

Gemeente Moordrecht Gemeente Waddinxveen



Bestemmingsplan “Gouweknoop”

28 oktober 2008

voorontwerp

Gemeente Moordrecht Gemeente Waddinxveen

Bestemmingsplan “Gouweknoop”

Voorontwerp

INHOUD:

- toelichting
- regels
- plankaart

Werknummer : 263.300.00
Datum : 28 oktober 2008

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap bv
Rotterdam

Procedureoverzicht

	Datum	Opmerkingen
Nota van uitgangspunten	26 maart 2008	
Concept	13 oktober 2008	vastgesteld door B&W
Voorontwerp	28 november 2008	
- inspraak	november 2008	
- overleg	november 2008	
Ontwerp	december 2008	
- ter inzage	januari 2009	
Vaststelling		
Inwerkingtreding		

Toelichting

Deel A Het plan

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Doel van het plan	3
1.4	Ruimtelijke verkenningen	4
1.5	Leeswijzer	4

Deel B Planbeschrijving

1	Ligging in groter verband	1
2	Beheersaspecten	3
2.1	Inleidend	3
2.2	Ruimtelijke structuur	3
2.3	Functionele structuur	7
2.4	Belemmeringen	9
3	Ontwikkelingen	11
3.1	Inleidend	11
3.2	Programma Gouweknoop	13
3.3	Hoofdplanstructuur	13
3.4	Ontwikkelingen in het plangebied	16
3.4.1	Moordrechtboog	16
3.4.2	Boogpark	16
3.4.3	Regeling nieuwe woongebieden	18
3.5	Nadere stedenbouwkundige uitwerking (toekomstperspectief)	19
3.6	Bereikbaarheid en ontsluiting	21
4	Planmethodiek	24
4.1	Bestemmingsmethodiek	24
4.2	Plankaart (verbeelding geometrische plaatsbepaling)	26
4.3	Regels	26
4.4	Artikelsgewijze toelichting bestemmingen	31

Deel C Verantwoording

1	Ruimtelijke Ordening	1
1.1	Kader	1
1.1.1	Nota Ruimte	1
1.1.2	Nota Regels voor Ruimte	2
1.1.3	Streekplan Zuid-Holland Oost; Tweede partiële herziening Zuidplas	3
1.1.4	Streekplanuitwerking	6
1.1.5	Interregionale Structuurvisie driehoek Rotterdam - Zoetermeer - Gouda (ISV)	7
1.1.6	Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP)	9
1.1.7	Vigerende bestemmingsplannen	11
1.2	Conclusie	12
2	Volkshuisvesting	13
2.1	Kader	13
2.1.1	Nota wonen	13
2.1.2	Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014	13
2.1.3	Woonvisie Zuidplas	14
2.2	Conclusie	15
3	Mobiliteit	16
3.1	Kader	16
3.1.1	Nota Mobiliteit	16
3.1.2	Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020	16
3.2	Onderzoek	17
3.3	Conclusie	18
4	Natuur en landschap	19
4.1	Kader	19
4.1.1	Flora- en faunawet	19
4.1.2	Recreatief groenprogramma "Zuidvleugel Zichtbaar Groener"	20
4.2	Onderzoek	21
4.3	Conclusie	23
5	Water	25
5.1	Kader	25
5.1.1	Vierde Nota Waterhuishouding	25
5.1.2	Nationaal Bestuursakkoord Water	25
5.1.3	Waterplan Zuidplaspolder	26
5.2	Onderzoek	26
5.3	Conclusie	26

6	Archeologie en cultuurhistorie	28
6.1	Archeologie	28
6.1.1	Kader	28
6.1.2	Onderzoek	29
6.1.3	Conclusie	29
6.2	Cultuurhistorie	31
6.2.1	Kader	31
6.2.2	Onderzoek	31
6.2.3	Conclusie	31
7	Milieu	32
7.1	Algemeen	32
7.1.1	Strategische MilieuBeoordeling Zuidplaspolder	32
7.1.2	MER/m.e.r-Infra Zuidplas	32
7.1.3	Plan-MER/-m.e.r. Gouweknoop	32
7.2	Bodemkwaliteit	32
7.2.1	Kader	32
7.2.2	Onderzoek	33
7.2.3	Conclusie	33
7.3	Akoestische aspecten	34
7.3.1	Kader	34
7.3.2	Onderzoek	34
7.3.3	Conclusie	35
7.4	Luchtkwaliteit	35
7.4.1	Kader	35
7.4.2	Onderzoek	36
7.4.3	Conclusie	37
7.5	Wet milieubeheer inrichtingen	37
7.5.1	Kader	37
7.5.2	Onderzoek	38
7.5.3	Conclusie	38
7.6	Externe veiligheid	38
7.6.1	Kader	38
7.6.2	Onderzoek	39
7.6.3	Conclusie	40
7.7	Duurzaamheid	40
7.7.1	Duurzaam bouwen	40
7.7.2	Energie	41

**Deel D Uitvoerbaarheid
 Overleg en inspraak**

1	Uitvoerbaarheid	1
1.1	Grondbeleid	1
1.2	Toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten	1
1.3	Economische uitvoerbaarheid	1
1.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	2
1.5	Handhavingaspecten	2
2	Inspraak en overleg	4
2.1	Inspraak	4
2.2	Overleg	4
2.3	Vervolgprocedure	5

Bijlagen

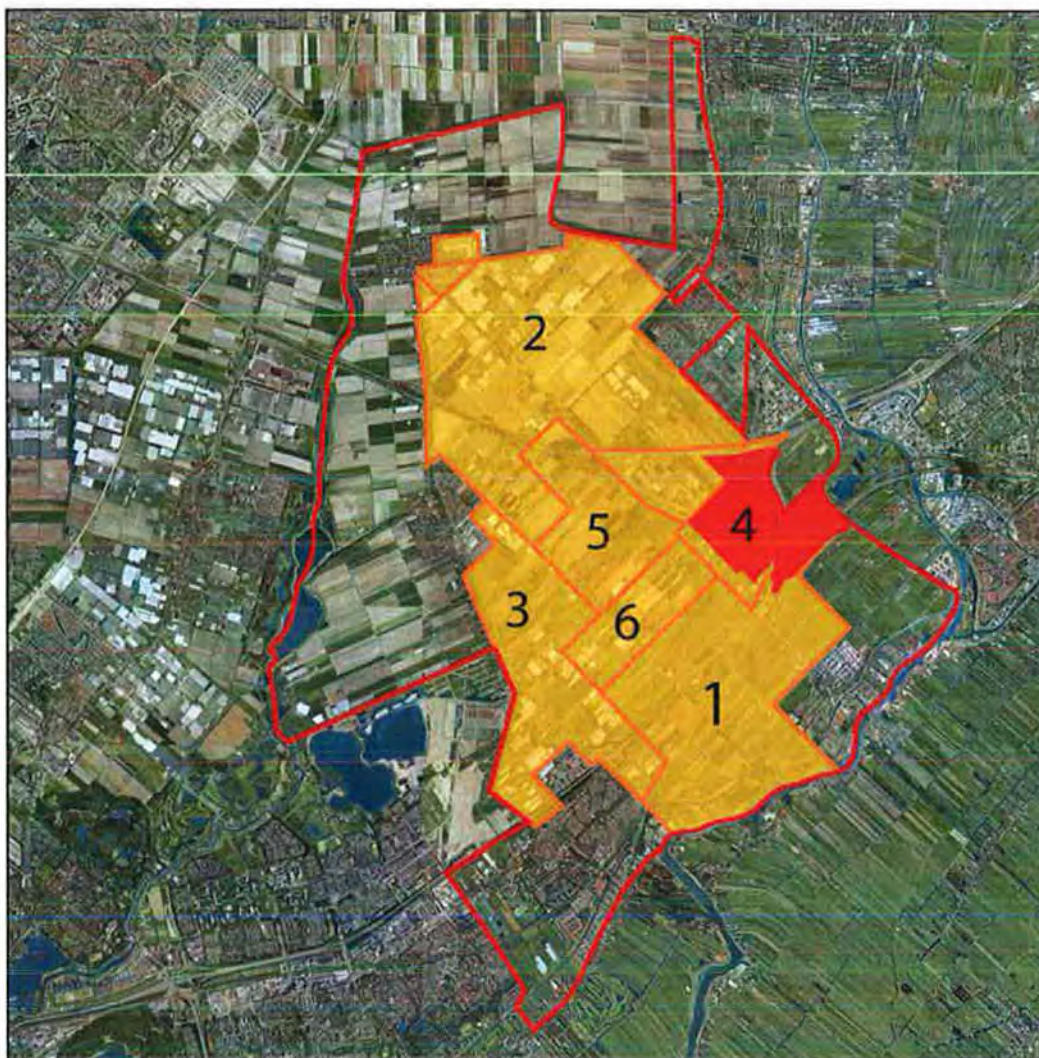
Bijlage 1: Inspraakreacties **PM**

Bijlage 2: Overlegreacties **PM**

Afzonderlijke bijlage:

- Notitie reikwijdte en detailniveau Gouweknoop. Projectnr. 181.362 d.d. 14-10-2008

Deel A Het plan



Deelgebieden Zuidplaspolder

Legenda

- Deelgebieden Zuidplaspolder
- Plangebied Gouweknoop
- Grens Zuidplaspolder

- 1. Restveen en Groene Waterparel
- 2. Zuidplas Noord
- 3. Zuidplas West
- 4. Gouweknoop
- 5. Het Nieuwe Midden
- 6. Rode Waterparel

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De discussie over de transformatie van de driehoek Rotterdam - Zoetermeer - Gouda (driehoek RZG) in de Zuidplaspolder van agrarisch gebied naar (stedelijk) woongebied is reeds in de Vijfde Nota over de ruimtelijke ordening gestart. Deze verstedelijkingsopgave is in de Nota Ruimte overgenomen.

In de Interregionale Structuurvisie (ISV) voor de driehoek RZG is gesteld dat in de periode van 2010 tot 2020 tenminste 7.000 en maximaal 15.000 woningen met bijbehorende voorzieningen als winkels, scholen en kantoren moeten worden gerealiseerd. In de periode van 2020 tot 2030 wordt een woningbouwopgave verwacht die minstens net zo groot is. Daarnaast zal 150 tot 300 hectare netto bedrijfsterrein en circa 200 hectare netto nieuw glas worden gerealiseerd, waarvan de laatste voor het overgrote deel al in de periode tot 2020.

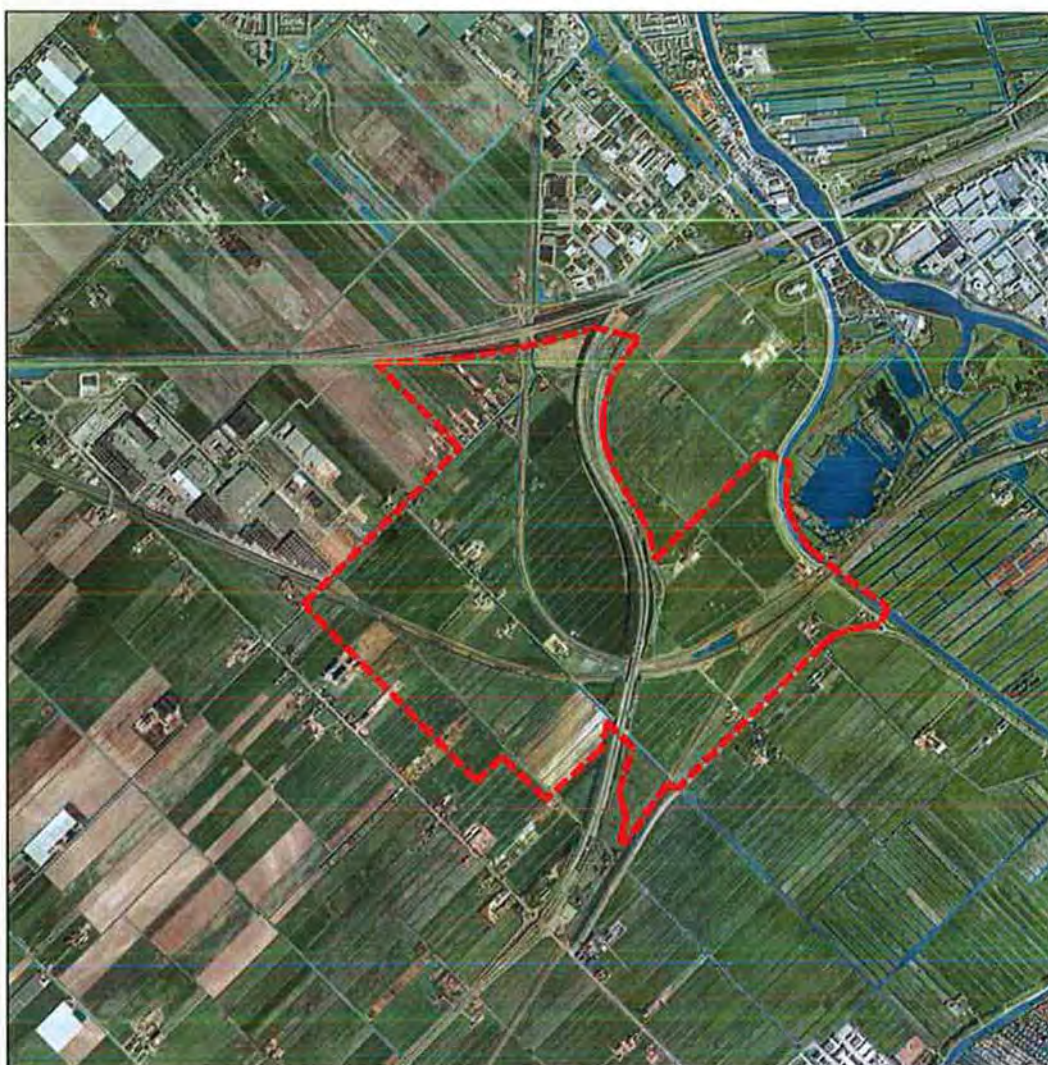
Op basis van het ISV heeft de provincie Zuid-Holland in samenwerking met de vijf "Zuidplas-gemeenten" die de woningbouwopgave moeten faciliteren, namelijk Zevenhuizen-Moerkapelle, Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht, Gouda en Waddinxveen, en ook met de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard het Intergemeentelijk Structuurplan (ISP) opgesteld. Daarin is aangegeven op welke wijze deze partijen de verstedelijkingsopgave willen uitvoeren. Het ISP bood tevens een grondslag voor het verlengen van de gevestigde voorkeursrechten op de gronden in het structuurplangebied. Het ISP is in 2006 vastgesteld. Tegelijkertijd is ook het Streekplan Zuid-Holland Oost voor wat betreft de opgave voor de Zuidplaspolder partieel herzien.

Deelgebieden

De herontwikkeling/herinrichting van het structuurplangebied verloopt fasegewijs. De Zuidplaspolder is dan ook opgedeeld in een aantal deelgebieden en wel: "Restveen en Groene Waterparel", "Zuidplas Noord", "Zuidplas West", "Gouweknoop", "Het Nieuwe Midden" en "Rode Waterparel".

Opgave Gouweknoop

Voor de Gouweknoop is een hoog ambitieniveau geformuleerd. Voor de overige deelplannen in de Zuidplaspolder, wordt ingezet op de ontwikkeling en versterking van de kenmerkende landschappelijke dragers van het gebied (de lanen, linten en tochten) aangevuld met "dun en duur" bouwen. In de Gouweknoop wordt ingezet op realisatie van een multifunctioneel knooppunt voor voorzieningen, wonen en bedrijvigheid op (boven) regionaal schaalniveau. De reeds aanwezige zware infrastructuur en de nieuwe regionale ontsluitingsroute die in het gebied is voorzien, bieden vele kansen voor de ontwikkeling tot "knoop".



Ligging plangebied

Legenda

----- Plangebied

Als gevolg van de zware bestaande en nog te realiseren infrastructuur in het gebied bestaan vanuit milieu-oogpunt (geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid) aanzienlijke belemmeringen voor de realisatie van gevoelige bestemmingen, waaronder woningen. Deze belemmeringen zullen op een slimme manier moeten worden opgevangen in de stedenbouwkundige uitwerking van het gebied en met toepassing van milieutechnische maatregelen, al dan niet in de vorm van meervoudig ruimtegebruik, zodanig dat er een hoogstedelijk woon- en werkklimaat kan ontstaan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Gouweknoop ligt ten westen van Gouda op het grondgebied van de gemeenten Moordrecht en Waddinxveen en wordt begrensd door:

- de Ringvaart;
- de Noordringdijk;
- de gemeentegrens tussen Moordrecht en Gouda ter hoogte van de provinciale weg N456 (gaat over in de Middelweg);
- de Vijfde Tochtweg;
- de noordelijke zijde van de spoorbaan Rotterdam - Gouda;
- de bestemmingsplangrens van het bestemmingsplan "Aansluiting A20 Moordrecht";
- de bestemmingsplangrens van het bestemmingsplan "Restveen en Groene Waterparel";
- de percelen welke worden ontsloten op de Middelweg - de grens ligt op 100 m gerekend van het hart van de Middelweg;
- de Zuidelijke Dwarsweg;
- de bestemmingsplangrens van het bestemmingsplan "Distripark Doelwijk";
- de zuidzijde van de A12;
- de gemeentegrens tussen Waddinxveen en Moordrecht ter hoogte van de A20;
- de bestemmingsplangrens van het bestemmingsplan "Gouwepark";
- de bestemmingsgrens "Groenvoorzieningen en recreatie" uit het bestemmingsplan "Gouwe Park".

1.3 Doel van het plan

De vigerende bestemmingsplannen voor de Gouweknoop van de gemeente Moordrecht en Waddinxveen kennen voornamelijk agrarische bestemmingen en bedrijfsbestemmingen. Teneinde een start te maken met de gewenste verstedelijking van het gebied dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan worden de ontwikkelingen die in de periode 2010 - 2020 zijn voorzien geregeld, waaronder de nieuwbouw van circa 950 woningen, de aanleg van de ruimtelijke hoofdstructuur (groen en water) en de Moordrechtboog, een nieuwe regionale verbindingsweg. De gronden die binnen de planperiode niet in ontwikkeling worden genomen zijn bestemd conform de vigerende situatie.

Voor het plangebied is één bestemmingsplan opgesteld. Daarbij is voor gekozen voor het opstellen van één gezamenlijke toelichting en één set regels en vooralsnog één plankaart. Te zijner tijd zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan een nader onderscheid worden gemaakt tussen de gebieden die gelegen zijn in Moordrecht en in Waddinxveen. Bij de regeling van de juridische aspecten wordt hier nader op ingegaan.

