randweg. Langs alle wegvakken wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀.

4.6

Externe veiligheid

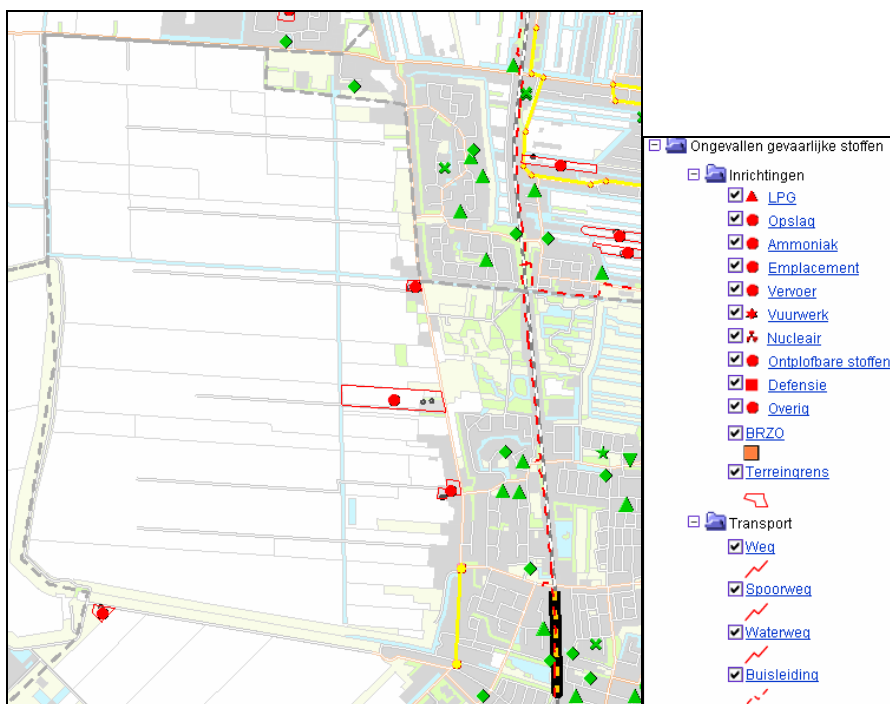
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-stations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevaarbron aangemerkt.

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Bevi. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

De provincie Zuid-Holland heeft een risicokaart opgesteld. Hieruit valt af te lezen dat er in het oosten van het gebied enkele propaanopslagplaatsen liggen. Deze hebben een risicocontour van 10 m. Dit leidt echter niet tot belemmeringen voor de uitvoerbaarheid. Door het Gouwebos ligt een gasleiding.

Ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen is er in de planMER Westelijke Randweg gekeken naar de effecten hiervan. Aangegeven werd dat vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de N209 en de N207. Over beide wegen vindt relatief weinig transport van gevaarlijke stoffen plaats (de PR 10⁻⁶ contour van beide wegen blijft binnen de weg). Over de N455 vindt ter hoogte van Bentwoud geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (zie uitsnede risicokaart).

In beginsel zijn alle provinciale wegen geschikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Echter, voor het transport is hiervoor een aanwijzing nodig. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat de westelijke randweg hiervoor aangewezen zal worden. Dit komt omdat alle te bevoorraden inrichtingen nabij de huidige N209 en N207 liggen. Tevens vindt er geen doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen plaats van de N209 via de N455 naar de N207, waardoor er geen behoefte zal zijn om via de nieuw aan te leggen randweg, (structureel) gevaarlijke stoffen te vervoeren. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.



Uitsnede risicokaart Provincie Zuid-Holland

4.7

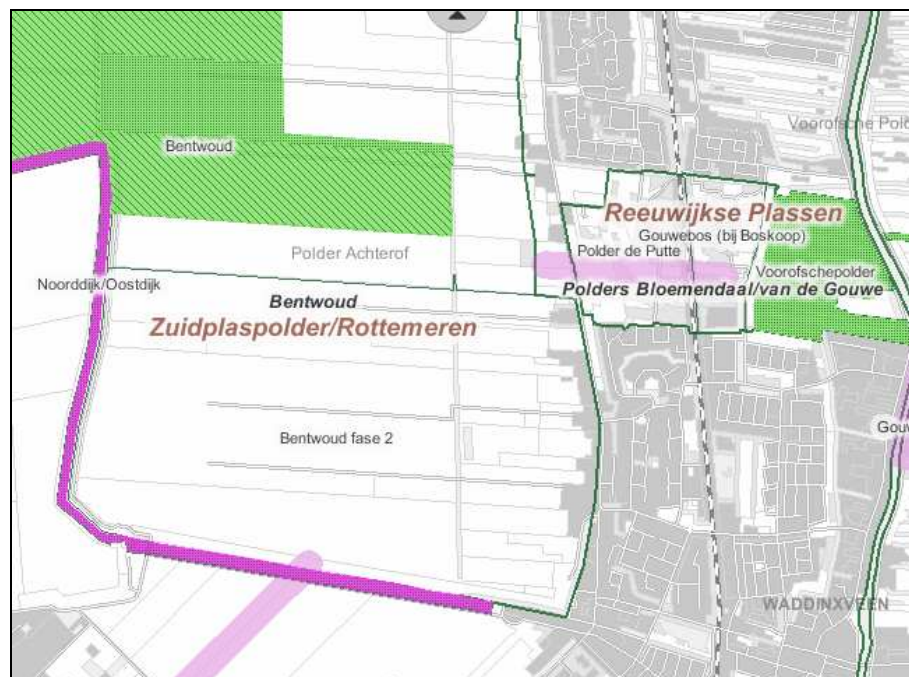
Natuurwaarden

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming geldt op grond van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en/of Habitatrictlijn. De overkoepelende naam voor (combinaties van) deze gebieden is 'Natura 2000-gebied'. Bestaande Natura 2000-gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. Het betreft de Natura 2000-gebieden 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein', 'De Wilck' en 'Nieuwkoopse Plas-sen & De Haeck' op respectievelijk ruim 7, 8 en 9 km van het toekomstige Bentwoud.

Vanwege de grote afstand van het plangebied tot hiervoor genoemde gebieden en het feit dat het plangebied geen betekenis heeft voor de voorkomende soorten, zal de ontwikkeling van het Bentwoud geen significante gevolgen hebben voor Natura 2000. Bovendien is de aard van de voorgenoemde ontwikkeling, namelijk het realiseren van natuur, positief.



Uitsnede kaart Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied valt deels binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) en zal ontwikkeld worden als een kerngebied hiervan. Van en naar het Bentwoud lopen drie verbindingzones.

Langs de westzijde van het Bentwoud loopt de verbindingzone met de Plas-Rotte/Rottemeren. Dit moet een 8 km lange moerasverbinding worden. De verbindingzone moet aansluiten op de in het kader van het Bentwoud geplante bosontwikkelingen. Deze verbinding is deels gerealiseerd.

De tweede ecologische verbindingzones ligt tussen het Bentwoud en de Hollandsche IJssel/ Blokboezems/ (in) de Krimpenerwaard. Deze 12,5 km lange verbindingzone moet bestaan uit moerasedementen (stapstenen) met een maximale onderlinge afstand tussen deze stapstenen van 300 m. Een stapsteen zelf is minimaal 250 m lang.

Een derde ecologische verbindingzone ligt tussen het Bentwoud en de Voorofschepolder. Alle drie de hiervoor genoemde verbindingen zijn opgenomen in de provinciale structuurvisie. Net als alle verbindingzones, dient deze minimaal 30 tot 50 m breed te zijn.

Soortenbescherming

Naast de hiervoor beschreven gebiedsbescherming wordt ook de soortenbescherming geregeld. Op grond van de Flora- en faunawet is iedere handeling verboden die schade kan toebrengen aan de, op grond van de wet beschermde planten en dieren en/of hun leefgebied. Op grond van artikel 75 van de wet kan ontheffing van het verbod worden verleend en op grond van de ex artikel 75 vastgestelde AMvB gelden enkele ontheffingen van het verbod.

Voor het MER Bentwoud 2007 is een quickscan natuur opgesteld, waaruit een aantal conclusies over diverse flora- en faunasoorten van belang is voor dit

bestemmingsplan. Tevens wordt aangegeven dat met de herinrichting van het gebied verschillende beschermde en rode lijstsoorten zullen worden verstoord, maar vele huidige en nieuwe soorten zullen een nieuw leefgebied aantreffen na voltooiing van het plan. In 2010 zijn als aanvulling hierop bestaande bronnen zoals databanken, verspreidingsatlassen, waarnemingsoverzichten, rapporten en websites (Natuurloket en waarneming.nl) geraadpleegd voor de meest actuele soortgegevens.

Vooraf aan de sloop van gebouwen en grote/oude bomen of het vernietigen van foerageergebieden is nadere veldinventarisatie naar vleermuizen noodzakelijk. Mogelijk moet hiervoor een ontheffing worden aangevraagd, welke naar alle waarschijnlijkheid zal worden verleend.