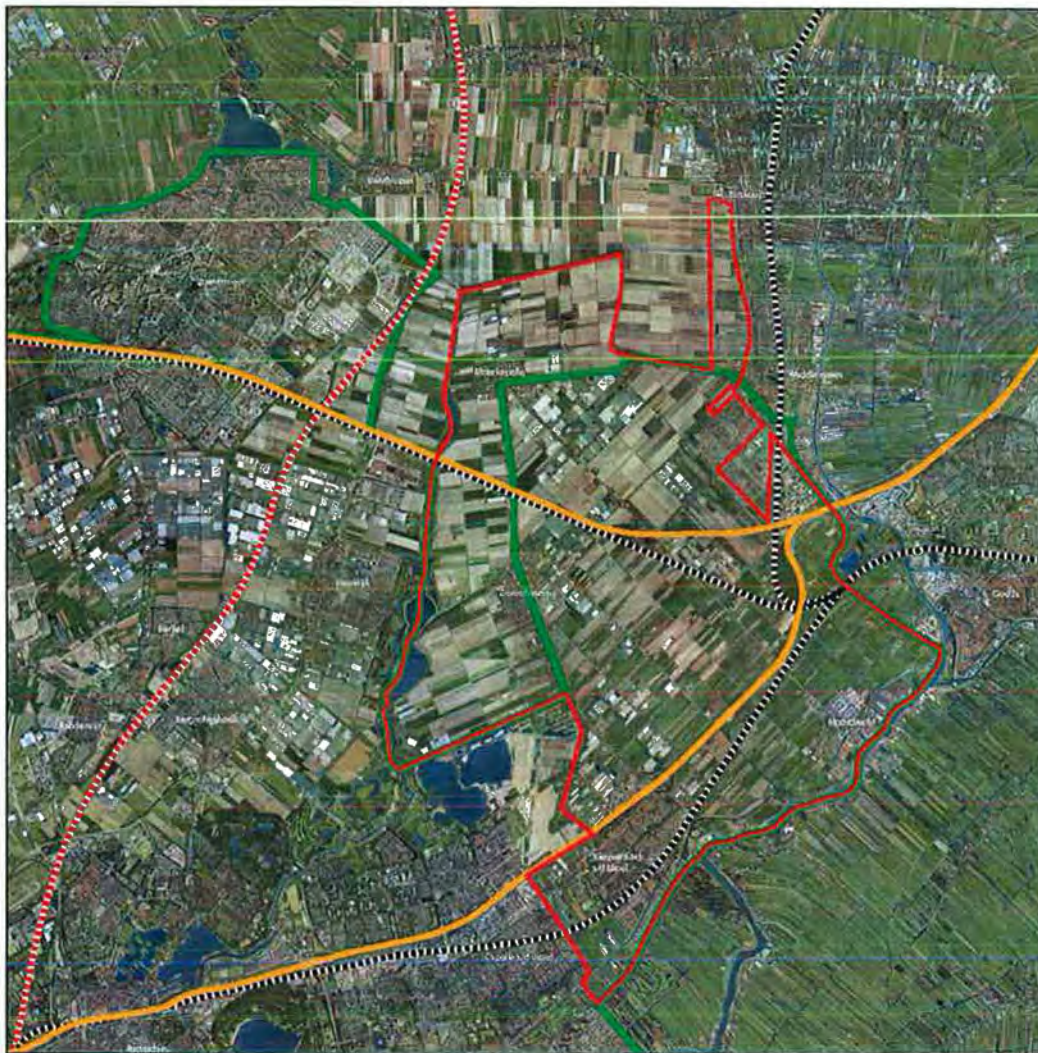
1.4 Ruimtelijke verkenningen

Tijdens het bestemmingsplanproces is een globale ruimtelijke verkenning uitgevoerd naar de stedenbouwkundige en programmatische mogelijkheden in de Gouweknoop. Het voornaamste doel van deze ruimtelijke verkenning was (mede) richting te geven aan de hoofdopzet van het ontwerpbestemmingsplan zodat de ambities en de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten van het gebied zeker kunnen worden gesteld. In de planbeschrijving, in deel B van deze toelichting, wordt hierop nader ingegaan.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. **Deel A** bestaat uit dit ene inleidend hoofdstuk. **Deel B** bestaat uit vier hoofdstukken waarin, achtereenvolgens, een beschrijving wordt gegeven van de bestaande situatie, de beheersaspecten, de met het plan te realiseren ontwikkelingen en de planmethodiek. In **deel C** worden de gemaakte keuzes ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden en de wijze van bestemmen per onderwerp (ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie, milieu) nader verantwoord. In **deel D**, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Ook wordt in dat deel ingegaan op de bestemmingsplanprocedure.

Deel B Planbeschrijving



Ligging groter verband

Legenda

— Grens Zuidplaspolder

— Grens Groene Hart

— Rijksweg

----- Spoorlijn

----- HSL

1 Ligging in groter verband

De Gouweknoop ligt aan de oostzijde van de driehoek RZG, tussen Gouda, Moordrecht en Waddinxveen. Het gebied tussen Zoetermeer en Rotterdam wordt gekenmerkt door glastuinbouw. Ditzelfde geldt voor het gebied aan de oostzijde van Zevenhuizen en Moerkapelle. Dit betreffen de kleigronden. Het gebied ten zuiden van de A20, tussen de kernen Nieuwerkerk aan den IJssel en Moordrecht bestaat overwegend uit open agrarisch gebied (grondgebonden veehouderijen). De Gouweknoop vormt de grens, of overgang, tussen de noordelijk gelegen kleigronden en de zuidelijk gelegen veenrestgronden.

Ten oosten van de Gouweknoop ligt het verstedelijkte gebied van Gouda. Het natuurgebied 't Weegje en de Ringvaart vormen de scheiding tussen het reeds bestaande verstedelijkte gebied en de te verstedelijken Zuidplaspolder. Want hoewel de Zuidplaspolder een hele diepe polder is (tot circa NAP - 7 m) en de bodemgesteldheid van het gebied ook zeer te wensen over laat, biedt de ligging van het gebied tussen Rotterdam, Den Haag, Zoetermeer en Gouda goede verstedelijkingsmogelijkheden. De Zuidplaspolder is feitelijk de entree tot de zuidelijke randstad, en de Gouweknoop heeft in dat opzicht een zeer gunstige plek ingenomen: direct bij de toegang.



2 Beheersaspecten

2.1 Inleidend

Voor de volgende deelgebieden binnen de plangrenzen voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een conserverende regeling:

- het gebied ten oosten van de A20 met uitzondering van enkele gronden ten noorden van de drie spoorlijnen grenzend aan de Noordringdijk en met uitzicht op 't Weegje, en, voor zover aan de orde, het Boogpark (de groenblauwe zone aan weerszijden van de Vijfde Tochtweg en tussen de Moordrechtboog en de RijnGouwelijn);
- het gebied tussen de A20 en de RijnGouwelijn (ook wel "t Visje" genoemd);
- het gebied ten noorden van de Zuidelijke Dwarsweg (grondgebied Waddinxveen) voor zover de gronden niet nodig zijn voor de aanleg van de Moordrechtboog;
- de driehoek Vijfde Tochtweg - Zuidelijke Dwarsweg - Moordrechtboog;
- het gebied gelegen tussen de aansluiting A20 - Restveen en Groene Waterparel / Moordrechtboog - spoorlijn Gouda - Den Haag - Boogpark.

Voor wat betreft de juridische regeling wordt aangesloten op de vigerende bestemmingsplannen en het in voorbereiding zijnde aangrenzende bestemmingsplan "Restveen en Groene Waterparel".

2.2 Ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis Zuidplaspolder

De inrichting van de Zuidplaspolder is zeer kenmerkend voor die van een droogmakerij. De drooglegging is gestart in 1828 met het graven van de ringvaart en werd voltooid in 1839. Na de drooglegging is de structuur van rechte wegen en tochten in één keer aangelegd waarbij blokken ontstonden van ongeveer 800 bij 800 meter. Het resultaat was een waterrijke, rechthoekig verkavelde polder met lange, smalle kavels. Het grid heeft de polder een helder en leesbaar landschap gegeven, bestaande uit lange lanen, linten en tochten die samen een orthogonale hoofdstructuur vormen.

Van oudsher vindt in het noordwestelijk deel akkerbouw plaats en in het nattere zuidoostelijke deel melkveehouderij. De ondergrond van dit gebied ten zuiden bestaat uit veenresten en is niet geschikt voor verstedelijking. Dit restveengebied is het risicogebied voor wateroverlast als gevolg van dijkdoorbraak en extreme neerslag en kent een zeer instabiele (water)bodem.

De overige gronden kennen hoge potenties voor de ontwikkeling van natte natuur. Het beleid voor de nattere gebieden is dan ook gericht op een extensief grondgebruik, natuurontwikkeling, extensieve recreatie en uitbreiding (verbreding) van de landbouw. Een en ander met als voornaamste doel te komen tot een duurzame waterhuishouding.



In de eerste helft van de vorige eeuw zijn drie spoorlijnen en twee rijkswegen over het grid heen gelegd. Intensivering in de landbouw heeft er in de loop van de tijd toe geleid dat in het noordwestelijke deel veel percelen zijn vergroot door het dempen van sloten. Ook is de akkerbouw daar gedeeltelijk verdrongen door (glas)tuinbouw. In het restveen-gebied is de oorspronkelijke ontginningsstructuur van de polder het beste bewaard gebleven.

Ruimtelijke structuur Gouweknoop

Voor wat betreft de Gouweknoop maken de Middelweg en de Vijfde Tochtweg deel uit van die hoofdstructuur. De Middelweg is een oud lint dat inmiddels is doorsneden en overkluisd door nieuwe zware infrastructurele werken.

Langs de Vijfde Tochtweg ligt een brede watergang die parallel aan het lint ligt. Beide linten stuiten ter plaatse van de Zuidelijke Dwarsweg op het in aanleg zijnde bedrijventerrein Distripark Doelwijk van de gemeente Waddinxveen.

Het meest bepalend voor de ruimtelijke structuur in het plangebied zijn evenwel niet de linten en de tochten maar de snelwegen, de A12 en de A20, en de drie spoorlijnen, Gouda - Rotterdam, Gouda - Den Haag en Gouda - Leiden (RijnGouwelijn). Al deze infrastructuur heeft tot een versnippering van het gebied geleid. Ook in het driedimensionale vlak; veel van de infrastructuur kruist elkaar ongelijkvloers.

Waterstructuur

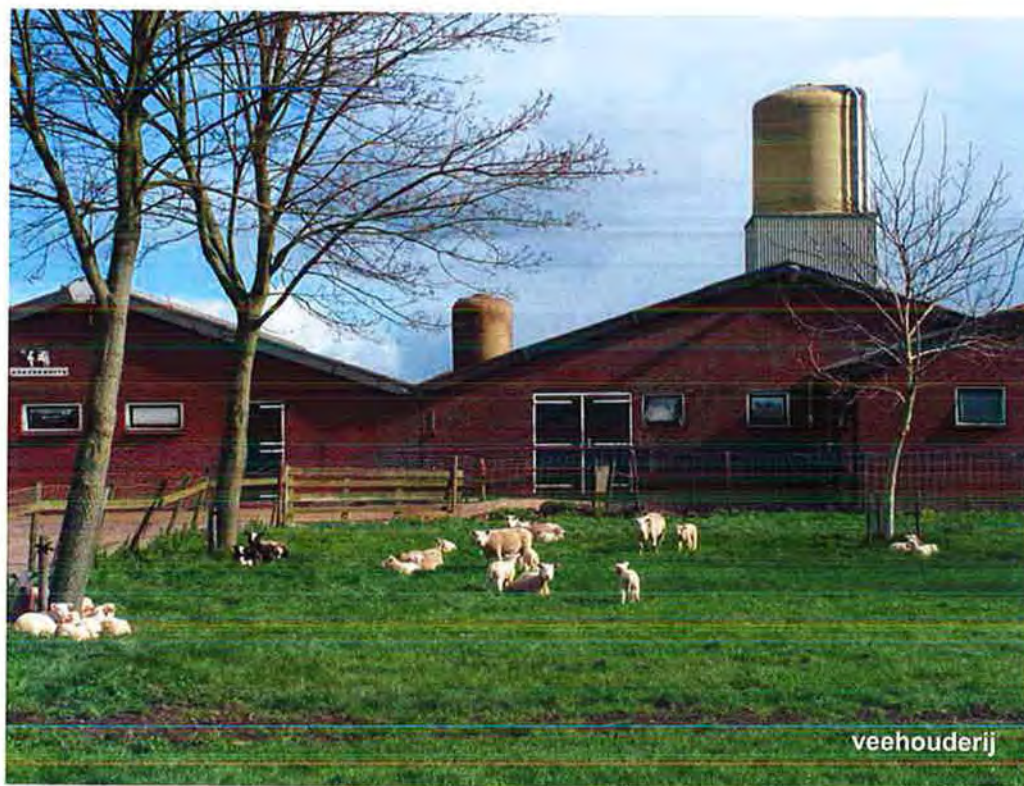
De waterstructuur in het plangebied volgt de kavelstructuur. Elk perceel heeft in oost-westrichting een waterloop die haaks op de linten staat. Dit zijn de oude poldersloten die in de huidige situatie de perceelsgrenzen markeren.

Langs het bebouwingslint aan de Vijfde Tochtweg ligt een brede waterloop (de Vijfde Tocht). Deze strekt vanaf de Oost Ringdijk in Moordrecht tot aan de Zuidelijke Dwarsweg. Deze waterloop is goed zichtbaar in het plangebied maar beter nog ten zuiden van de A20. In het restveengebied is deze tocht een belangrijk structurerend en beeldbepalend element.

Ten oosten van de Ringvaart ligt het natuur- en recreatiegebied 't Weegje, waarin overwegend water aanwezig is.

Groenstructuur

In het plangebied zijn veel agrarische gronden aanwezig die ertoe leiden dat het gebied een redelijk groen karakter heeft. De snelweg A20 is ingepakt in bomenrijen die vanwege hun hoogte duidelijk zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Een duidelijke groenstructuur welke een planologische bescherming behoeft heeft het plangebied voornamelijk niet.



Verkeersstructuur

De wegen die in het plangebied liggen, het gebied doorsnijden of het gebied raken, zijn nader onder te verdelen in alle voorkomende categorieën:

- snelwegen: A12 en A20
- provinciale of regionale ontsluitingswegen: N456 (deels Middelweg) en de N207 (Noord Ringdijk)
- gebiedsontsluitingswegen in noord-zuid richting: Middelweg en de Vijfde Tochtweg
- gebiedsontsluitingsweg in oost-west richting: de Zuidelijke Dwarsweg, Noord Ringdijk voor zover dit niet het deel langs het water betreft
- erfontsluitingswegen: de overige wegen in het gebied waarop percelen niet gelegen aan de hiervoor genoemde wegen worden ontsloten

Vervolgens wordt het gebied doorsneden door een drietal spoorlijnen.

Uitgangspunt regeling

Het beleid ten aanzien van de te conserveren gebiedsdelen is gericht op behoud en waar mogelijk versterking van de kenmerkende polderstructuur.

2.3 Functionele structuur

Agrarische bedrijfsfuncties

Het landelijk gebied wordt met name gekenmerkt door het gebruik als grasland ten behoeve van de veeteelt, sierteelt en bouwland. De bedrijvigheid in het gebied bestaat uit veehouderijen (schapen, koeien, varkens) en overige agrarisch bedrijven, waaronder een fruitteler.

Aan de Zuidelijke Dwarsweg, en dan met name op het grondgebied van Waddinxveen, bevinden zich tuinbouw- en akkerbouwgerelateerde bedrijven. Aan de provinciale weg in Moordrecht bevindt zich nog een agrarisch bedrijf tevens zorgboerderij

Niet-agrarische functies

In het plangebied van de gemeente Moordrecht zijn ook niet-agrarische bedrijfsfuncties aanwezig, waaronder een nutsbedrijf en een verkeersoefencentrum.

Woonfuncties

Aan de linten in het plangebied wordt ook gewoond. De veelal vrijstaande (bedrijfs)woningen zijn gesitueerd op grote percelen met ruime voor- en achterterreinen.

Recreatie

In het gebied zijn geen recreatieve voorzieningen aanwezig die een planologisch-juridische regeling behoeven.



Uitgangspunt regeling

Binnen die delen van het plan waarbinnen binnen de planperiode geen actieve ontwikkelingen zijn voorzien wordt uitgegaan van een beheerregeling waarbij de bestaande toestand het uitgangspunt vormt. Voor die gebieden is een juridisch-planologische regeling aangehouden die aansluit op de vigerende regeling in de bestemmingsplannen.

Voor de functies die ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied moeten verdwijnen is een specifieke regeling opgesteld waarbij aan de gronden een nieuwe bestemming is toegekend die de voorziene ontwikkeling mogelijk maakt.

2.4 Belemmeringen

Kabels en leidingen

In het plangebied ligt een aantal planologisch relevante kabels en leidingen. Het betreffen de volgende.

leiding	toetsings-afstand	bebouwings-afstand	zakelijke rechtstrook
aardgastransportleiding (12", 40 bar)	30 m	14 m	4 m
brandstofleiding (12")	≥ 35 m	16 m	5 m
rivierwatertransportleiding (1,6 m)			9 m
rioolpersleiding (in aanleg)			4 m
drinkwaterleiding (0,9 m)			4 m

De zakelijke rechtstrook bepaalt de breedte van de bestemming. In de regels is rekening gehouden met de aan te houden bebouwingsafstanden en toetsings-/veiligheidszones.

In hoofdstuk 7 van deel C van deze toelichting wordt nader ingegaan op in het plangebied aanwezige externe veiligheidsaspecten.

Archeologie

Volgens de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland (versie maart 2007) geldt voor de gronden grofweg gelegen ten westen van de A20 een "redelijke tot grote trefkans op archeologische sporen". Voor de overige gronden geldt geen of een "lage tot redelijke trefkans op archeologische sporen".

Het beleid ten aanzien van de gebieden met een redelijke tot hoge trefkans op archeologische sporen is gericht op behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. In beginsel mag dan ook geen verstoring van de bodem plaatsvinden. Ter bescherming van deze waarden is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen waarin een planologische bescherming wordt geboden aan de (potentieel) aanwezige archeologische waarde.

Zie voor een uitgebreidere beschrijving van de archeologische aspecten hoofdstuk 6 in deel C van deze toelichting.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten, bijvoorbeeld molens, gemeentelijke monumenten en/of MIP-panden aanwezig die een planologisch-juridische bescherming behoeven.

3 Ontwikkelingen

3.1 Inleidend

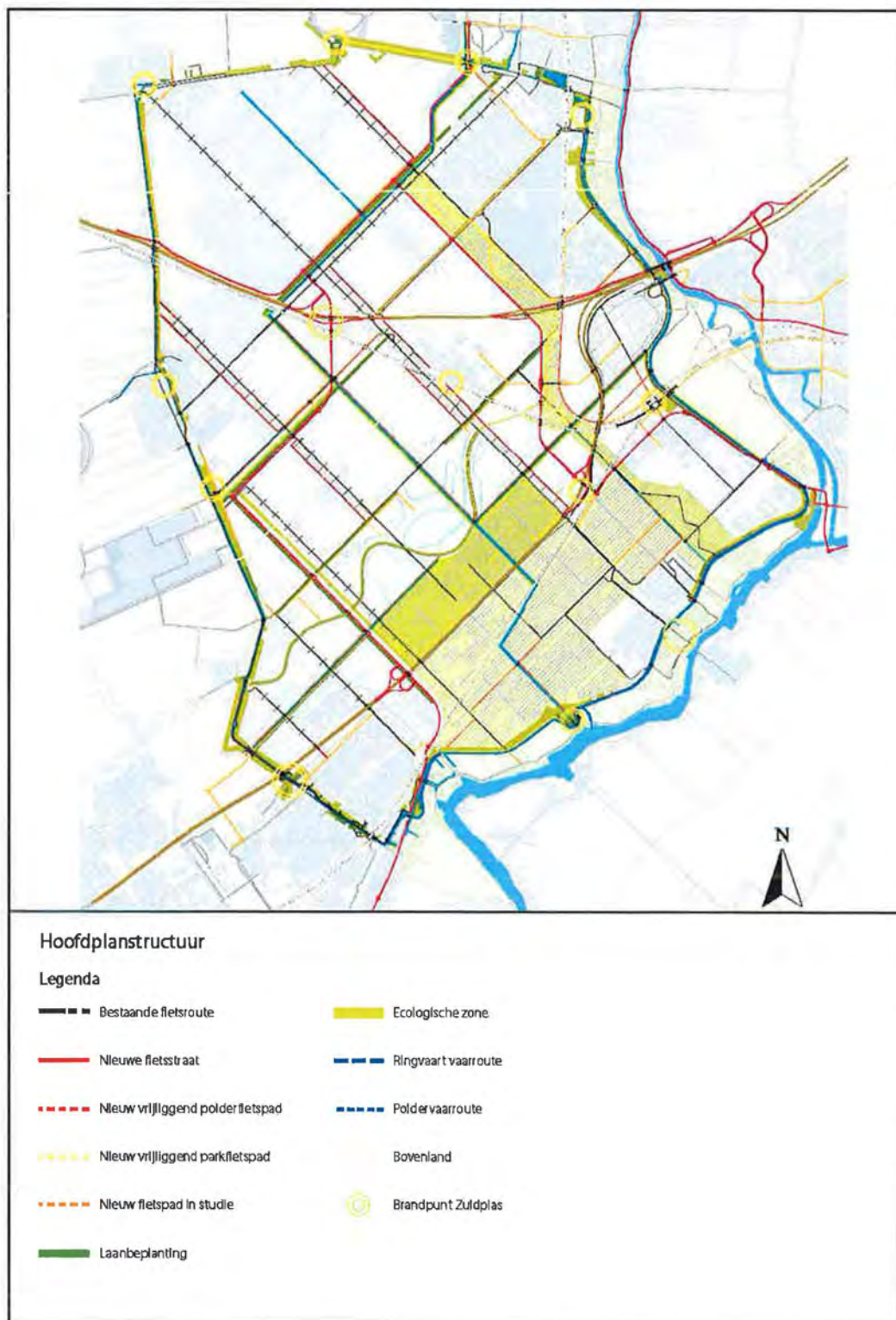
De verstedelijking van de Zuidplaspolder zal in de periode 2010 - 2030 gestalte moeten krijgen. Anders dan in het ISV was bepaald, is in het latere planvormingsproces niet gekozen voor een vaststaand programma voor de Zuidplaspolder maar voor het vastleggen van een bandbreedte waarbinnen de ontwikkelingen moeten plaatsvinden. Dit heeft ertoe geleid dat met name het minimaal te realiseren aantal woningen naar beneden is bijgesteld tot 7.000 (in plaats van de eerder genoemde 15.000)¹. Het programma is ook slechts op hoofdlijnen gelokaliseerd. Op deze wijze kan flexibel worden omgegaan met wijzigingen in trends en behoeften en is uitwisseling van functies tussen de deelgebieden (en daarmee tussen de vijf Zuidplaspoldergemeenten) mogelijk. Daarnaast is niet iedere plek in de Zuidplaspolder even geschikt voor bebouwing; de beste plekken voor woningbouw, bedrijventerreinen en glastuinbouw zijn de drogere gebieden, ofwel de hoger gelegen kleigronden in het noordwesten van de Zuidplaspolder. Het restveengebied in het zuiden van de polder is minder geschikt om te bebouwen. De gronden hier zijn niet alleen natter dan de kleigronden, maar ook slapper en onderhevig aan bodemdaling. Bouwen is hier niet onmogelijk, maar vraagt om een groot aantal extra maatregelen. Peilfixatie is gewenst ter voorkoming van verdere bodemdaling.

In de ruimtelijke planvorming voor de Zuidplaspolder wordt een onderscheid gemaakt in de volgende fasen:²

- **fase tot 2010:** In deze periode worden de reeds geplande ontwikkelingen zoals de woonwijken Westergouwe in Gouda en de Triangel in Waddinxveen, evenals de bedrijventerreinen Gouwepark en Distripark Doelwijk gerealiseerd.
- **fase 2010 - 2020:** In deze periode wordt het grootste deel van de glastuinbouw (netto 200 hectare en circa 80 hectare hervestiging van verspreid glas) en de bedrijventerreinen (netto 125 hectare) tot ontwikkeling gebracht. Ook wordt een start gemaakt met de ontwikkeling van de Gouweknoop. Daarnaast worden vooral rondom de bestaande kernen circa 12.000 woningen gebouwd (maximaal 800 in Moerkapelle, maximaal 1.500 in Zevenhuizen, maximaal 2.500 in Nieuwerkerk aan den IJssel, maximaal 1.000 in de noordflank van de Waterparel, maximaal 1.500 in Gouweknoop en tussen de 4.000 en 6.000 in het Ringvaartdorp tussen Zevenhuizen en Nieuwerkerk aan den IJssel).
- **fase 2020 - 2030:** In deze periode wordt het volledige programma voor de Gouweknoop (wonen, werken, bedrijvigheid en voorzieningen) gerealiseerd. Tevens is er in deze fase ruimte om het centrale middengebied van de Zuidplaspolder te bebouwen waarbij een HOV-ontsluiting tot de mogelijkheden behoort.

¹ Bron: rapport "Zuidplas Regionale Infrastructuur 2010-2020; Advies voor richtlijnen voor het milieueffectrapport" d.d. 16 juli 2007

² Bron: rapport "Infrastructuur Zuidplaspolder; Plan van aanpak" d.d. 19 december 2006



3.2 Programma Gouweknoop

In de **periode 2010 - 2020** zal tenminste het volgende programma moeten worden gerealiseerd:

- de hoofdplanstructuur, voor zover gelegen binnen het plangebied;
- de Moordrechtboog, voor zover gelegen binnen het plangebied;
- circa 950 woningen;
- een OV-station op de Rijn-Gouwelijn;

Volgens het ISP en de tweede herziening van het streekplan, dient in de **periode 2020 - 2030** het volgende programma te worden gerealiseerd:

- het Stedenbaanstation Gouweknoop (indien in de plancapaciteit rekening is gehouden met de realisatie van hoge woondichtheden en intensief multifunctioneel bouwen in de directe stationsomgeving zodat het noodzakelijke draagvlak voor het NS-station kan worden behaald);
- mogelijk een tweede Stedenbaan station Doelwijk en een extra station op de Rijn-Gouwelijn;
- 100 hectare gemengd bedrijventerrein, bij voorkeur ten westen van de A20;
- kantoren en voorzieningen met een bovenlokale en/of regionale betekenis³;
- mogelijk aanvullend woningbouwprogramma (niet nader gekwantificeerd);
- 15 MW aan windenergie, bij voorkeur langs de snelwegen.

Naast de genoemde functies dient in de Gouweknoop en Zuidplas-Oost tezamen 15 hectare waterberging te worden gerealiseerd en zal 10% van het te verhard oppervlak moeten worden gecompenseerd met de aanleg van open water.

3.3 Hoofdplanstructuur

In aanvulling en/of uitwerking op het ISP het Handboek Kwaliteit Zuidplas (april 2008) opgesteld waarin de kwalitatieve ambities voor de Zuidplaspolder zijn geformuleerd. Daarin is de ruimtelijke hoofdplanstructuur voor de Zuidplaspolder vastgelegd.

Die hoofdplanstructuur bestaat uit een zestal onderdelen, en wel:

1. "het Ringvaartpark" (een aaneengesloten landschap rond de Zuidplaspolder),
2. het "Raamwerk" van lanen, linten en tochten,
3. de "Superstructuur" van snelwegen en spoorlijnen,
4. de "Brandpunten" (voorzieningskernen),
5. de (infrastructurele) "Kunstwerken",
6. en de Reserveringen" voor onder meer de HOV en in het gebied aanwezige kabels en leidingen.

³ Recent is een initiatiefvoorstel gedaan door twee Goudse scholen, de sportkoepel VGSO en de Goudse Rotary voor de realisatie van een topsportcentrum in de Gouweknoop. Dat topsportcentrum moet plaats gaan bieden aan verschillende sporthallen, tennis- en hockeyvelden, een kunstgrasbaan, een atletiekbaan, een schaatsbaan en een 50-meter zwembad, maar ook aan scholen, een congrescentrum, een gezondheidscentrum en diverse winkels en horeca. De haalbaarheid van dit initiatief wordt momenteel onderzocht.

De hoofdplanstructuur garandeert een hoge kwaliteit bij de ontwikkeling van de Zuidplaspolder in de komende jaren; de hoofdlijnen zijn namelijk duidelijk en strikt vastgelegd, en tegelijkertijd bestaat er nog veel vrijheid voor de ruimtelijke uitwerking van de deelgebieden. Voor zover er onderdelen van de hoofdplanstructuur in het bestemmingsplangebied liggen, moeten deze in de plankaart en regels worden vastgelegd om zodoende de ruimtelijke kwaliteit en de samenhang tussen de verschillende deelgebieden te kunnen waarborgen.

ad. 1. Ringvaartpark

Het Ringvaartpark is een samenbindend landschappelijk element van 80 tot 150 meter breed en 34 kilometer lang rond de Zuidplaspolder. Het park verbindt de binnen- en buitenwereld van de Zuidplaspolder met elkaar. Draggers zijn het water en de kades van de ringvaart met de dorpskernen, de kleikade tussen Moerkapelle en Waddinxveen en een continu stelsel van bestaande en nieuw aan te leggen fietspaden op het niveau van de ringvaart. Het groene karakter van de ringvaart wordt gewaarborgd door geen nieuwe bebouwing toe te voegen.

Door het autoverkeer tussen Nieuwerkerk, Zevenhuizen en Moerkapelle anders af te wikkelen kan de bestaande weg langs de ringvaart een meer recreatief karakter krijgen.

ad. 2. Raamwerk

De Zuidplaspolder wordt gekenmerkt door de lange lijnen bestaande uit lanen, linten en tochten. Deze zijn niet meer volledig herkenbaar in het landschap. Gestreefd wordt naar het opnieuw zichtbaar maken van deze structuur. Daarbij is een bijzondere rol weggelegd voor het lint de Middelweg, overgaand in de Bredeweg ten noorden van de A12: dit lint met de statige boerderijen en de stoere erfbeplanting zal opnieuw de centrale lijn in de polder moeten worden, opgespannen tussen de kerktoeren van Moordrecht en Moerkapelle.

Voor de inpassing en ontwikkeling van de verschillende linten worden zeven strategieën voorgesteld:

- herstellen (en verdichten); het bestaande lint wordt hersteld in linttypologie;
- conserveren; het lint wordt in de bestaande situatie behouden;
- inpassen; bestaande lintbebouwing wordt ingepast binnen nieuwe structuur;
- verdichten (transformeren); binnen het bestaande lint worden nieuwe kavels toegevoegd;
- verdubbelen; het lint wordt verdubbeld met een parallelweg en nieuwe bebouwing (zowel enkel als dubbelzijdig is mogelijk);
- reserveren; het bestaande lint wordt tijdelijk geconserveerd
- minimaliseren (opheffen); beperkende/sanerende maatregelen waardoor het lint verdwijnt

De strategie voor de oostelijke zijde van de Middelweg is die van "verdubbelen" en deels "conserveren". De strategie voor de westelijke zijde van de Middelweg is die van "inpassen". Voor het lint de Vijfde Tochtweg wordt ingezet op "inpassen" en "minimaliseren".

Voor de Vijfde Tochtweg geldt tevens dat deze wordt opgenomen in een brede groenblauwe zone, het zogenoemde "Boogpark". Deze maakt deel uit van een groenblauwe slinger die de woongebieden Westergouwe ten zuiden van de Gouweknoop en Triangel ten noorden van de Gouweknoop met elkaar moet verbinden. Het Boogpark wordt vormgegeven als een doorgaande parkverbinding van 200 tot 350 meter breed met vrijliggend fietspad en losse recreatieve elementen. Incidenteel wordt bebouwing in het park opgenomen.

De profielen behorende bij deze lintenstrategieën zijn in het Handboek Kwaliteit opgenomen en gelden als uitgangspunt voor de bestemmingsregeling.

ad. 3. Superstructuur

In de huidige situatie wordt de polder doorsneden door verschillende snelwegen en spoor- en lightraillijnen. In de komende decennia zullen veel van deze infrastructurele elementen worden verbreed of verdubbeld. Daarnaast is tussen de A12 en de A20 een kortsluiting voorzien: de Moordrechtboog. Bovendien is sprake van een mogelijke parallelstructuur van de A12.

Al deze elementen worden behandeld als robuuste, technische elementen, die zich in materiaalgebruik en detaillering onderscheiden van het fijnmaziger stelsel van linten, lanen en tochten. In het Handboek zijn architectonische specificaties opgenomen voor diverse delen van de superstructuur en ten aanzien van de overgangen naar de aangrenzende gebieden.

ad. 4. Brandpunten

In veel droogmakerijen is van oudsher een voorzieningenkern midden in de polder gemaakt op het kruispunt van een tweetal verbindingswegen. Daar zijn dan de belangrijkste commerciële en publieksvoorzieningen, pleinen, stations enzovoorts gesitueerd.

De Zuidplaspolder kent in de huidige situatie geen eenduidig hoofdcentrum. Voorzieningen liggen in de bestaande dorpskernen en verspreid over de polder. Deze opzet onderscheidt de Zuidplaspolder van de andere Nederlandse polders en wordt dan ook als leidraad gebruikt voor de herinrichting van de polder. Ingezet wordt op concentraties van functies op betekenisvolle plekken in de polder om zodoende nieuw publiek domein te kunnen realiseren.

Het functionele programma zal steeds opnieuw moeten worden afgewogen; niet elke plek leent zich het best voor iedere functie. In het Handboek Kwaliteit is een aantal plekken benoemd die als "brandpunt" kunnen worden ingericht. Een daarvan is de stationsomgeving (daar waar de drie sporen bij elkaar komen, en waar in de toekomst extra haltes zijn voorzien) Gouweknoop.

ad. 5. Kunstwerken

Verspreid door de polder zal een groot aantal nieuwe kunstwerken gerealiseerd moeten worden. Doel is de kunstwerken in met name de nieuwe hoofdinfrastructuur een belangrijke bijdrage te laten leveren aan de identiteit van de Zuidplaspolder. Daarnaast zullen ook de lanen, linten, tochten, (recreatieve) fietspaden op een samenhangende wijze moeten worden ingericht, ter versterking van de identiteit van het gebied. De te realiseren kunstwerken in de Gouweknoop vormen een eigen ontwerpogave waarmee niet alleen de Zuidplaspolder identiteit krijgt, maar vooral ook de Gouweknoop.

ad. 6. Reserveringen

In het ISP is een groot aantal reserveringen opgenomen voor de mogelijke realisering na 2020 van lijnen voor hoogwaardig openbaar vervoer. Om realisatie van die lijnen te zijner tijd, eventueel, mogelijk te maken, zullen de gronden tot die tijd moeten worden gereserveerd. Uitgangspunt is wel dat nieuwe tracés zoveel mogelijk worden gecombineerd met bestaande en nieuwe weginfrastructuur. In het hoofdplanstructuur is ook rekening gehouden met de aanleg van kabels en leidingen langs nieuwe weginfrastructuur door aangrenzend zones van 5 meter breed te reserveren. Zo ook langs de Moordrechtboog, daar waar deze op maaiveldniveau komt te liggen.

3.4 Ontwikkelingen in het plangebied

3.4.1 Moordrechtboog

De Moordrechtboog, de nieuwe regionale ontsluitingsroute aan de oostzijde van de Zuidplaspolder, verbindt de aangrenzende gebieden met de Gouweknoop. Via deze route worden ook de stationsomgeving, de N456, de westelijke stadsentree en de N207 ontsloten.

Het tracé van de Moordrechtboog, zoals dat is bepaald in de MER-infra die voor de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder wordt opgesteld, is met een eindbestemming in het bestemmingsplan vastgelegd. Binnen de bestemming is de aanleg van taluds en bermen ook mogelijk.

3.4.2 Boogpark

Voor het Boogpark is een inrichtingsplan opgesteld, "Inrichtingsplan Boogpark" (september 2008), waarbij ingezet wordt op een ecologische en recreatieve functie van het gebied.

Uitgangspunten inrichtingsplan Boogpark

De belangrijkste uitgangspunten voor de inrichting van het park bij genoemd inrichtingsplan zijn de volgende.

- Natuur. Realisatie van "stepping stones" die een verbinding mogelijk maken tussen de Krimpenerwaard en het Bentwoud is van belang. De natuurdoeltypen behoren tot de halfnatuurlijke (beheerde) natuur. Als concrete inrichtingseisen kunnen worden genoemd: aaneengesloten of op korte afstand van elkaar gelegen moerasedementen voor kritische diersoorten, situering van elementen langs een verbindende watergang met een rijke waterplantvegetatie en oevers met kruidenrijke moerasvegetatie met riet en wilgenbosjes.
- Recreatie. In het verlengde van "Recreatie om de Stad" (realisatie van gebieden, verbindingen en plaatsen voor dagrecreatie in de stedelijke omgeving) wordt recreatief medegebruik van de gronden voorgestaan om zodoende tegemoet te kunnen komen aan de vraag naar regionale en lokale recreatie. Van belang daarbij is dat de recreatieve routes in het Boogpark aansluiten op aanliggende netwerken en dat op logische plekken aan deze routes (verblijfs)recreatiemogelijkheden worden gesitueerd. De belangrijkste rol daarbij is weggelegd voor een route die in noordzuid-richting door het gebied is voorzien en die grofweg de Krimpenerwaard met het Bentwoud verbindt.
- Waterberging. Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft een waterbergingsopgave geformuleerd van 8 tot 10 hectare. In verband met de verstedelijking van het gebied dient er 15 ha extra open water te worden gerealiseerd in de Gouweknoop. Dit kan voor een deel worden opgelost in het Boogpark.
- Cultuurhistorie. Cultuurhistorische elementen dienen, waar mogelijk, te worden geïntegreerd.
- Samenhang. Er dient een samenhang tot stand te worden gebracht tussen de hiervoor genoemde onderdelen maar ook met de Vredenburgzone en de Groenblauwe Zoom.

Het voorstel is om het netto plangebied (dus het Boogpark minus de te handhaven kavels en de infrastructuur) voor 75% in te richten voor natuur en water en voor 25% in te richten voor recreatieve voorzieningen.

Natuur wordt gevormd door groen en water. Water is de drager van het plan. In het ontwerp wordt voorzien in circa 9 hectare open water. Het groen, circa 11 hectare, wordt gerealiseerd in de vorm van "stepping stones".

Om het gebied aantrekkelijk en levendig te maken wordt voorgesteld om diverse recreatieve voorzieningen op te nemen waarmee de gewenste opvangcapaciteit van 20 personen per hectare per dag kan worden aangetrokken. Gedacht wordt aan volkstuinen, een kinderboerderij, een restaurant en een "pitch and putt"-plek. Deze beslaan circa 7 hectare.

Tot slot wordt een aantal bestaande kavels gehandhaafd (circa 4 hectare) om de veelkleurigheid van het gebied te benadrukken.

Met de hiervoor aangegeven elementen uit het inrichtingsplan voor het Boogpark is in de planologisch-juridische regeling voor dit gebied rekening gehouden.

3.4.3 Regeling nieuwe woongebieden

Op twee localies in het plangebied is in dit stadium van het planvormingsproces woningbouw mogelijk: aan de Noordringdijk ('t Weegje) direct ten noorden van de drie sporen en in het gebied tussen de Middelweg en de Moordrechtboog. In totaal mogen binnen deze gebieden 950 woningen worden gerealiseerd waarvan maximaal 350 in 't Weegje.

In afwijking van de Woonvisie Zuidplas dient de volgende verdeling naar woningcategorieën te worden aangehouden zodat een financieel haalbaar plan ontstaat: 30% sociale sector, 30% middeldure sector en 40% dure sector (dit was, respectievelijk, 30%, 50%, 20%). Deze nieuwe verdeling is, voor wat betreft het voorliggende bestemmingsplan, bestuurlijk akkoord bevonden en voldoet aan een belangrijk uitgangspunt uit de woonvisie, namelijk dat met het oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling en om voldoende aanbod te genereren voor de lagere inkomens en starters 30% van de woningbouwproductie in de sociale sector plaats zal moeten vinden.

Woningbouw 't Weegje

In het deelgebied aan de Noordringdijk mogen ten hoogste 350 woningen worden gerealiseerd. Daarbij wordt uitgegaan van hoofdzakelijk de bouw van woningen in appartementencomplexen tot maximaal 60 m hoog. De appartementen zullen hoofdzakelijk worden georiënteerd op het recreatiegebied 't Weegje.

De netto woningdichtheid in dit nieuwe woongebied komt ongeveer neer op 70 woningen per hectare (hoogstedelijke dichtheid).

De ontsluiting is voorzien op de Noordringdijk; uit berekeningen is gebleken dat deze weg de toename aan verkeersbewegingen die als gevolg van de nieuwbouw van woningen ontstaat goed aan kan omdat de wegcapaciteit vooralsnog niet volledig wordt benut.

Woningbouw nabij Middelweg ("Purperen Waterparel")

In het woongebied nabij de Middelweg zijn ten minste 600 woningen geprojecteerd. De sfeer van het gebied zal aansluiten op die van de aangrenzende "Rode Waterparel". Daarin wordt dun en duur gebouwd. In de Gouweknoop wordt evenwel een hogere woningdichtheid voorzien (netto circa 30 woningen per hectare; stedelijke dichtheid).