VLEERMUIZEN

Werkzaamheden mogen geen broedende vogels verstoren. Dit is te voorkomen door passende beschermingsmaatregelen te treffen. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) worden opgestart is er qua vogels geen strijdigheid met de Flora- en faunawet.

VOGELS

Vooraf aan werkzaamheden is ander onderzoek naar amfibieën en vissen noodzakelijk. Ontheffing voor amfibieën en vissen is nodig bij aantasting van het leefgebied, zoals bij demping van sloten. Echter, na inrichting zal een groter areaal water en oevers ontstaan, wat het gebied aantrekkelijker maakt voor vissen, amfibieën en water- en moerasvogels. Voor zover de ontheffing noodzakelijk is mag in alle redelijkheid worden verwacht dat deze ontheffing verleend zal worden aangezien het gaat om een tijdelijke verstoring en een blijvende toename van het areaal en kwaliteit van het leefgebied van deze soorten.

AMFIBIEËN EN VISSSEN

De aanwezigheid van rode lijstsoorten in het plangebied is niet uit te sluiten. Het is daarom noodzakelijk nadere veldinventarisaties uit te voeren naar flora, vogels en vissen. Ten aanzien van een eventuele compensatieplicht geldt dat de aantasting van enkele rode lijstsoorten in kleine aantallen acceptabel is in het licht van de sterke toename van rode lijstsoorten die wordt verwacht tijdens en na de aanleg van het Bentwoud.

RODE LIJSTSOORTEN

4.8

Cultuurhistorie

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wamz verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden is de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld, de bekende waarden zijn opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK).

Ondanks de uniformiteit van het landschap is er toch sprake van een zekere historische gelaagdheid. In het overgrote gedeelte van het plangebied is door extreme afgravingen voor de turfwinning het maaiveld enkele meters gedaald. Hierdoor zijn deze oude kreekruigen uit het neolithicum en mesolithicum tevoorschijn gekomen. Deze zijn weergegeven op de provinciale archeologische waardenkaart en hebben een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' gekregen. In het plangebied liggen tevens de middeleeuwse veendijken Kleikade en het Noordeinde. Voor deze laatste weg geldt dat deze een oude ontginningsas was, waarlangs vele tientallen boerderijen lagen. Door het verdwijnen van de middeleeuwse landbouwgronden trok het grootste deel van de boeren weg en werd het Noordeinde een 'leeg' lint. Aan deze boerenerven herinneren thans nog enige ophogingen langs het Noordeinde, die waarschijnlijk uit de Middeleeuwen dateren. Besloten is het Noordeinde, alsmede de Kleikade, ook een archeologische dubbelbestemming te geven. Overigens genieten, door een omissie in de provinciale waardenkaart, het Noordeinde en de Kleikade nog geen provinciale bescherming. Het huidige bestemmingsplan repareert deze situatie.



Uitsnede kaart Cultuurhistorie. Provincie Zuid-Holland

Monumenten

In het gebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. Wel is er sprake van een aantal panden, die bouwkundig een redelijk hoge waarde hebben. Deze panden ondersteunen het beeld van het Noordeinde als een voornamelijk negentiende-eeuws lint met enkele kapitale boerderijen. Gezien hun grote uitstraling zijn voorwaarden ter bescherming van de bouwkundige waarden opgenomen.

Het betreft de volgende objecten:

- Noordeinde 10: Een eenvoudige boerderij uit 1850-1900;
- Noordeinde 18: Boerderij 'Graan voor Visch' uit rond 1925 met een rijk gedecoreerde voorgevel;
- Noordeinde 19/21: Herenhuis uit 1875-1900;
- Noordeinde 38: Boerderij 'Ons Genoegen' uit de achttiende eeuw. In de negentiende eeuw verbouwd en vergroot. Een van de oudste en cultuurhistorisch belangrijkste panden aan het Noordeinde;
- Noordeinde 76 Boerderij : 'Adriana's hoeve' uit 1875-1900;
- Noordeinde 104: Boerderij/ woning 'Prospectus Multum' uit 1900;
- Noordeinde 106: Boerderij 'Eben-Haezer' uit rond 1900;
- Noordeinde 118: Groot herenhuis uit 1889;
- Noordeinde 122: Boerderij uit 1875-1900 met een ligging pal op het Noordeinde;
- Noordeinde 130: Herenboerderij 'Jagtlust' uit 1750-1800 met zomer- en winterhuis. Een van de oudste en cultuurhistorisch belangrijkste panden aan het Noordeinde;
- Noordeinde 150: Boerderij uit 1875-1900.