In het gebied zijn eengezinswoningen, urban villa's en meergezinswoningen. Ook is er ruimte voor woonwerkunits. Aanvullend biedt dit gebied mogelijkheden voor de realisatie van kleinschalige bedrijvigheid (maximaal categorie 2), kantoren en maatschappelijke functies, mits deze passen binnen een woonomgeving. Voor de bebouwing/inrichting wordt uitgegaan van maximaal zes bouwlagen in een parkachtige/campusachtige setting. Op deze wijze kan het gebied een relatief open karakter behouden.

Het nieuwe woongebied wordt ontsloten door een nieuw aan te leggen ontsluitingsroute die tussen de te handhaven (agrarische) percelen aan de Middelweg en de nieuwbouwlocatie is voorzien.

Omdat er nog geen stedenbouwkundige onderlegger is wordt de realisatie van de woningen middels een uit te werken bestemming mogelijk gemaakt. De hiervoor genoemde uitgangspunten zijn vertaald naar uitwerkingsregels.

3.5 Nadere stedenbouwkundige uitwerking (toekomstperspectief)

Omdat een bestemmingsplan een planhorizon heeft van tien jaar en de verstedelijking van de Gouweknoop met name in de periode 2020 - 2030 moet plaatsvinden, kan slechts een beperkt deel van de gewenste verstedelijking van de Gouweknoop met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Tijdens het bestemmingsplanproces zijn evenwel ruimtelijke verkenningen uitgevoerd teneinde meer grip te krijgen op de stedenbouwkundige mogelijkheden in de Gouweknoop en nader invulling te geven aan de ruimtelijke uitgangspunten van het voorliggende plan. De ruimtelijke verkenning heeft er toe geleid dat de Gouweknoop kan worden onderscheiden in een aantal ruimtelijk-functionele deelgebieden. Hierna volgt, op hoofdlijnen, een schets van een mogelijk eindbeeld van de Gouweknoop, in 2030. Daarbij kan worden opgemerkt dat zowel het programma als ook de stedenbouwkundige inrichting nader moeten worden uitgewerkt en dus aan wijzigingen onderhevig zullen zijn.

Deelgebied Stationsomgeving

De "Stationsomgeving" wordt grofweg begrensd door de Ringvaart, de provinciale weg N456, de A20 en het bedrijventerrein het Gouwepark.

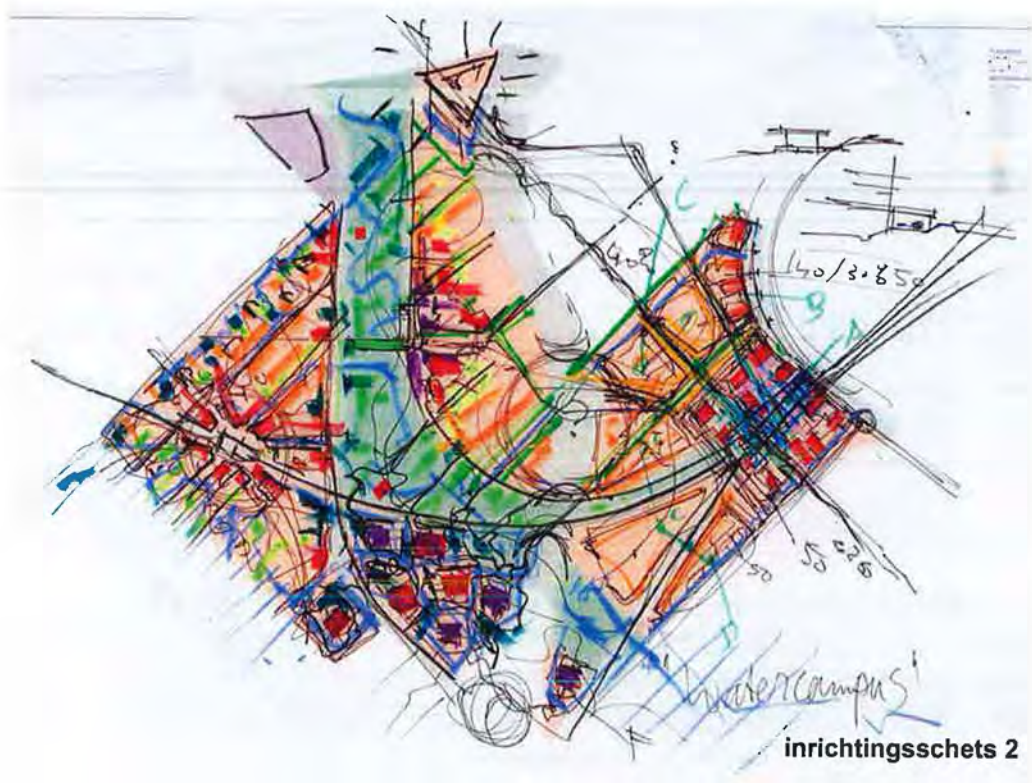
De stationsomgeving is aangeduid als één van de brandpuntlocaties in de Zuidplaspolder. Grootstedelijke voorzieningen met name gericht op cultuur en recreatie, grootschalige kantoren en bedrijvigheid en hoogstedelijk wonen zullen op deze locatie moeten worden geconcentreerd. Voor wat betreft de woningtypen die in het gebied zijn voorzien, geeft de Woonvisie Zuidplas een eerste aanzet: stadswoningen (compacte grondgebonden woningen op kleine kavels), appartementen en levensloopbestendige woningen in alle prijscategorieën.

Voor de eerste 350 woningen in dit deelgebied is in het voorliggende bestemmingsplan een juridische regeling opgesteld.

De openbare ruimte vormt het verbindende element tussen al deze functies. Deze dient hoogwaardig, lommerrijk en waterrijk te worden vormgegeven en is in beginsel vooral het domein van de voetganger.

Deelgebied 't Visje

"t Visje" wordt grofweg begrensd door de A20, het Boogpark en de A12. Dit gebied, een zichtlocatie bij uitstek, leent zich goed voor een inrichting met een publiekstrekker en/of bijzondere hoogwaardige bedrijvigheid, kantoren en overige bovenlokale voorzieningen. Het gebied kan mogelijk ontsloten worden door een extra halte op de RijnGouweliijn.



Deelgebied "Purperen Waterparel"

De "Purperen Waterparel" betreft het gebied ten westen van het Boogpark. In de (voorlopige) naam van dit deelgebied wordt verwezen naar de aangrenzende Groene en Rode Waterparel. In de Groene Waterparel wordt de huidige situatie bestemd waarmee het gebied een overwegend groene, waterrijke uitstraling behoudt. In de Rode Waterparel is dun en duur bouwen voorzien; de Rode Waterparel wordt getransformeerd naar een woongebied waarin luxe woningen in een groene, waterrijke setting worden gerealiseerd.

De Purperen Waterparel dient wat sfeer en de structurerende rol van water betreft aan te sluiten op de Rode Waterparel, vandaar de naamsverwijzing. Er is evenwel een hogere bebouwingsdichtheid gewenst en ook functioneel kent de Purperen Waterparel een andere invulling dan de Rode Waterparel: het programma voor de Purperen Waterparel bestaat uit een mix van wonen, werken en voorzieningen waarbij meervoudig ruimtegebruik wordt ingezet om een aantal milieubelemmeringen in het gebied teniet te doen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet reeds in een juridische regeling voor de eerste circa 650 woningen in dit deelgebied.

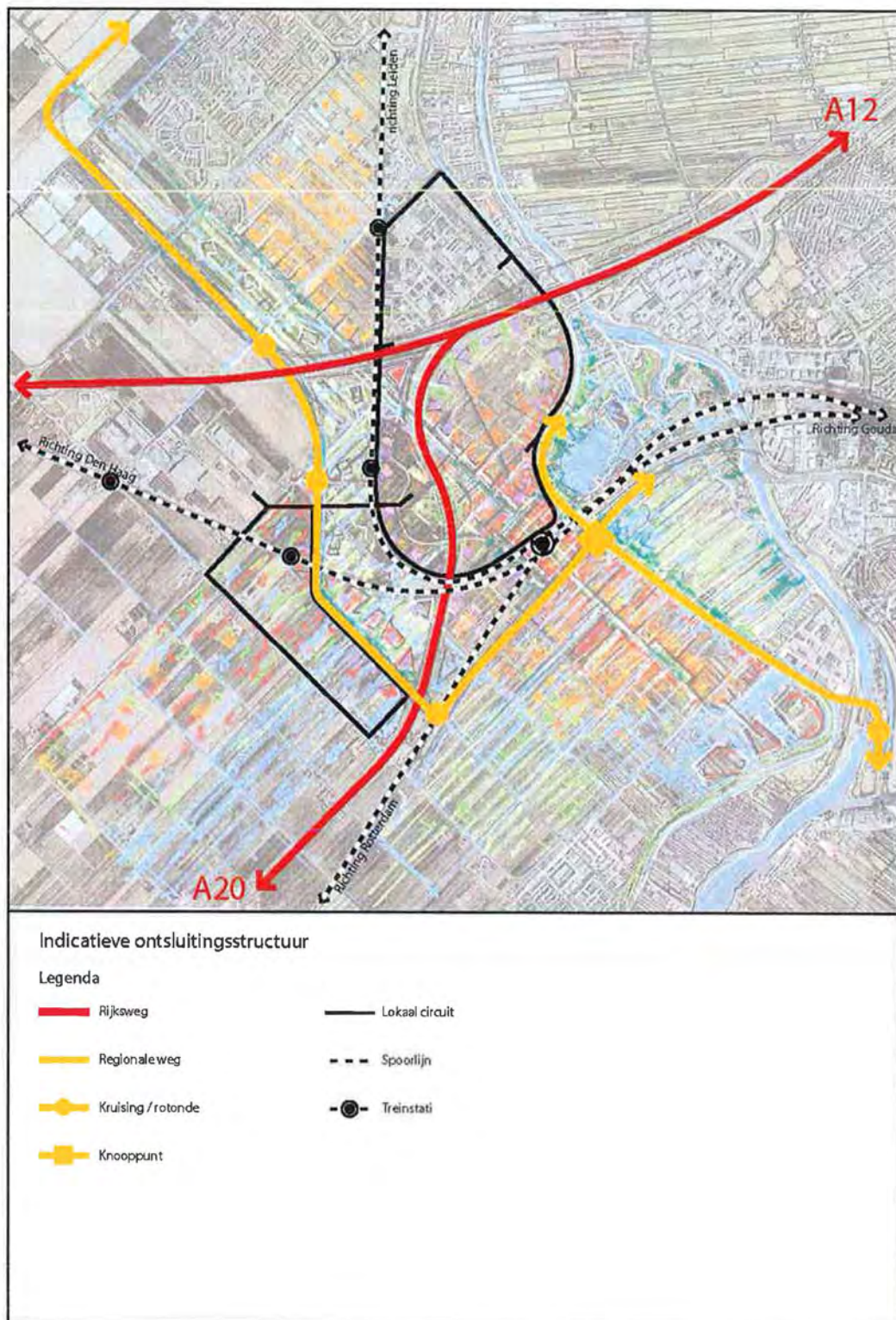
Deelgebied Boogpark

Kortheidshalve wordt hier verwezen naar paragraaf 3.4 van dit hoofdstuk.

3.6 Bereikbaarheid en ontsluiting

De bestaande ontsluitingsstructuur in het gebied wordt grotendeels gehandhaafd, ook na de volledige verstedelijking van de Gouweknoop in 2030. De nieuwe woongebieden langs 't Weegje en de Purperen Waterparel worden zoveel mogelijk op het bestaande wegennet ontsloten. Tevens wordt voorzien in een nieuwe route tussen de Middelweg en de Purperen Waterparel. Het enige knelpunt in de huidige ontsluitingsstructuur betreft de verkeersdruk op de Middelweg die nu nog als regionale ontsluitingsroute fungeert. Met de aanleg van de Moordrechtboog, die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt dat knelpunt opgeheven en krijgt de Middelweg zijn oude functie als woonlint weer terug.

Het is van groot belang dat de Gouweknoop, gezien de gewenste functies, in de eindsituatie (in 2030) een goede bereikbaarheid en ontsluitingsstructuur kent. Teneinde de interne bereikbaarheid van de Gouweknoop te waarborgen wordt voorgesteld een lokaal circuit aan te leggen dat de voorziene stations Gouweknoop, Doelwijk en Triangel met elkaar verbindt en tevens voorziet in een parallelontsluiting voor autoverkeer. Daarnaast dient ook de Purperen Waterparel van een eigen ontsluitingscircuit te worden voorzien waarmee de bereikbaarheid van dit woonwerkgebied wordt gegarandeerd. Omdat de nadere uitwerking van de Gouweknoop buiten de planperiode valt is deze ontsluitingsstructuur niet in het voorliggende plan geregeld.



De in het gebied voorziene langzaam verkeerroutes (zie ook de hoofdplanstructuur) zullen zoveel mogelijk worden gekoppeld aan zichtlijnen door de polder (oost-west richting). Daarnaast is het van belang een goede fietsverbinding te realiseren tussen de Gouweknoop en de Goudse binnenstad. Vooralsnog worden naast het Boogpark geen onderdelen van de hoofdplanstructuur met het voorliggende bestemmingsplan geregeld.

In het plan wordt wel rekening gehouden met de aanleg van kunstwerken waarmee de toekomstige ontsluiting van het gebied mogelijk wordt gemaakt.

4 Planmethodiek

4.1 Bestemmingsmethodiek

Bij de opzet van het plan is gekozen voor twee bestemmingsmethodieken, namelijk:

- de methodiek waarbij gebruik gemaakt wordt van zogenoemde "eindbestemmingen". Deze eindbestemmingen zijn opgenomen voor de in het plangebied gelegen functies die vooralsnog gehandhaafd kunnen blijven. De eindbestemming is ook opgenomen voor de onderdelen van de verkeerstructuur die hetzij gehandhaafd blijven dan wel binnen de planperiode gerealiseerd zullen worden zoals de Moordrechtboog.
- de methodiek waarbij gebruik gemaakt wordt van globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemmingen. Deze methodiek is van toepassing voor die gebieden die in de komende periode worden (her)ontwikkeld of worden heringericht en waarvan de toekomstige ruimtelijke en functionele ontwikkelingen nog niet volledig vastliggen.

De keuze voor toepassing van een eindbestemming of voor een globale, nader uit te werken bestemming hangt onder meer samen met:

- de bestaande situatie in relatie tot toekomstige ontwikkelingen;
- de eigendomssituatie;
- de fasering of het tijdstip van realisering van de bestemming;
- de behoefte om te zijner tijd nadere uitwerking te geven aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling.

Eindbestemmingen

Voor de gronden waaraan een eindbestemming is toegekend, de bestaande en te handhaven percelen en functies, kunnen direct bouwvergunningen worden afgegeven indien deze passen binnen de in de bestemming genoemde regels en, voor zover aanwezig, het exploitatieplan (artikel 3.1 onder 1 Wro). Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies (bestemmingen) bevatten.

Globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemmingen

Een deel van de binnen het plangebied gelegen gronden krijgt een globale, nader uit te werken bestemming. Reden hiervoor is dat er een grote mate van onduidelijkheid bestaat ten aanzien van de stedenbouwkundige inrichting van deze gebieden. De volgende aspecten zijn, waar mogelijk, wel juridisch vastgelegd:

- de begrenzing van de globale bestemming;
- de kwantitatieve aspecten met betrekking tot de te realiseren functies;
- de belangrijkste aspecten samenhangend met de stedenbouwkundige opzet en inrichting van het gebied;
- de functionele en ruimtelijke aspecten met betrekking tot een aantal specifieke elementen bij de inrichting van het gebied;
- de toelaatbare bebouwing.

Voor de gebieden waaraan de globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemmingen zijn toegekend geldt een bouwverbod. Bouwvergunningen kunnen pas worden afgegeven indien de globale bestemming door burgemeester en wethouders nader is uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan (artikel 3.6, lid 1 onder b, van de Wro).

Bij de nadere uitwerking van de bestemming moet het college van burgemeester en wethouders zich houden aan de bepalingen van de bestemming. Daarbij zijn in de regels naast de bestemmingsomschrijving ook zogenoemde "uitwerkingsregels" opgenomen. Deze uitwerkingsregels geven de op het eerste gezicht vrij vage bestemmingsomschrijvingen meer inhoud, bijvoorbeeld ten aanzien van belangrijke elementen voor realisatie, en bieden daarmee enig inzicht in de meest wenselijke ontwikkelingsrichting van de betreffende gronden.

Het uitwerkingsplan vormt geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het kader, de essentiële elementen van het programma, al door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de globale bestemmingsregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel. De overige algemene regels uit het bestemmingsplan zoals de gebruiksregels, de aanlegvergunningen, de overgangsregels, de ontheffingen en de wijzigingsregels, blijven ook na de uitwerking nog geldig.

Voor het op te stellen uitwerkingsplan geldt een eigen procedure waarbij de regels van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) zullen moeten worden gevolgd. Ten aanzien van de inspraak zal worden aangesloten bij het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook een uitwerkingsplan nog globaal en flexibel van vorm kan zijn.

Dubbelbestemmingen

In het plan is voor een aantal functies gebruik gemaakt van zogenoemde dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen regelen samenvallende functies op gronden. Daarbij kan sprake zijn van medebestemmingen (gelijkwaardige functies) dan wel van een prioriteitsstelling indien er sprake is van een bijzonder belang. In deze situaties zal er sprake zijn van een bovenliggende belang voor één van de opgenomen functies/bestemmingen. In die gevallen zullen effecten van ontwikkelingen van de onderliggende bestemming eerst afgewogen moet worden afgewogen voordat aan deze ontwikkelingen medewerking kan worden verleend. toegepast. Bij de toelichting op de opgenomen bestemmingen wordt hierop nader ingegaan.

Globaliteit en flexibiliteit

Naast toepassing van globale, nader uit te werken bestemmingen, kan een verder gewenste globaliteit en flexibiliteit worden bereikt door gebruik te maken van de mogelijkheden om van de regels van het bestemmingsplan ontheffing te verlenen (art 3.6, lid 1 onder c Wro) dan wel toepassing te geven aan de mogelijkheden het plan op onderdelen te wijzigen (art. 3.6, lid 1 onder a Wro).

4.2 Plankaart (verbeelding geometrische plaatsbepaling)

De bij het bestemmingsplan behorende (bestemmingsplan)kaart bestaat uit één blad, getekend op schaal 1 : 2.500 op een topografische ondergrond aangevuld met kadastrale gegevens. Op de kaart worden door middel van coderingen, arceringen en kleur de bestemmingen van de gronden aangegeven. Bij de regeling van de bestemmingen is ook gebruik gemaakt van (functie-aanduidingen). De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de leden 1 (bestemmingsomschrijving) van de artikelen in hoofdstuk II (bestemmingsregels) van de regels.

Ter verduidelijking van de gewenste toekomstige ruimtelijke en functionele structuur en / of ten behoeve van een nadere specificatie van het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden zijn zogenoemde "aanduidingen" op de kaart aangegeven.

Volledigheidshalve wordt hierbij nog het volgende opgemerkt. Vooralsnog wordt gebruik gemaakt van één plankaart voor het gehele plangebied. Bij de vaststelling van het plan zal een verdeling worden gemaakt in twee plankaarten, één voor het grondgebied van de gemeente Moordrecht en één voor het grondgebied van de gemeente Waddinxveen.

4.3 Regels

Inleiding

Bij de opzet van het plan is uitgegaan van één set regels voor het gehele plangebied. Aangezien het bestemmingsplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen twee gemeenten zal er bij de vaststelling een splitsing moeten worden gemaakt. Bij de opzet van de regels is hiermee al rekening gehouden door een splitsing van Hoofdstuk II van de regels (Bestemmingsregels) in twee delen waarbij in deel A de regels zijn opgenomen voor de bestemmingen die zijn opgenomen binnen het deel van het plangebied dat ligt binnen de gemeente Moordrecht en in deel B de regels zijn opgenomen voor de bestemmingen die zijn opgenomen binnen het deel van het plangebied dat ligt binnen de gemeente Waddinxveen.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk I Inleidende regels
- Hoofdstuk II Bestemmingsregels
- Hoofdstuk III Algemene regels
- Hoofdstuk IV Overgangs- en slotregels

Hierna worden de regels, artikelsgewijs, toegelicht.