4.9

Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

4.10

Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het nieuwe beoordelingskader voor geurhinder bij milieuvergunningen en bestemmingsplannen. Het aspect van geurhinder werkt tweeledig. Enerzijds mag realisering van een project niet leiden tot aantasting van vergunde rechten in milieuvergunningen van omliggende (agrarische) bedrijven. Anderzijds kan een project geen doorgang vinden indien geurbelasting van dien mate is dat niet kan worden gesproken van een goed woon- en verblijfsklimaat. In de Wgv wordt gesteld dat indien een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet wordt naar burgerwoning, de omliggende veehouderijen (bij uitbreiding) een afstand aan dienen te houden van 50 m. De huidige bedrijven in het lint veroorzaken in de huidige situatie geen hindersituaties.

Juridische planopzet

5

5.1

Algemeen

Voorafgaand aan de concrete onderbouwing van de keuzes die in het Bestemmingsplan Bentwoud zijn gemaakt, wordt stilgestaan bij de juridische planopzet en de opmaak van de verbeelding.

Bij het toekennen van bestemmingen aan functies in het plangebied is uitgegaan van de volgende uitgangspunten en overwegingen:

- planregels mogen slechts worden voorgeschreven in verband met de bestemming en als dat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is;
- planregels dienen niet meer te regelen dan, in verband met de bestemming, strikt noodzakelijk is;
- gebodsbepalingen zijn niet geoorloofd; dit heeft te maken met de toelatingsplanologie die het Nederlandse stelsel kenmerkt;
- de bestemmingen dienen zodanig te worden geprojecteerd dat duidelijk is waar kan worden gebouwd en welk gebruik hierbij is toegestaan;
- verbeelding, verklaring en planregels vormen in juridisch opzicht een eenheid en dienen als zodanig te worden gehanteerd;
- het bestemmingsplan dient vergezeld te gaan van een toelichting, welke een onderbouwing geeft aan het bestemmingsplan in zijn geheel; hierin dienen zowel de intenties van het plan als de uitleg van de planregels te zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan is overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) opgesteld.

Het plan is vervat in:

- a. een verbeelding, schaal 1:5.000 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemming, waarbij het toe te kennen doel of de doeleinden is/zijn aangegeven;
- c. planregels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen.

5.2

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen. Deze bestemmingen betreffen aanduidingen van de doeleinden waarvoor de gronden mogen worden gebruikt.

Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling in de planregels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de planregels een juridische betekenis, uitgezonderd enkele specifieke aanduidingen. In de toelichting is nader verklaard welke aanduidingen het betreft.

5.3

Artikelgewijze toelichting

5.3.1

Begrippen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert.

In dit artikel is onder ander het begrip ‘het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen’ opgenomen. Met dit begrip wordt bedoeld het niet-bedrijfsmatig houden van dieren of het telen van gewassen. Ook het houden van dieren of het telen van gewassen in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, is niet toegestaan. Enkel het hobbymatig en kleinschalig houden van dieren en telen van gewassen is toegestaan. Voor de beoordeling of sprake is van hobbymatig gebruik, kan de gemeente aansluiten bij de beoordeling die in het kader van de Wet Milieubeheer plaatsvindt. De brief ‘Kleinschalig houden van dieren’ (Ministerie van VROM, 8 oktober 1999) en de aanwezige jurisprudentie biedt hiertoe voldoende handvatten.

5.3.2

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de planregels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de planregels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en masten en dergelijke.

5.3.3

Bestemmingen

Agrarisch

De zone langs het Noordeinde en de Hoogeveensweg wordt bestemd als agrarisch. Binnen deze bestemming zijn kwekerijen, akkerbouw en grondgebonden veehouderijen toegestaan. Specifieke bestaande functies zoals de paardenfokkerij en een timmerbedrijf zijn als zodanig bestemd door middel van een aanduiding. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij er een aanduiding bedrijfswoning uitgesloten (-bw) is opgenomen.

Binnen de agrarische bestemming zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling en de ontwikkeling van landgoederen en voor de realisatie van een baggerspeciedepot.

Bedrijf en Detailhandel

De aanwezige bedrijven langs het Noordeinde -enkele Loonbedrijven en een Hovenier/tegelverkoop- zijn specifiek bestemd als bedrijf. De Hubo heeft een bestemming Detailhandel gekregen, waarbij binnen deze bestemming alleen een bouwmarkt is toegestaan.