Hoofdstuk I Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

In het artikel "**Begrippen**" wordt een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

In het artikel "**Wijze van meten**" wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk II Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de kaart gegeven bestemmingen is opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de eindbestemmingen worden benoemd, dan de globale door burgemeester en wethouders uit te werken bestemmingen en tot slot de dubbelbestemmingen. De rangschikking van de bestemmingen geschiedt op basis van een alfabetische volgorde.

Omdat het plangebied zich uitstrekt over het grondgebied van twee gemeenten is in dit hoofdstuk een onderscheid gemaakt naar bestemmingen geldend voor de gemeente Moordrecht (deel A) en bestemmingen geldend voor de gemeente Waddinxveen (deel B). Ook bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk II is een vaste volgorde aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd. Naast de hoofdbestemming worden ook de geldende subbestemmingen en/of de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen benoemd.

- Uitwerkingsregels

Voor zover sprake is van globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemmingen, bevat dit onderdeel de uitwerkingsregels welke burgemeester en wethouders bij de uitwerking van het plan in acht dienen te nemen. Tevens wordt verwezen naar de bij de uitwerking te volgen procedure. In de regels wordt de mogelijkheid geopend om, vooruitlopend op het rechtskracht krijgen van de uitwerking, te kunnen anticiperen. Ook deze (binnenplanse) anticipatiemogelijkheid is gekoppeld aan een procedure.

- Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de bij recht toegelaten bebouwing. Voor zover van toepassing bevat dit onderdeel regels over het oprichten van bouwwerken welke slechts na een door burgemeester en wethouders verleende

onthefing mogen worden gebouwd; hierbij zijn zoveel mogelijk de beleidskaders aangegeven.

- **Nadere eisen**

In de nadere eisen wordt verwezen naar het artikel "Nadere eisen" waarin de algemeen geldende nadere eisen zijn beschreven. Indien van toepassing zijn in dit onderdeel tevens de bestemmingsspecifieke nadere eisen opgenomen.

- **Gebruiksregels**

In de gebruiksregels wordt verwezen naar de "Algemene gebruiksregels" in hoofdstuk 3. Indien van toepassing zijn in dit onderdeel tevens de bestemmingsspecifieke gebruiksbepalingen opgenomen.

- **Aanlegvergunningen**

In dit lid wordt het voor de bestemming geldende aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Het stelsel van aanlegvergunningen is opgenomen met het doel het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, te koppelen aan een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning. De regels beogen een planologische bescherming te geven aan de in het plangebied voorkomende waarden.

Het lid is verdeeld in een aantal subleden:

1. verbodsregels; hierin is bepaald welke werken en/of werkzaamheden aanlegvergunningplichtig zijn.
2. uitzonderingen; hierin is bepaald in welke gevallen geen aanlegvergunning is vereist.
3. toelaatbaarheid; hierin is bepaald wanneer de uit te voeren werkzaamheden toelaatbaar worden geacht.
4. adviezen; hierin is bepaald bij wie advies moet worden ingewonnen omtrent de effecten van een voorgenomen activiteit.

- **Wijzigingsregels**

In dit lid zijn de bestemmingsspecifieke wijzigingsregels opgenomen. In hoofdstuk III van de voorschriften is nog een artikel "Algemene wijzigingsregels" opgenomen.

Hierbij wordt volledigheidshalve nog opgemerkt dat niet alle onderdelen als hierboven beschreven bij de onderscheiden bestemmingen voorkomen. Zo zal het onderdeel "Uitwerkingsregels" alleen voorkomen bij globale, door burgemeester en wethouders uit te werken bestemmingen.

Hoofdstuk III Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk II van toepassing zijn.

Het artikel "**Anti-dubbeltelregel**" bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

In het artikel "**Algemene bouwregels**" is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen (kunnen) gelden. In dit artikel zijn bepalingen opgenomen verband houdende met de geldende milieuwetgeving, zoals de Wet geluidhinder. Geluidgevoelige objecten, zoals woningen, mogen uitsluiten worden gerealiseerd indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde voorkeursgrenswaarden of aan de, krachtens die wet door burgemeester en wethouders verleende, hogere grenswaarden. Voor de in het plangebied gelegen brandstof- een aardgasleiding gelden toetsings-/veiligheidszones waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van de bouw van risicogevoelige functies. Tot slot zijn nog specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot het ondergronds bouwen. Voor de aardgastransportleiding en de brandstofleiding, uit oogpunt van veiligheid, een minimale bebouwingsafstand van, respectievelijk, 14 m en 16 m en een toetsings-/veiligheidsafstand. Binnen de minimale bebouwingsafstand mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare functies worden gesitueerd. Deze afstand is op de plankaart vastgelegd. Binnen de toetsingsafstand mogen wel (beperkt) kwetsbare functies worden gesitueerd, maar slechts onder voorwaarden.

Het artikel "**Algemene gebruiksregels**" is het gebruik van de gronden en bouwwerken bepaald. Daarbij is tevens het verboden gebruik aangegeven en is bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het (verboden) gebruik.

Het artikel "**Algemene ontheffingsregels**" is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk III van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Aan toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel, waarin een standaardregeling is opgenomen, is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen.

In het artikel "**Algemene wijzigingsregels**" is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro.

De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de ontheffingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

De provinciale "ruimte voor ruimte"-regeling heeft in dit artikel een plaats gevonden. Daarnaast zijn algemene wijzigingsbepalingen opgenomen voor een tweetal gebieden, waarbij in eerste instantie is uitgegaan van de bestaande situatie.

- **Wijzigingsgebied 1**

Wijzigingsgebied 1 betreft de toekomstige stationslocatie.

Conform het vigerende streekplan en het voor de Zuidplas opgestelde intergemeentelijke structuurplan dient in de Gouweknoop een Stedenbaanstation te worden gerealiseerd, ofwel een halte op de lijnen Gouda - Rotterdam en Gouda - Den Haag (station Gouweknoop). De NS stelt echter eisen aan het functionele programma rondom een dergelijk station.

In dit geval betekent het dat de ontwikkeling van Gouweknoop tot een woon-, werken voorzieningengebied nagenoeg volledig planologisch moet zijn geregeld om voldoende draagvlak te hebben voor een Stedenbaanstation. Het voorliggende plan kent een planperiode van tien jaar waarmee ontwikkelingen tot, hooguit, 2020 mogelijk kunnen worden gemaakt. Omdat binnen die termijn niet de volledige verstedelijking van het gebied plaatsvindt maar slechts een zeer beperkt deel van het gewenste programma wordt gerealiseerd, is een volwaardig station binnen de planperiode niet realiseerbaar. Een kleinere halte op de RijnGouwelijn wordt wel haalbaar geacht.

Gezien het voorgaande wordt met een wijzigingsbevoegdheid een halte op de RijnGouwelijn, en bijbehorende voorzieningen als parkeer- en stallingsvoorzieningen en kleinschalige detailhandel mogelijk gemaakt. Tevens wordt voorzien in een degelijke ontsluitingsstructuur. Omdat er nog niets bekend is over de inrichting van het gebied zullen de halte en de voorzieningen binnen de grenzen van wijzigingsgebied 1 moeten worden gesitueerd.

- **Wijzigingsgebied 2**

Wijzigingsgebied 2 betreft het gebied gelegen binnen de driehoek Vijfde Tochtweg - Zuidelijke Dwarsweg - Moordrechtboog. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestaande functies te kunnen laten vervallen ten behoeve van de aanleg van de Moordrechtboog.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

In de **“Algemene procedureregels”** is een verwijzing opgenomen naar de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In het artikel **“Nadere eisen”** zijn regels opgenomen waarmee zonodig door burgemeester en wethouders sturend kan worden opgetreden bij ruimtelijke knelpunten of conflictsituaties. De regeling is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder d van de Wro. Het stellen van nadere eisen kan slechts plaatsvinden na een nadere belangenafweging. Burgemeester en wethouders dienen een besluit hiertoe te motiveren, waarbij criteria gevonden kunnen worden in planologische, stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of verkeerskundige belangen. Nadere eisen zullen over het algemeen slechts worden gesteld indien dit in verband met de gewenste ruimtelijke kwaliteit of belevingswaarde gewenst of noodzakelijk is.

In het artikel ***"Toetsingskader ontwikkelingen"*** is het kader beschreven waaraan de met het plan te realiseren ontwikkelingen dienen te worden getoetst. In lid 1 is het algemene kader aangegeven bij het toepassen van ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. In lid 2 is het afwegingskader aangegeven bij het toepassen van het bij een aantal bestemmingen opgenomen aanlegvergunningstelsel.

Hoofdstuk IV Overgangsrecht en slotregel

Het laatste hoofdstuk van de voorschriften bevat drie artikelen.

Het artikel ***"Overgangsrecht"*** heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Het artikel ***"Slotregel"*** bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd; dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

4.4 Artikelsgewijze toelichting bestemmingen

Deel A: gemeente Moordrecht

Agrarisch met waarden

Voor de bestemming is als uitgangspunt de vigerende bestemming voor dit gebied aangehouden. Het gebied heeft daarbij, conform de vigerende regeling, de bestemming "Agrarisch met waarden" behouden. Binnen deze bestemming is een agrarische bedrijfsvoering mogelijk. Specifieke agrarische bedrijven, die niet in de algemene regeling passen, zijn op de kaart nader aangeduid. Binnen de bestemming is de bouw van één bedrijfswoning mogelijk.

Omdat het gebied landschappelijke waarden kent wordt met de bestemming tevens uitgegaan het behoud van de bestaande landschappelijke karakteristiek van het gebied, met zijn kenmerkende afwisseling van parallel lopende weidepercelen met schei- en kavelsloten. Bescherming van de landschappelijke waarde geschiedt mede door het opgenomen aanlegvergunningstelsel.

Bedrijf

De bestemming is opgenomen voor het binnen het plangebied gelegen nutsbedrijf en het verkeersoefencentrum. Bij de opzet van de bestemmingsregeling is aansluiting gezocht bij de vigerende regeling. Binnen deze bestemming is de bouw van een bedrijfs- of dienstwoning /woning uitgesloten.

Groen

De bestemming "Groen" is opgenomen voor een bestaande en vooralsnog te handhaven groengebied in het plangebied. In dit geval betreft het slechts een kleine locatie naast de woning op de hoek provinciale weg - Noordringdijk. Binnen de bestemming is de aanleg van een fiets- en/of voetpad mogelijk.

Tuin

De bestemming "Tuin" is opgenomen om de voor- en/of zijtuinen op een perceel waaraan de bestemming "Wonen" is toegekend aan te geven. Uitgangspunt is dat deze gronden "onbebouwd en onoverdekt" blijven. De regeling gaat uit van het slechts toestaan van andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1 m. Het gebruik van de grond voor bij de woning behorende parkeerplaatsen is toegestaan.

Verkeer

De bestemming is opgenomen voor de hoofdverkeersstructuur in het plangebied, ofwel de bestaande rijkswegen A12 en A20, de Noordringdijk en de nieuw te realiseren Moordrechtboog die een regionale ontsluitingsfunctie krijgt. Binnen de bestemming is de bouw van bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan.

Verkeer - Rail

De bestemming is opgenomen voor de spoorlijnen Gouda - Rotterdam, Gouda - Den Haag en Gouda - Leiden (RijnGouwelijn). Bij de begrenzing van de bestemmingen is rekening gehouden met de bestaande eigendomsgrenzen. Binnen de bestemming is de bouw van bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan.

Een deel van deze bestemming, gelegen nabij de Noordringdijk is aangewezen als "wijzigingsgebied 1". De bijbehorende wijzigingsbepalingen (zie artikel "Algemene wijzigingsbepalingen") laten in het aangegeven gebied de realisatie van openbaar vervoersvoorzieningen, zoals een halte bij de spoorlijn, een busstation en bijbehorende verkeers- en parkeervoorzieningen toe.

Water

De bestemming is opgenomen voor de Ringvaart. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de sloten in het plangebied, voor zover gelegen binnen het beheergebied, niet specifiek zijn bestemd maar (planologisch) worden beschermd via het opgenomen aanlegvergunningstelsel. In de herin te richten gebieden wordt de waterberging planologisch gewaarborgd door de bestemmings- en uitwerkingsregels. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat ook het Hoogheemraadschap bevoegdheden kent ten aanzien van bestaande watergangen. Op basis van de keurbepalingen is het niet zonder ontheffing mogelijk sloten te dempen.

Wonen

De bestemming "Wonen" is toegekend aan de woningen die in het gebied aanwezig zijn en die niet behoren tot een (agrarisch) bedrijf.

Voor wat betreft de maatvoering en de situering van de hoofdbebouwing is de vigerende regeling als uitgangspunt genomen. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de bestaande en te handhaven hoofdbebouwing moet zijn (worden) gesitueerd.

Binnen de bestemming mag erfbebouwing worden gerealiseerd. De erven betreffen de reeds bebouwde delen van de percelen die niet tot de hoofdbebouwing behoren en buiten het bouwvlak liggen. Ten aanzien van de op te richten erfbebouwing zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de oppervlakte en de hoogte.

Binnen de bestemming "Wonen" zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven slechts na een ontheffing toegestaan mogelijk (praktijken, ateliers, werkruimten, kantoor aan huis). Voorwaarde daarbij is dat deze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie van het pand.

Groen - Uit te werken

In de hoofdplanstructuur zoals opgenomen in het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder is een groenblauwe verbinding voorzien rond de Vijfde Tochtweg. Deze groenblauwe verbinding, het Boogpark, ligt dwars door het plangebied en verdeelt het plangebied in een oostelijk deel en een westelijk deel. Uitgangspunt is dat de hoofdplanstructuur, vanwege de structurerende en verbindende waarde ervan, ten minste wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Daartoe is het Boogpark op de kaart en in de regels geregeld in de bestemming "Groen - Uit te werken". Voor dit gebied wordt uitgegaan van een inrichting als doorgaande parkverbinding van 200 tot 350 meter breed waarin recreatieve fietsroutes en natuurlijke elementen kunnen worden gesitueerd. Daarnaast wordt een groot deel van de wateropgave die voor de Gouweknoop is geformuleerd in het Boogpark opgevangen.

Bij de opzet van de juridische regeling is uitgegaan van het "Inrichtingplan Boogpark. Naast te realiseren groenvoorzieningen en water, waarbij de te realiseren oppervlakten in de regels zijn verankerd wordt voor dit gebied nog gedacht aan volkstuinen, een kinderboerderij, een restaurant en een "pitch and putt"-plek. Voor deze voorzieningen is rekening gehouden met een ruimtegebruik van circa 7 hectare.

Omdat de bestemming in twee gemeenten is gelegen is ten aanzien van het programma een specifieke bepaling opgenomen ten aanzien van het grondgebruik (te verdelen over de twee gemeenten).

Woongebied - Uit te werken

Aan de twee woningbouwlocaties in het plangebied is de bestemming "Woongebied (uit te werken)" toegekend. Het betreffen de gronden waarop een functiewijziging van agrarisch naar stedelijk gebied plaats moet vinden. Binnen de uit te werken bestemming is dan ook een groot aantal functies toegestaan die passen in een woongebied, waaronder woningen, kleinschalige bedrijven, kantoren, maatschappelijke functies, groen, water en verharding. De nieuw aan te leggen ontsluitingsroute nabij de Middelweg is op de kaart voorzien van een functieaanduiding.

Leiding (dubbelbestemming)

De bestemming "Leiding" is opgenomen ter bescherming van de in het plangebied gelegen (ondergrondse) brandstof-, gas-, riool-, en (rivier)waterleidingen. In deze situatie is er sprake van een zogenoemde "dubbelbestemming" waarbij de leidingfunctie primair is gesteld ten opzichte van de andere opgenomen bestemmingen. Bebouwing ten behoeve van de leidingen is toegestaan. Bebouwing ten behoeve van de ondergelegen functies is slechts toegestaan, indien de belangen van de leidingen dat toelaten. Om dit goed te kunnen beoordelen moet, bij de beoordeling van bouw aanvragen, advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerders. In de regels is voor de bescherming van de leidingen een aanlegvergunning opgenomen. Ook hier geldt dat een aanlegvergunning slechts zal worden verleend indien de belangen van de leiding, waaronder begrepen de veiligheidsbelangen, dit gedooft. Ook hier is een bepaling opgenomen dat alvorens een vergunning kan worden verleend advies dient te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Tevens geldt, in een aantal gevallen, dat een aantal leidingen vanuit externe veiligheid een toetsings-/veiligheidszone kennen waarbinnen de realisatie van (beperkt) kwetsbare functies niet zonder meer is toegestaan. Deze zones zijn met een aanduiding op de kaart weergegeven. De regeling verband houdende met deze zones is opgenomen in het artikel "Algemene bouw bepalingen".

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Voor het gedeelte van het plangebied waarvoor een redelijke tot grote trefkans op archeologische sporen wordt verwacht is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Hierin wordt de bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden geregeld. Bebouwing is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing. Tevens is voor het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren gekoppeld aan een aanlegvergunning. Aan ontwikkelingen zal slechts medewerking worden verleend indien uit een voorafgaand onderzoek is gebleken dat;

- er geen sprake is van aanwezige archeologische waarde;
- er geen verstoring zal plaatsvinden van (mogelijk) aanwezige waarden;
- bij het onderzoek de gevonden archeologische vondsten zijn opgegraven en gedocumenteerd, waarna geen sprake meer is van belemmeringen voor de ontwikkelingen.

Het onderzoek zal dienen plaats te vinden door gecertificeerde onderzoekers. De kosten van een dergelijk onderzoek komen in eerste instantie voor rekening van de aanvrager. Omdat er sprake is van een onderzoek in fasen is ook een specifieke regeling opgenomen waarbij onderzocht percelen waarvan geconstateerd is dat er geen sprake is van archeologische waarde worden gevrijwaard van de planologische beperkingen die samenhangen met de bescherming van de archeologische waarde. Tevens is een wijzigingsbepaling opgenomen die er in voorziet dat, indien na onderzoek is gebleken dat geen sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarde, voor dit perceel/de percelen de archeologische medebestemming kan worden geschrapt.

"Waterstaat - Waterkering" (dubbelbestemming)

De bestemming "Waterstaat - Waterkering" is opgenomen voor de de in het plangebied aanwezige waterkerende dijken.

Ook in dit geval geldt dat bouwwerken binnen deze bestemming slechts mogen worden opgericht, indien de belangen van de waterkering dat toelaten. Teneinde dit goed te kunnen beoordelen moet, bij de beoordeling van bouwaanvragen, advies worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat voor deze bestemming tevens de keur van het Hoogheemraadschap van toepassing is.

Deel B: gemeente Waddinxveen

Agrarisch

Voor de bestemming is als uitgangspunt de vigerende bestemming voor dit gebied aangehouden. Het gebied heeft daarbij, conform de vigerende regeling, een agrarische bestemming behouden. Binnen deze bestemming is een agrarische bedrijfsvoering mogelijk. Binnen de bestemming is de bouw van één bedrijfswoning mogelijk.

Tuin

De bestemming "Tuin" is opgenomen om de voor- en/of zijtuinen op een perceel waaraan de bestemming "Wonen" is toegekend aan te geven. Uitgangspunt is dat deze gronden "onbebouwd en onoverdekt" blijven. De regeling gaat uit van het slechts toestaan van andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1 m. Het gebruik van de grond voor bij de woning behorende parkeerplaatsen is toegestaan.

Verkeer

De bestemming is opgenomen voor de bestaande weg en de nieuw te realiseren Moordrechtboog die een regionale ontsluitingsfunctie krijgt. Binnen de bestemming is de bouw van bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan.

Wonen

De bestemming "Wonen" is toegekend aan een bestaande burgerwoning die in het gebied aanwezig is.

Voor wat betreft de maatvoering en de situering van de hoofdbebouwing is de vigerende regeling als uitgangspunt genomen. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de bestaande hoofdbebouwing moet zijn (worden) gesitueerd.

Binnen de bestemming mag erfbebouwing worden gerealiseerd. De erven betreffen de reeds bebouwde delen van de percelen die niet tot de hoofdbebouwing behoren en buiten het bouwvlak liggen. Ten aanzien van de op te richten erfbebouwing zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de oppervlakte en de hoogte.

Binnen de bestemming "Wonen" zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven slechts na een ontheffing toegestaan mogelijk (praktijken, ateliers, werkruimten, kantoor aan huis). Voorwaarde daarbij is dat deze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie van het pand.

Groen - Uit te werken

In de hoofdplanstructuur zoals opgenomen in het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder is een groenblauwe verbinding voorzien rond de Vijfde Tochtweg. Deze groenblauwe verbinding, het Boogpark, ligt dwars door het plangebied en verdeelt het plangebied in een oostelijk deel en een westelijk deel. Uitgangspunt is dat de hoofdplanstructuur, vanwege de structurerende en verbindende waarde ervan, ten minste wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Daartoe is het Boogpark op de kaart en in de regels geregeld in de bestemming "Groen - Uit te werken". Voor dit gebied wordt uitgegaan van een inrichting als doorgaande parkverbinding van 200 tot 350 meter breed waarin recreatieve fietsroutes en natuurlijke elementen kunnen worden gesitueerd. Daarnaast wordt een groot deel van de wateropgave die voor de Gouweknoop is geformuleerd in het Boogpark opgevangen.

Bij de opzet van de juridische regeling is uitgegaan van het "Inrichtingplan Boogpark. Naast te realiseren groenvoorzieningen en water, waarbij de te realiseren oppervlakten in de regels zijn verankerd wordt voor dit gebied nog gedacht aan volkstuinen, een kinderboulevard, een restaurant en een "pitch and putt"-plek. Voor deze voorzieningen is rekening gehouden met een ruimtegebruik van circa 7 hectare.

Omdat de bestemming in twee gemeenten is gelegen is ten aanzien van het programma een specifieke bepaling opgenomen ten aanzien van het grondgebruik (te verdelen over de twee gemeenten).

Waarde - Archeologie

Voor het gedeelte van het plangebied waarvoor een redelijke tot grote trefkans op archeologische sporen wordt verwacht is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Hierin wordt de bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden geregeld. Bebouwing is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing. Tevens is voor het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren gekoppeld aan een aanlegvergunning. Aan ontwikkelingen zal slechts medewerking worden verleend indien uit een voorafgaand onderzoek is gebleken dat;

- er geen sprake is van aanwezige archeologische waarde;
- er geen verstoring zal plaatsvinden van (mogelijk) aanwezige waarden;
- bij het onderzoek de gevonden archeologische vondsten zijn opgegraven en gedocumenteerd, waarna geen sprake meer is van belemmeringen voor de ontwikkelingen.

Het onderzoek zal dienen plaats te vinden door gecertificeerde onderzoekers. De kosten van een dergelijk onderzoek komen in eerste instantie voor rekening van de aanvrager. Omdat er sprake is van een onderzoek in fasen is ook een specifieke regeling opgenomen waarbij onderzocht percelen waarvan geconstateerd is dat er geen sprake is van archeologische waarde worden gevrijwaard van de planologische beperkingen die samenhangen met de bescherming van de archeologische waarde. Tevens is een wijzigingsbepaling opgenomen die er in voorziet dat, indien na onderzoek is gebleken dat geen sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarde, voor dit perceel/de percelen de archeologische medebestemming kan worden geschrapt.

Deel C Verantwoording

1 Ruimtelijke Ordening

1.1 Kader

1.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden.

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteverhogende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het rijk richt zich voor wat betreft bundeling van verstedelijking en infrastructuur met name op de stedelijke netwerken en economische kerngebieden, waaronder ook de randstad. Daarnaast heeft het rijk zich specifiek voor de randstad als doel gesteld de internationale concurrentiepositie ervan als geheel te willen versterken door verdere verstedelijking mogelijk te maken, rekening houdend met bestaande en te ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de aangrenzende open groene ruimtes.

De driehoek RZG / Zuidplaspolder is in dit kader aangewezen als "transformatiegebied" waarbij een transformatie van grote delen van het bestaande agrarische gebied naar nieuw stedelijk woon- en werkgebied is voorzien. Daarmee kan voor een belangrijk deel de opgave voor de zuidvleugel, welke herstructurering en revitalisering van bedrijventerreinen en realisatie van 60.000 tot 80.000 woningen omvat, worden opgevangen. De driehoek RZG / Zuidplaspolder is goed te ontsluiten en biedt mogelijkheden om tegemoet te komen aan de vraag naar groene woonmilieus. Specifieke voorwaarden die het rijk stelt aan de integrale ontwikkeling van de Zuidplaspolder zijn:

- evenwicht tussen woningbouw en bedrijvigheid, waarbij de Zuidplaspolder met name geschikt lijkt voor bedrijvigheid in de logistieke en distributieve sector;
- optimale afstemming van de verstedelijkingsopgave op de water-, bodem- en groenopgave van het gebied;
- behoud van voldoende mogelijkheden voor ontwikkeling van landbouwontwikkelingsgebied en glastuinbouw.

De verstedelijkingsopgave voor de zuidvleugel dient met name rond bestaande en nieuwe infrastructuur te worden geconcentreerd. Bestaande infrastructuur zal in dit kader dan ook beter moeten worden benut. Voor het openbaar vervoer heeft de zuidvleugel drie nieuwe projecten aangedragen: de Randstadrail, de Stedenbaan en de RijnGouwelijn. De Stedenbaan en de RijnGouwelijn hebben ook haltes in de Zuidplaspolder.

Teneinde de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder mogelijk te maken zal de grens van het Groene Hart op een aantal plaatsen moeten worden aangepast. Het Groene Hart is één van de nationale landschappen die ons land kent. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of uniek en nationaal kenmerkende landschapswaliteiten, en hebben in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Deze landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten behouden blijven, dan wel duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. Uitgangspunt van beleid is dan ook "behoud door ontwikkeling".

De Zuidplaspolder wordt aan de westzijde begrensd door zogenoemde "groene uitlopers". Dit zijn de aantrekkelijke en bruikbare recreatielandschappen nabij het stedelijk gebied. Het beleid ten aanzien van deze gebieden is gericht op:

- het versterken van de recreatieve gebruikswaarde (bereikbaarheid, toegankelijkheid, aantrekkelijkheid);
- behoud en versterking van de gebiedseigen kwaliteiten;
- inpassing/sanering van stadsrandfuncties;
- het accommoderen van de wateropgave (berging, conservering).

1.1.2 Nota Regels voor Ruimte

De provinciale nota "Regels voor Ruimte" (2005, bijgesteld in 2007) is een belangrijk instrument voor het provinciaal ruimtelijk beleid. In de nota zijn beleidsregels opgenomen die de provincie hanteert bij toetsing van ruimtelijke plannen. Gemeenten kunnen met deze nota ruimtelijke plannen tot een bepaald niveau uitwerken zodat bij toetsing aan het provinciaal- en rijksbeleid geen problemen meer worden ondervonden. Samen met het streekplan vormt de nota "Regels voor Ruimte" het belangrijkste provinciale toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De nota zegt het volgende over ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het landelijk gebied wordt gekenmerkt door een toenemende multifunctionaliteit. Waar voorheen de agrarische sector de drager was van het landelijk gebied, zijn het in toenemende mate ook niet-agrarische functies, waaronder recreatie, natuur en niet-agrarische bedrijvigheid, die het beeld van het landelijk gebied bepalen. Dit leidt in de praktijk nog wel eens tot verrommeling. Teneinde de vitaliteit en de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied te waarborgen worden beperkingen gesteld aan nieuwe ontwikkelingen die geen relatie hebben met de ontwikkeling van de hoofdfuncties van het gebied. Daarnaast is de inzet vooral gericht op realisering van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur en investeringen in Groen in en om de Stad. Dit houdt in dat gebieden die in het provinciaal beleid een dergelijke functie hebben gekregen, gevrijwaard moeten blijven van functies die daarvoor een belemmering kunnen vormen.

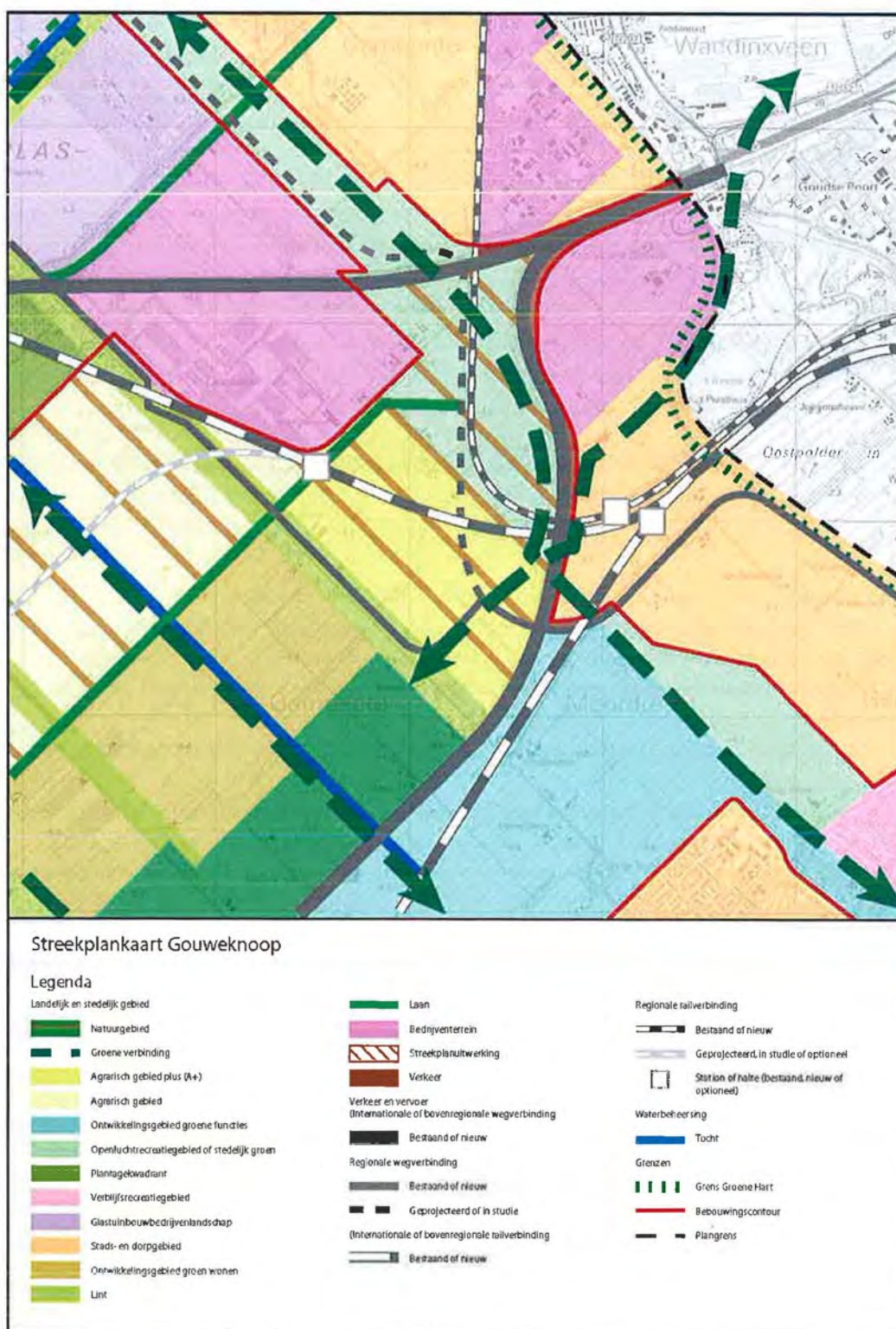
Niet-agrarische nieuwbouw in het buitengebied wordt in beginsel niet toegestaan. In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling mogen ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of kassen, onder voorwaarden echter wel één of meer burgerwoningen worden gebouwd. Compensatie kan zowel ter plekke als elders. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden op het perceel of in de directe omgeving daarvan;
- voor de sloop van iedere 1.000 m² bedrijfsbebouwing of 5.000 m² kassen kan een woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie;
- een bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet naar een burgerwoning;
- indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m² bebouwing of 1.000 m² kassen te worden gesloopt;
- voor de maximale inhoudsmaat van de compensatiewoning gelden in kwetsbaar agrarisch gebied (agrarische gebied plus of agrarisch gebied met bijzondere natuur en/of landschapswaarden) beperkingen op grond van het provinciaal beleid; in het overige landelijk gebied gelden eventueel beperkingen op grond van het gemeentelijk beleid;
- uitgangspunt is de sloop van alle bedrijfsbebouwing op het perceel;
- bij sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (niet zijnde kassen) dient te worden aangetoond dat de agrarische functie niet meer kan worden vervuld;
- karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- de regeling is van toepassing op gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd. Indien sprake is van sloop van glas wordt planologisch-juridische medewerking slechts verleend in het kader van de herziening van een bestemmingsplan, zodat oude bouw mogelijkheden niet opnieuw benut kunnen worden;
- bij gebiedsgerichte toepassing van Ruimte voor Ruimte is een gebiedsspecifieke regeling (maatwerk) mogelijk op basis van een structuurplan of -visie.

1.1.3 Streekplan Zuid-Holland Oost; Tweede partiële herziening Zuidplas

In mei 2006 is de tweede partiële herziening van het Streekplan Zuid-Holland Oost vastgesteld. Op basis van de ISV zijn voor het ISP en de streekplanherziening de volgende kwantitatieve opgaven voor de Zuidplaspolder gesteld voor de periode 2010 - 2030:

- ruimte voor 15.000 tot 30.000 woningen. Voor de periode tot 2020 wordt uitgegaan van circa 15.000 woningen waarvan 5.000 tot 10.000 woningen ten behoeve van de Stadsregio Rotterdam en de overige voor Midden-Holland en de rest van de Zuid-vleugel;
- 150 tot 300 hectare netto bedrijventerrein, waarvan 125 hectare netto in de periode tot 2020;



- 200 hectare netto terrein voor nieuwvestiging van glastuinbouw;
- 80 hectare netto terrein voor hervestiging van glastuinbouwbedrijven;

Aan deze kwantitatieve opgave zijn kwalitatieve uitgangspunten verbonden zoals ten aanzien van woonmilieus, bedrijvigheid, bereikbaarheid en ontsluiting, groenstructuren, waterberging en -beheersing en duurzaamheid.

Voor het oostelijk deel van het plangebied Gouweknoop zijn de volgende aanduidingen van toepassing:

- *"bebouwingscontour"*: Verstedelijkingsgrens om kernen en bouwlocaties in het plangebied.
- *"stads- en dorpsgebied"*: Aaneengesloten bebouwd, of binnen de planperiode (2010 - 2020) te bebouwen, gebied met als hoofdfunctie wonen en nevenfuncties als bedrijvigheid, (soms grootschalige) kantoorconcentraties en andere stedelijke voorzieningen waaronder ook stedelijk groen en water.
- *"groene verbinding"*: Indicatieve aanduiding voor een belangrijke ecologische verbinding, waar mogelijk met recreatief medegebruik. De groene verbindingen op de streekplankaart dienen minimaal 30 tot 50 meter breed te zijn.
- *"ontwikkelingsgebied groene functies"*: Gebied waar herinrichting plaatsvindt gericht op een combinatie van een natuur-, landschaps-, extensieve openluchtrecreatie-, agrarische en waterfunctie.
- *"internationale of bovenregionale wegverbinding, bestaand of nieuw"*: Bestaande of binnen de planperiode te verbreden of nieuw aan te leggen weg waarvan het tracé bekend is, die functioneert als achterlandverbinding, hoofdtransportas of als onderdeel van het nationaal hoofdwegennet.
- *"regionale wegverbinding, bestaand of nieuw"*: Bestaande of binnen de planperiode te verbreden of nieuw aan te leggen weg waarvan het tracé bekend is, die functioneert als onderdeel van het Zuidvleugennet.
- *"internationale of bovenregionale railverbinding, bestaand of nieuw"*: Bestaande of binnen de planperiode te verdubbelen of nieuw aan te leggen spoorlijn waarvan het tracé bekend is, die onderdeel uitmaakt van het nationaal spoorwegennet.
- *"regionale railverbinding, bestaand of nieuw"*: Bestaande of binnen de planperiode te verdubbelen of nieuw aan te leggen spoorlijn waarvan het tracé bekend is, die onderdeel uitmaakt van het regionaal spoorwegennet.
- *"station of halte (bestaand, nieuw of optioneel)"*: Indicatieve aanduiding van een bestaand of in de planperiode open te stellen station of halte gelegen aan een nationale of HOV-verbinding.

Aanvullend op het voorgaande zijn voor het westelijk deel van het plangebied Gouweknoop de volgende aanduidingen van toepassing:

- *"streekplanuitwerking"*: Gebied waarvoor Gedeputeerde Staten de plicht hebben - conform de in de streekplanherziening aangegeven randvoorwaarden - om de ruimtelijke invulling nader uit te werken krachtens artikel 4a, lid 8 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Op de plankaart zijn onderliggend de bestaande functies aangegeven die vigeren tot de uitwerking is vastgesteld.

- *"openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen"*: Binnen- of buitenstedelijk gelegen gebied met als hoofdfunctie openluchtrecreatie. Daarbinnen kunnen (verspreid) natuur-, natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorkomen die beschermd dienen te worden. Binnen deze randvoorwaarden bestaat er ruimte voor het toelaten van commerciële additionele voorzieningen mits deze leiden tot het verbreden of verbeteren van het pakket aan recreatieve voorzieningen. De zone in het plangebied is tevens bedoeld voor het realiseren van recreatieve verbindingen en lokale ecologische verbindingen.
- *"agrarisch gebied plus (A+)"*: Gebied met als hoofdfunctie landbouw (met name grondgebonden veehouderij) waarbinnen (verspreid) natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorkomen die beschermd dienen te worden. Grootschalige agrarische en niet agrarische ingrepen zijn in principe uitgesloten. Kleinschalige ingrepen worden aan een aanlegvergunning gekoppeld. Het scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen anders dan gras is toegestaan tot een oppervlak van 20% van de duurzaam bij het bedrijf in gebruik zijnde onder de A+ aanduiding vallende gronden.
- *"laan"*: Gebied gevormd door een gebiedsontsluitende weg met breed profiel, omzoomd door bomenrijen met aan beide zijden een ventweg en de daaraan gelegen kavels, waar diverse functies ondergebracht kunnen worden. Bestemming van deze kavels te regelen in intergemeentelijk af te stemmen bestemmingsplannen.
- *"regionale wegverbinding, geprojecteerd of in studie"*: Binnen de planperiode te verbreden of nieuw aan te leggen weg waarvan het tracé nog niet bekend is, die functioneert als onderdeel van het Zuidvleugelnet.

Tot slot geldt in het plangebied een waterbergingseis van 10% in geval van functiewijziging naar wonen, werken of glas.

1.1.4 Streekplanuitwerking

Voor het westelijke deel van de Gouweknoop geldt een streekplanuitwerking. In dit gebied moeten in 2030 bedrijvigheid en voorzieningen ruimte vinden zodat de Gouweknoop en haar directe omgeving kan uitgroeien tot een volwaardige economische knoop. Daarnaast kan ook wonen nog een rol spelen bij de inrichting van dit gebied.

Bij de uitwerking van het gebied moet rekening worden gehouden met het volgende.