Natuur

Dit betreft de natuurkern van het Bentwoud. Deze bestemming omvat bos, natuur en water. Daarnaast is extensief recreatief medegebruik mogelijk in de vorm van natuurpaden.

Recreatie 1

Dit betreft het intensiever gebruikte bos in het Bentwoud en het Gouwebos en de oost-westverbindingen van het Noordeinde naar het Bentwoud. Binnen de bestemming recreatie is een recreatieconcentratiepunt aangeduid waar horeca kan worden gerealiseerd.

Recreatie 2

Grenzend aan het Bentwoud ligt een zone waar een waterkering gerealiseerd dient te worden en een ruimtereservering gemaakt dient te worden voor het tracé van de westelijke randweg. Naast de waterkering is er ruimte voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten.

Verkeer

Dit betreft het Noordeinde en een klein stukje van de Onderweg en de rotonde bij de Hoogeveenseweg.

Verkeer- Railverkeer

Dit betreft het spoor door het Gouwebos.

Water

De hoofdwatgangen in het gebied zijn bestemd als Water.

Wonen

Bestaande vrijstaande burgerwoningen langs het Noordeinde zijn bestemd als Wonen. Uitgangspunt is een maximum inhoudsmaat van de woning van 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen. In de woning is onder voorwaarden uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan.

Aaneengebouwde woningen worden voorzien van een bouwvlak. De bouw van de woning is enkel toegestaan binnen dit bouwvlak. Daarnaast zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan buiten het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m² tot een maximum van 50% van het bij de woning behorende erf.

Door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning is het toegestaan om de bebouwing uit te breiden ten behoeve van mantelzorg.

Enkele voormalige agrarische bedrijven, die in de huidige situatie in gebruik zijn als burgerwoning, hebben de bestemming wonen, met de aanduiding sbavab (specifieke bouwaanduiding-voormalige agrarische bedrijfsbebouwing) gekregen. Hiervoor geldt dat alle bestaande bijgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van diverse functies. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in functies die bij recht zijn toegestaan en functies waarvoor onder voorwaarden een afwijking bij een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Leidingen

Door het Gouwebos loopt een gasleiding. Om het zakelijk recht rondom de gasleiding veilig te stellen, is aan weerszijden en bovenop deze leiding een dubbelbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht, anders dan ten behoeve van deze leiding.

Waarde- Archeologie

In het plangebied komen gebieden met (middel)hoge archeologische verwachtingswaarden voor. Voor deze gebieden is de dubbelbestemming Waarde- Archeologie opgenomen met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel.

Waterstaat- Waterkering

Dit betreft de Kleikade. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Algemene Regels

Hoofdstuk 3, algemene regels omvat regels die op meerdere bestemmingen van toepassing zijn. Veel van deze regels hebben tot doel om flexibel om te kunnen gaan met autonome ontwikkelingen. Een aantal regels is echter vrij specifiek voor dit plan:

- Algemene wijzigingsregels

In het bestemmingsplan zijn Wijzigingsbevoegdheid 1 en 2 opgenomen ten behoeve van de westelijke randweg en de aansluiting met Waddinxveen en Boskoop. Daarnaast is Wijzigingsbevoegdheid 3 opgenomen om de mogelijkheid tot het omzetten van een agrarisch perceel naar 2 wo-

ningen, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Gouwebos, te behouden.

Overgangs- en slotregels

De Overgangs- en slotregels omvatten grotendeels algemene regels die verplicht zijn gesteld in het Bro.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) inwerking getreden met daarin opgenomen een afdeling omtrent grondexploitatie, afdeling 6.4. Het doel van deze afdeling is om de mogelijkheden voor gemeentebesturen te verbeteren, om kosten te verhalen en eisen te stellen aan de inrichting, de kwaliteit of de realisatie van bouwlocaties. Conform art 6.12 1e lid Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform art 6.12 2^e lid onder a, de kosten anderszins zijn verzekerd. De gemeente en provincie hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en provincie afgesloten samenwerkingsovereenkomst.

Overige ontwikkelingen die zich voordoen in het plangebied vallen uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden. Dit betreft bijvoorbeeld het toepassen van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hoeft nog niet vast te staan dat deze kosten worden verhaald. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zal eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze paragraaf wordt nader ingevuld op basis van reacties op het voorontwerpbestemmingsplan.