- Hoofdplanstructuur: De planvorming moet worden afgestemd op de in het plangebied Zuidplas ontwikkelde ruimtelijke structuur van linten, lanen en tochten en op de realisering / aanwezigheid van de groene verbindingen door het gebied van de streekplanuitwerking zoals die zijn aangegeven op de plankaart;
- Milieuhinderaspecten: Er dient inzicht te worden gegeven in de bebouwingsmogelijkheden in relatie tot de milieusituatie en er zal moeten worden aangegeven hoe is omgegaan met de in de strategische milieubeoordeling (SMB) - die is uitgevoerd in het kader van de streekplanherziening en het intergemeentelijk structuurplan - beschreven milieuproblematiek;
- Ontsluiting: Voor een goede ontwikkeling van het gebied is aanleg van de N456 noord noodzakelijk. Hiertoe dient nader onderzoek plaats te vinden naar ligging, vormgeving en inpassing in de regionale wegenstructuur;

- Station Gouweknoop: Realisatie van station Westergouwe / Gouweknoop en zo mogelijk station Doelwijk. Indien gekozen wordt voor de aanleg van station Doelwijk dan zullen rond dat station meer bezoekersintensieve bedrijvigheid en voorzieningen alsmede woningbouw in hogere dichtheden moeten worden gepland om zodoende de ontwikkeling te kunnen dragen;
- Programma: Het accent op verstedelijking in de Gouweknoop ligt in de eerste plaats op de functies bedrijvigheid en voorzieningen en op de tweede plaats op wonen, daarbij het programma in het oostelijk deel van de Gouweknoop in ogenschouw nemend;
- Behoeftte: Er dient onderzoek te worden gedaan naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan ruimte voor de in dat gebied gedachte functies;
- Stadsentree: De ontwikkeling van de Gouweknoop biedt handvatten voor optimalisatie van de westelijke stadsentree Gouda;
- Streekplanuitwerking: In de uitwerking moet de bebouwingscontour worden aangepast aan de in die uitwerking opgenomen bestemmingen conform de in streekplanherziening aangegeven systematiek van de bebouwingscontouren.

1.1.5 Interregionale Structuurvisie driehoek Rotterdam - Zoetermeer - Gouda (ISV)

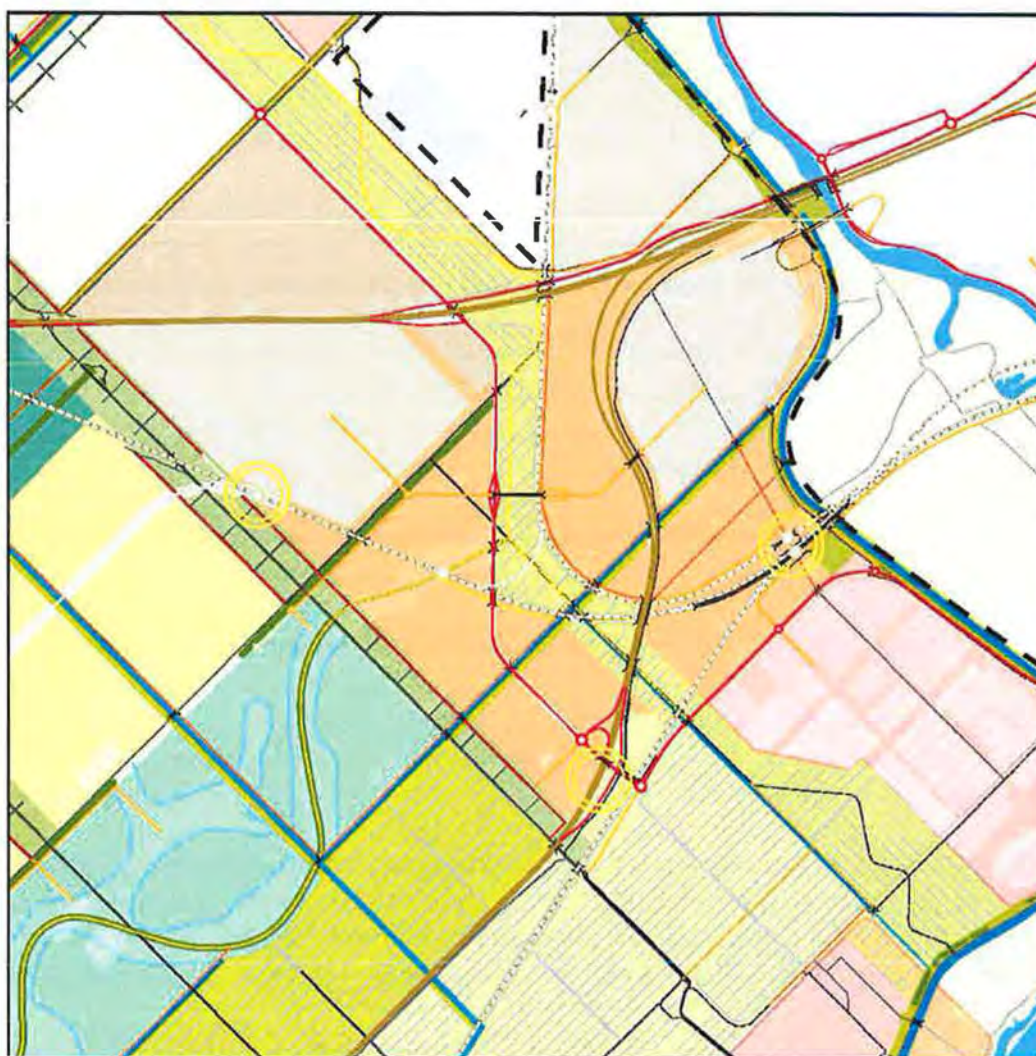
De Interregionale Structuurvisie driehoek Rotterdam - Zoetermeer - Gouda (driehoek RZG) betreft de lange termijn visie op de transformatieopgave die het rijk voor dit gebied heeft geformuleerd.

Vanuit de bestaande situatie vraagt de opgave een totaalbenadering. Hiermee moet worden voorkomen dat het gebied verrommelt en versnipperd. Ander argumenten voor een totaalplan komen voort uit bestaande problemen in de agrarische sector (met name veehouderijen) en de waterproblematiek.

In de plankaart van het ISV is de B-driehoek (Bergschenhoek - Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk) aangewezen voor optimalisatie van de glastuinbouwsector. Het gebied tussen Zevenhuizen, Moerkapelle en Waddinxveen betreft het bundelingsgebied voor glastuinbouw en bedrijventerreinen. En het gebied tussen Gouda, Waddinxveen, Nieuwerkerk aan den IJssel en Moordrecht is het bundelingsgebied voor wonen, werken en voorzieningen. De laatste twee gebieden vormen het ISP gebied (zie ook hierna).

In het ISV zijn voor de verstedelijking van de Zuidplaspolder richtinggevende uitspraken gedaan die in het ISP moeten worden uitgewerkt. De belangrijkste zijn de volgende.

- Droogmakerijen lenen zich beter voor intensieve verstedelijking dan veenweidegebieden.
- De Zuidvleugel heeft geen behoefte aan nieuwe regionale kernen met bijbehorende voorzieningen.



Structuurplankaart

Legenda

Infrastructuur en kunstwerken

- Nationale weg
- Regionale weg
- Lokale weg
- Kruising/rotonde
- Railverbinding
- Brug/tunnel
- Reservering weg
- Reservering inontsluiting
- Reservering HOOV
- Reservering station

Groen en recreatie

- Bestaande fietsroute
- Nieuwe fietsstraat
- Nieuw vrijliggend polderfietspad
- Nieuw vrijliggend polderfietspad
- Nieuw fietspad in studie
- Laanbepanting
- Ecologische zone
- Ringvaart vaarroute
- Polderwaaroute
- Bovenland
- Brandpunt Zuiplas

Occupatie

- Bestaand en gepland: accent wonen
- Bestaand en gepland: accent werken
- Nieuw: accent werken
- Bestaand en gepland: gb tuinbouw
- Nieuw: glastuinbouwbedrijvenlandschap
- Nieuw: wonen, werken en voorzieningen
- Kreekruggabied
- Plantage kwadant
- Linzone

- Uitbreiding van de groenstructuur is in de Zuidvleugel nodig. De Rottewig vormt met de Eendragtspolder, de Tweemanspolder en de polder de Wilde Veenen met het Bentwoud een robuuste groene as. Aan de zuidkant liggen de Krimpenerwaard, de Hollandsche IJssel en Hitland en het restveengebied van de zuidplas die deze robuuste groenstructuur completeren. De opgave voor de Eendragtspolder is: combineren van waterberging en recreatie. De opgave voor de Tweemanspolder en de Wilde Veenen is: open en onbebouwd laten ten behoeve van akkerbouw.
- Bereikbaarheid van de driehoek RZG vereist bundeling en capaciteitsvergroting van infrastructuur, maar ook toevoeging van nieuwe schakels, zowel voor wat betreft het autoverkeer als ook voor het openbaar vervoer. Dit betekent dat er grote investeringen moeten worden gedaan waarbij ingezet wordt op ontvlechting van doorgaand verkeer en regionaal / lokaal verkeer op alle schaalniveaus. Ten aanzien van het openbaar vervoer wordt ingezet op realisatie van de Stedenbaan en in stadsgewestelijke lightrailsystemen.

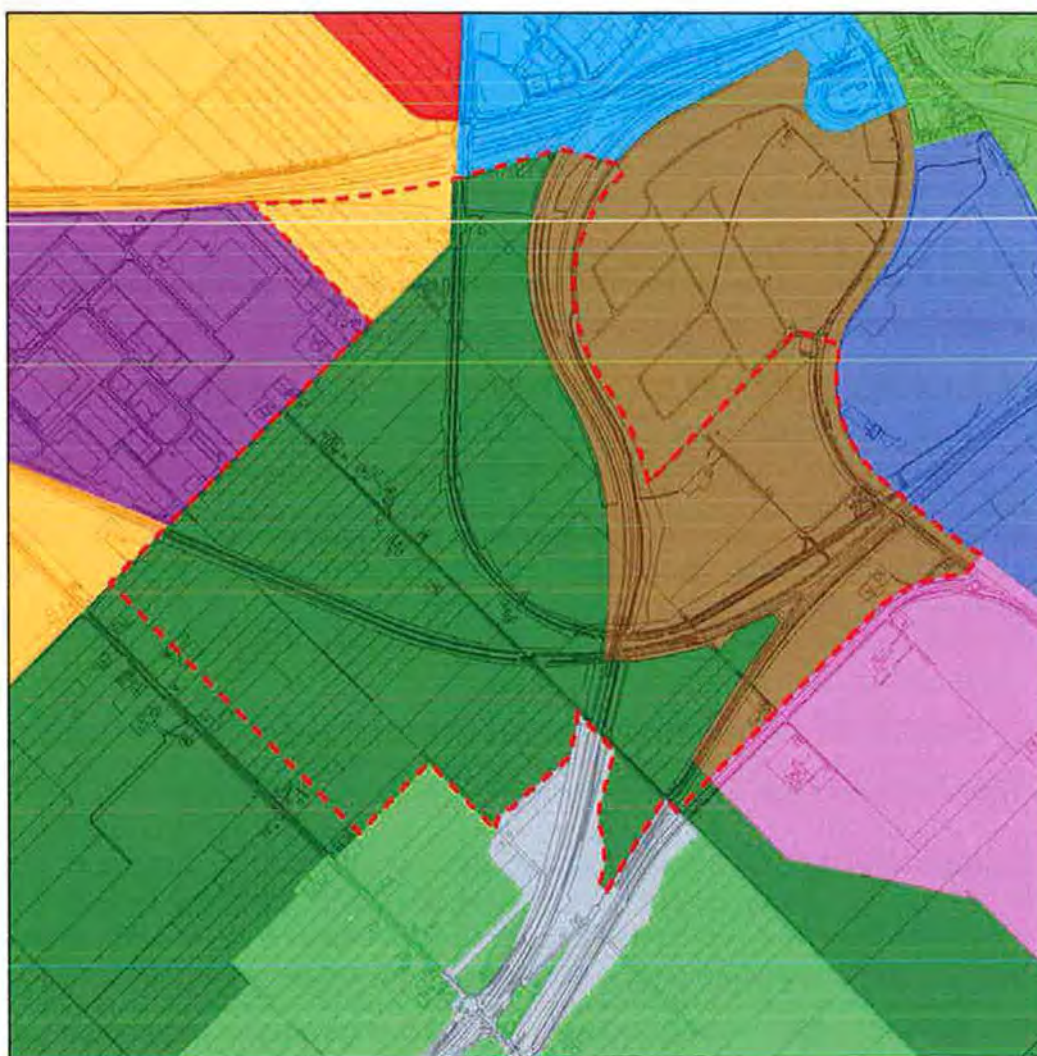
In het ISV zijn ook kwantitatieve opgaven voor de periode 2010 - 2030 gesteld die met het ISP moeten worden gerealiseerd. Dit zijn de volgende:

- ruimte voor 15.000 tot 30.000 woningen
- ruimte voor 150 tot 300 hectare netto bedrijfsterrein
- ruimte voor 200 hectare netto nieuw glas

1.1.6 Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP)

Het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas, dat begin 2006 is vastgesteld, is een gemeenschappelijk plan van de vijf betrokken grondgemeenten, de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en de gemeente Rotterdam. Het ISP heeft betrekking op ontwikkelingen in de periode tot 2030. Binnen deze periode zal het plan gefaseerd worden uitgewerkt.

De Gouweknoop biedt mogelijkheden voor woningbouw. De aanleg van het Stedenbaanstation Gouweknoop op de lijn Rotterdam - Gouda vereist een bepaalde vervoerswaarde die in dit gebied kan worden gerealiseerd. Vanuit oogpunt van milieubelemmeringen is een maximumwoningbouwprogramma voor de eerste fase (periode 2010 - 2020) bepaald van 1.500 woningen. Het ISP biedt evenwel meer ruimte voor woningen indien bij de uitwerking blijkt dat dit kan worden gefaciliteerd. In de periode 2010 - 2020 is er kantoren en voorzieningen van bovenlokale betekenis in de driehoek RZG onvoldoende vraag omdat de omringende steden voldoende aanbod bieden. Om toch tot een volwaardige economische knoop te komen, is in het ISP ruimte gereserveerd om zo'n doorgroei na 2020 mogelijk te maken. Van belang is evenwel dat er nadere studie plaatsvindt naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de Gouweknoop, gekoppeld aan de ontsluiting van het gebied. Een gecombineerde OV- / auto-ontsluiting kan van de Gouweknoop, in potentie, een hoogwaardig transferpunt maken voor verschillende vervoersmodaliteiten. Teneinde een aantal in het gebied aanwezige milieubelemmeringen op te heffen, kan de A20 mogelijk verdiept worden aangelegd. Als blijkt dat de milieubelasting in het gebied te hoog blijft voor het accommoderen van woningen, krijgt de Gouweknoop een invulling met bedrijventerreinen en voorzieningen.



Vigerende bestemmingsplannen

Legenda

Bestemmingsplan in het plangebied

- "Plan in hoofdzaak west"
Raad: 12 oktober 1961
GS: 24 oktober 1962 (gedeeltelijk)
- "Landelijk gebied"
Raad: 17 december 1996
GS: 15 juli 1997
- "Bedrijventerrein Gouwepark"
Raad: PM
GS: 7 mei 2002 (gedeeltelijk)

Aangrenzende bestemmingsplannen

- "Bebouwde kom Waddinxveen"
Raad: 6 april 2007
GS: PM
- "Distripark Doelwijk"
Raad: 24 mei 2006
GS: 13 juli 2007
- "Restveen en Groene Waterparel"
In voorbereiding
- "Aansluiting A20 Moordrecht"
In voorbereiding
- "Tilangp" In voorbereiding

- "Westergouwe"
In voorbereiding
- Recreatiegebied 't Weegje
Raad: 23 februari 1967
GS: 10 januari 1968
- Coenecoop PM
- Overige
- Plangrens

Gezien de onduidelijkheid over het mogelijke programma voor de periode na 2020, is in het ISP nog geen concrete opgave voor de Gouweknoop voor die periode geformuleerd.

Ten aanzien van groen en recreatie wordt vermeld dat er in de regio behoefte bestaat aan een robuuste en gedifferentieerde groenstructuur, zowel voor wat betreft de landschappelijke kwaliteit als voor de recreatieve en natuurfuncties. Daarnaast zijn de groenblauwe kwaliteiten van groot belang voor de leefbaarheid en het vestigingsklimaat voor wonen en werken in de Zuidvleugel.

Het Strategisch Groenproject (SGP) Zoetermeer-Zuidplas is een belangrijke basis voor het ISP. Vervolgens geldt als uitgangspunt voor verdere uitwerking de totstandbrenging van (een) robuuste ecologische verbinding(en) tussen het Bentwoud en de Krimpenerwaard, evenals het realiseren van een waterrijk natuurgebied (245 ha) in het zuidelijk deel van de Zuidplas en een kwalitatief hoogwaardig recreatief netwerk voor verschillende doelgroepen met ongelijkvloerse kruisingen met hoofdinfrastructuur.

1.1.7 Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt (deels) de volgende vigerende bestemmingsplannen:

naam vigerend bestemmingsplan	vaststelling door raad	goedkeuring door GS
"Plan in hoofdzaak west" gemeente Waddinxveen	12 oktober 1961	24 oktober 1962 (gedeeltelijk)
"Landelijk gebied" gemeente Moordrecht	17 december 1996	15 juli 1997
"Bedrijventerrein Gouwepark" gemeente Moordrecht	PM	7 mei 2002 (gedeeltelijk)

En grenst aan de volgende bestemmingsplannen:

naam vigerend bestemmingsplan	vaststelling door raad	goedkeuring door GS
"Bebouwde kom Waddinxveen" gemeente Waddinxveen	6 april 2007	PM
"Distripark Doelwijk" gemeente Waddinxveen	24 mei 2006	13 juli 2007
"Recreatiegebied 't Weegje" gemeente Waddinxveen	23 februari 1967	10 januari 1968
"Restveen en Groene Waterparel" gemeente Moordrecht	in voorbereiding	
"Aansluiting A20 Moordrecht" gemeente Moordrecht	in voorbereiding	
"Westergouwe" gemeente Gouda	in voorbereiding	

1.2 Conclusie

In het nieuwe bestemmingsplan Gouweknoop wordt tegemoet gekomen aan de wens om op korte termijn te starten met nieuwbouw van woningen in de Gouweknoop in (hoog)stedelijke dichtheden zonder vooruit te lopen op de nader te onderzoeken behoefte aan overige functies en voorzieningen. Vervolgens kan met het bestemmingsplan Gouweknoop het Boogpark worden gerealiseerd waarmee invulling wordt gegeven aan de groen-, water en recreatieopgave die voor het gebied, in het verlengde van de opgave voor de Zuidplaspolder, is gesteld.

Tot slot wordt de bereikbaarheid van het gebied gegarandeerd door de aanleg van de Moordrechtboog mogelijk te maken, alsook een nieuwe ontsluitingsroute parallel aan de Middelweg en een (voorlopige) halte aan de RijnGouwelijn.

2 Volkshuisvesting

2.1 Kader

2.1.1 Nota wonen

In de "Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen" uit 2002 wordt een visie gegeven op het wonen in de 21^e eeuw. Onder het motto "Mensen, Wensen, Wonen" stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Het woonbeleid tot, grofweg, 2010, richt zich op vijf kernopgaven:

1. het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving
Zowel huurders als kopers kunnen onvoldoende hun woonwensen waarmaken. Om dit te verbeteren moet de zeggenschap van beide groepen worden vergroot.
2. kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities
Kwetsbare groepen in de samenleving dreigen aansluiting te verliezen met de sterkere, kansrijke groepen. Via het woonbeleid moet de aansluiting tenminste worden behouden en waar mogelijk worden verbeterd. Daarnaast is er meer aandacht voor startende huishoudens.
3. bevorderen van wonen en zorg op maat
Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Het woonbeleid is daarom gericht op het bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de (individuele) behoeftes en wensen van de zorgbehoevenden.
4. verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit
De kwaliteit van het wonen in de steden blijft achter bij die elders in het land. Met het grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd.
5. tegemoet komen aan de "groene woonwensen"
Er is bij de burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

2.1.2 Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014

Op 26 januari 2005 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 "Samenhang en samenspel" vastgesteld.

De woningbehoefte is als gevolg van economische en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen (individualisering, gezinsverdunning, vergrijzing, vluchtelingenbeleid) aan verandering onderhevig. Het provinciale beleid is erop gericht voor alle bevolkingsgroepen een voldoende en passend woningaanbod te realiseren. Dit betekent dat in de periode tot 2014 circa 214.000 woningen zullen moeten worden gebouwd om de bevolkingsgroei op te kunnen vangen.

Een deel daarvan zal door middel van verdichting en inbreiding moeten worden opgevangen en wel in de centra van steden en dorpen en de bebouwde kom nabij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van openbaar vervoer. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden te worden gerealiseerd.

Dertig procent van de gehele woningbouwproductie in de sociale sector te worden gerealiseerd. Daarnaast blijkt een grote behoefte te bestaan aan woningen voor senioren en starters alsook aan woningen in het landelijke dure segment. Tenslotte zal meer differentiatie in de stedelijke woonmilieus plaats moeten vinden.

Regio's is gevraagd een regionale visie op te stellen en de uitwerking daarvan in regionale bouwscenario's vast te leggen.

2.1.3 Woonvisie Zuidplas

De Woonvisie Zuidplas (augustus 2007) richt zich op het wonen in de vijf Zuidplasgemeenten tot het jaar 2020, met bijzondere aandacht voor de Zuidplaspolder. De woonvisie vormt het subregionale kader voor het woonbeleid binnen deze gemeenten en is daarmee richtinggevend voor (toekomstige) actualisatie van lokale woonvisies. Het dient enerzijds als input voor de bestemmingsplannen en gebiedsprogramma's Zuidplas en geeft anderzijds de bijdrage van de Zuidplaspolder aan de woonopgave binnen de regio Midden-Holland weer.

De Zuidplaspolder is een van de weinige grote bouwlocaties die resteert in de Zuidvleugel. De Zuidplaspolder kan daarmee een belangrijke "ventielfunctie" vervullen: tegenvallende productie in bijvoorbeeld de Stadsregio Rotterdam of de Regio Haaglanden kan worden gecompenseerd door extra productie in de Zuidplaspolder. Deze "ventielfunctie" is gekwantificeerd en wordt geschat op 2.500 woningen.

De woningbehoefte 2005-2020 van de Zuidplaspolder volgens de opgave van de provincie is 9.700 woningen. Voor 1.300 woningen moet ruimte worden gezocht buiten de kernen, in de Zuidplaspolder. De bijbehorende woonmilieus variëren van centrumstedelijk wonen tot aan landelijk wonen.

De woningbehoefte van de Stadsregio Rotterdam, waarvan onderzocht is of deze een plaats moet krijgen in de Zuidplaspolder, doet zich voor in enkele specifieke woonmilieus, namelijk dorps wonen (4.400 woningen) en landelijk wonen (4.700 woningen). Bij de overige woonmilieutypen is op voorhand duidelijk dat locaties binnen de stadsregio hiervoor voldoende mogelijkheden bieden. Voor 3.200 woningen moet ruimte worden gezocht buiten de Stadsregio, in de Zuidplaspolder.

In totaal zullen in de Zuidplaspolder dus 7.000 ($2.500 + 1.300 + 3.200$) woningen moeten worden gerealiseerd in een dorps of landelijk milieu. Dit is het startprogramma voor de periode 2010 - 2020. Hiervan zijn 950 woningen toegewezen aan de Gouweknoop.

In de woonvisie is als uitgangspunt gesteld dat zoveel mogelijk woningen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap moeten worden gebouwd zodat in voldoende mate tegemoet kan worden gekomen aan individuele en/of collectieve woonwensen, en dat de woningen toekomstbestendig (duurzaam) zijn. Daarnaast vragen de gemeenten bijzondere aandacht voor starters, mensen met een laag inkomen, ouderen en mensen met een beperking; deze groepen zullen zich ook in de Zuidplaspolder moeten kunnen vestigen.

Voor wat betreft het woningbouwprogramma in de Gouweknoop geldt het volgende:

- realisatie van een stedelijk woonmilieu met menging van wonen, werken en voorzieningen en station(s);
- bouwen in een hoge dichtheid;
- accent op appartementen en stadswoningen;
- direct beschikbaar zijn van voorzieningen en diensten;
- bouwen in aansluiting op Westergouwe (in ruimte en tijd);
- huisvesten van kleine huishoudens;
- doelgroep: voornamelijk ouderen en jongeren;
- realiseren van een gedifferentieerd aanbod in prijsklassen;
- 30% sociale woningbouw met een ruim aanbod van starterswoningen;
- woningen moeten geschikt zijn voor ouderen en mensen met een functiebeperking;
- de woningen/wijken moeten een eigentijdse uitstraling krijgen: wonen in de 21e eeuw;
- vastleggen van strakke beeldkwaliteitsregels;
- parkeren in garages;
- veelvuldig toepassen meervoudig ruimtegebruik;
- een groene en ruime opzet van de openbare ruimte.

2.2 Conclusie

Met het bestemmingsplan Gouweknoop wordt de realisatie van 950 woningen, het startprogramma voor de Gouweknoop, mogelijk gemaakt. De (stedenbouwkundige en programmatische) uitgangspunten zoals geformuleerd in de Woonvisie Zuidplas, de vertaling van het provinciale woonbeleid naar de Zuidplaspolder, zijn, waar mogelijk, één op één vertaald in de uitwerkingsregels voor de in de Gouweknoop te realiseren woongebieden. Op deze wijze wordt het programma zowel kwalitatief als kwantitatief in voldoende mate geborgd.

3 Mobiliteit

3.1 Kader

3.1.1 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is feitelijk het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en daarmee de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2). De nota heeft een PKB procedure doorlopen overeenkomstig de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en is op 21 februari 2006 in werking getreden.

In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

3.1.2 Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het bedrijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is ten eerste een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist.

Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen.

Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

De groei van de mobiliteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de ambities van de provincie is dan ook het duurzaam verbeteren van de omgevingskwaliteit in Zuid-Holland door het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

3.2 Onderzoek

Verkeerswegen

Vertrekpunt voor een bereikbare Zuidplas is een goed functionerend hoofdwegenet. Daartoe worden de volgende maatregelen genomen.

- De capaciteit van de A12 en A20 wordt verbeterd.
- Ter versterking van het functioneren van de kernen in en rond de Zuidplas is gekozen voor een concept van randwegen. In het verlengde daarvan wordt een zogenoemde "ringenstructuur" gerealiseerd.
- Er wordt een regionale T-structuur aangelegd - in de Gouweknoop heet deze de Moordrechtboog - welke de vervanger wordt voor de bestaande N456. De T-structuur vormt de ontsluiting van (nieuwe) bedrijfsterreinen en woningbouwlocaties, de kortsluiting tussen de A20 en de A12 en een alternatieve calamiteitenroute. Daarmee wordt de Middelweg ontlast, alsmede de A12 Gouweaquaduct.
- Tot slot worden er nieuwe lokale ontsluitingswegen aangelegd ter verbetering van de lokale ontsluitingsstructuur. Met betrekking tot het plangebied worden de Zuidelijke Dwarsweg en de ontsluitingswegen langs de linten versterkt.

De aansluiting van Moordrecht op de A20 wordt in een separaat bestemmingsplan geregeld. Dit plan is reeds in procedure gebracht.

Teneinde de knelpunten (hoge verkeersdruk) op de Middelweg op te lossen wordt de Moordrechtboog aangelegd. Deze nieuwe route krijgt een regionale ontsluitingsfunctie waarmee de verschillende gebiedsdelen van de Zuidplaspolder met elkaar worden verbonden. De Middelweg krijgt zijn oude woonfunctie terug en wordt slechts bereikbaar voor bestemmingsverkeer en voor langzaam verkeer. Daarnaast wordt het lint versterkt, als onderdeel van de hoofdplanstructuur. Een verdubbeling van het lint, zoals is voorzien in de hoofdplanstructuur, met nieuwe ontsluitingsroute, is nodig om de eerste fase van het nieuwe woongebied Purperen Waterparel te kunnen ontsluiten.

De wegcapaciteit van de Noordringdijk is groter dan waarvan momenteel gebruik wordt gemaakt. Uit berekeningen is gebleken dat de weg een toename aan verkeer als gevolg van de nieuw te realiseren woningen die langs de Noordringdijk en 't Weegje zijn voorzien goed aan kan.

Fietspadenstructuur

Met de aanleg van een regionale capaciteitsstructuur voor autoverkeer worden de oude polderassen ontlast van doorgaand verkeer. Dit biedt kansen om het ruimtelijk functioneren van de kernen en linten te versterken. Deze potenties moeten worden benut door het weren van doorgaand autoverkeer en het afwaarderen van voormalige doorgaande assen tot verblijfswegen met ruimtelijke kwaliteit. De vrijgekomen verkeersruimte op de oude polderassen en in de kernen kan dan in hoofdzaak worden gebruikt door fietsverkeer. Samen met de relatief korte fietsafstanden in de Zuidplas geeft dit de fiets grote potenties en kan het autogebruik worden geminimaliseerd.

De lokale fietsstructuren in de Zuidplas worden goed aangesloten op de regionale fietsroutes en de fietsstructuren in de kernen.

OV-structuur

De hoofdstructuur van het OV moet zich gedurende de transformatie van het gebied verder uitkristalliseren. Op termijn wordt een Stedenbaanstation Gouweknoop aan de lijn Gouda - Rotterdam geopend. Evenals station Doelwijk aan de lijn Gouda – Den Haag en de RandstadRailverbinding Gouda - Rotterdam.

3.3 Conclusie

Met het bestemmingsplan wordt de aanleg van de Moordrechtboog mogelijk gemaakt. Tevens is in het plan ruimte gereserveerd voor de aansluiting van de Moordrechtboog op de A12 door aan het Waddinxveens grondgebied een ruime verkeersbestemming te geven.

De ontsluiting van de eerste fase van de Purperen Waterparel is voorzien op de bestaande infrastructuur en een nieuw te realiseren "lint" achter de bestaande percelen aan de Middelweg.

Vooralsnog wordt het woongebied langs 't Weegje ontsloten op de Noordringdijk.

Voor wat betreft het langzaam verkeer is de focus in de eerste fase gericht op de recreatieve routes in het Boogpark en de bestaande linten. Het plan maakt evenwel de aanleg van kunstwerken ten behoeve van nieuwe recreatieve routes niet onmogelijk.

Ten aanzien van het OV is besloten middels een wijzigingsbevoegdheid een halte op de RijnGouwelijn mogelijk te maken, ter plaatse van waar het toekomstig Stedenbaanstation Gouweknoop is voorzien. Vooralsnog wordt het draagvlak voor de realisatie van een Stedenbaanstation onvoldoende geacht.

Met de hiervoor genoemde maatregelen wordt de bereikbaarheid van het gebied in de periode 2010 - 2020 voldoende gegarandeerd.

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

4.1.1 Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen. De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van diersoorten en plantsoorten en vormt samen met de Natuurbeschermingswet 1998 het belangrijkste juridische kader voor de bescherming van de natuur. Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het "nee, tenzij"-principe.

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende voorwaarden verbonden. Wel geldt dat in alle gevallen de zorgplicht voor de instandhouding en bescherming van natuurwaarden in acht moet worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voorzover vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort;
- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat. In het uiterste geval behoort verlening van vrijstelling niet tot de mogelijkheden. In dat geval zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden.

4.1.2 Recreatief groenprogramma "Zuidvleugel Zichtbaar Groener"

Voor het behoud van de leefkwaliteit en het verbeteren van het vestigingsklimaat in de zuidvleugel is het realiseren van voldoende recreatiemogelijkheden belangrijk. In 2005 is onder regie van de provincie Zuid-Holland het project "Zuidvleugel Zichtbaar Groener" van start gegaan. Doel van het project is de realisatie van recreatiegebieden in de Zuidvleugel een impuls te geven.

In het akkoord "Zuidvleugel Zichtbaar Groener" hebben de provincie Zuid-Holland, het rijk en de vijf betrokken regiobesturen de voorwaarden vastgelegd om 4.200 hectare nieuwe recreatieve groengebieden dichtbij verstedelijkt gebied te realiseren. De realisatie van nieuw recreatief groen in de zuidvleugel is hiermee financieel geregeld; het rijksbudget is tot 2013 gegarandeerd.

Een essentiële voorwaarde voor een voortvarende aanpak is het op korte termijn planologisch verankeren van de projecten. De provincie zorgt dat de projecten op adequate wijze in het streekplan zijn vastgelegd. Gemeenten dienen er voor te zorgen dat uiterlijk 31 december 2008 de eventuele wijzigingen geregeld zijn in een nieuw vast te stellen bestemmingsplan of door middel van bestemmingsplanwijzigingen zodat realisatie voor 2013 kan plaatsvinden.

De groenblauwe slinger in de Zuidplaspolder, die ook door Gouweknoop ligt in de vorm van het Boogpark, is aangeduid als projectgebied ZZG.

4.1.3 Recreatie om de Stad (RodS)

Recreatie om de Stad (RodS) betreft de realisatie van gebieden, verbindingen en plaatsen voor dagrecreatie in de stedelijke omgeving:

- die aansluiten bij de regionale recreatiebehoefte;
- met een gemiddelde opvangcapaciteit van ten minste 20 personen per dag per hectare. Hiervoor is de volgende ruimtelijke verhouding bepaald: beplanting 65%, water/groenblauwe structuren 12,4%, open ruimte 20% en parkeren en overig 2,5%. Deze gemiddelde inrichting hoeft niet letterlijk te worden overgenomen, maar moet wel als leidraad worden aangehouden;
- die volledig zijn opengesteld en waarbij de basisvoorzieningen zonder betaling toegankelijk zijn voor wandelen, fietsen en rusten. Voor specifieke voorzieningen mag een prijs worden gevraagd, mits in principe elke Nederlander gebruik kan maken van de betreffende voorziening. De oppervlakte van een specifieke voorziening moet in een redelijke verhouding staan ten opzichte van de oppervlakte van het totale recreatiegebied
- die bereikbaar zijn via met name wandel- en fietspaden vanuit de woonomgeving;
- waaraan bekendheid wordt gegeven;
- waarbij nieuwe bebouwing, verblijfsrecreatie, maatschappelijke instellingen als zorgboerderijen, passantenhavens en overige voorzieningen of activiteiten zijn toegestaan mits zij een substantiële bijdrage leveren aan de realisatie van de dagrecreatieve behoefte en daarmee leiden tot een structureel bezoek aan het recreatiegebied. Horeca

- moet passend zijn bij de uitstraling en het recreatief gebruik van het gebied. Woningen, hotels, pretparken en jachthavens maken geen onderdeel uit van RodS;
- waarbij vervuilende of verstorende activiteiten niet zijn toegestaan, tenzij zij geen of weinig overlast veroorzaken;
- die zijn voorzien van een adequate planologische regelgeving.

4.2 Onderzoek

Flora en fauna

De Zuidplaspolder, en daarmee ook de Gouweknoop, kent geen Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden of Natuurbeschermingsgebieden. Het noordelijke deel kent geen bijzondere ecologische kwaliteiten. De huidige ecologische kwaliteiten zijn vooral te vinden in het zuidoosten van de polder. Sloten en linten hebben een behoorlijke vogelstand en de sloten in het middengebied kennen een zeer bijzondere hydrobiologische waarde. Het grasland in het zuidelijk gebied is als weidevogelgebied interessant. De nu voorkomende amfibieën geven geen aanwijzing voor hoge natuurwaarden.

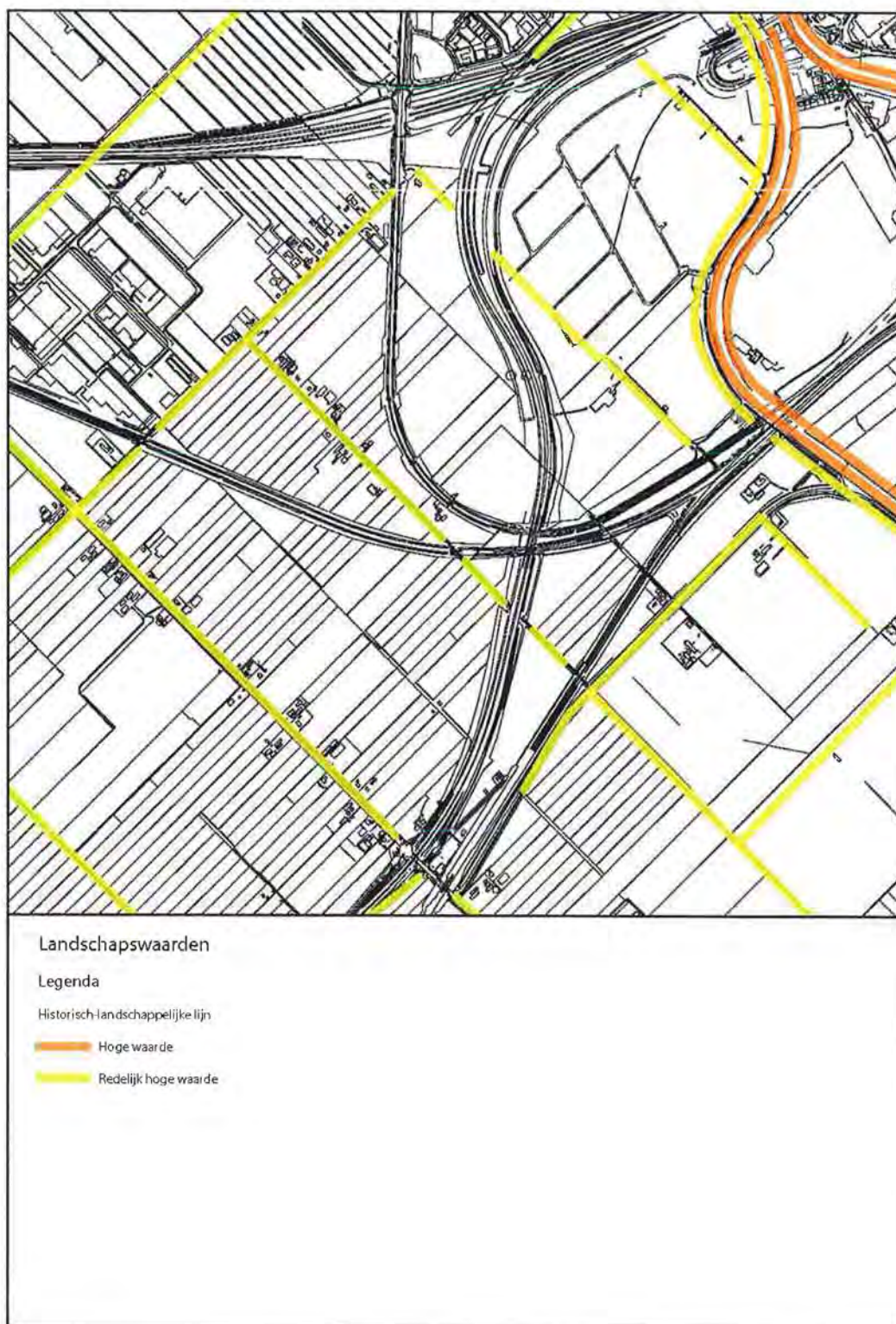
In de Zuidplaspolder heeft geen uitgebreide inventarisatie van soorten plaatsgevonden. Wel is bekend dat rode-lijstsoorten, de plant- en diersoorten die met uitsterven worden bedreigd of onder grote druk staan, met name in het middengebied en zuidelijk deel voorkomen. Significante negatieve effecten op de biotopen van rode-lijstsoorten in Zuid-Holland vallen onder het compensatiebeginsel.

In het zuidelijk deel en het overgangsgebied zijn hoge natuurwaarden aanwezig en de potenties voor ontwikkeling van kwelgebied en nat schraalgrasland worden hoog ingeschat. Enkele kernen in het veenweidegebied zijn naar Zuid-Hollandse maatstaven goede tot zeer goede weidevogelgebieden. Nabij Gouda in de Oostpolder in Schieland, leeft een zeer omvangrijke kolonie van de meervleermuis (een prioritaire soort van de EU-Habitatrichtlijn). In de sloten van de waterparel ten noorden van de A20 zijn de hydrobiologische waarden en de soortendiversiteit en -zeldzaamheid zeer groot. Hier zijn dan ook enkele kleine maar waardevolle natuurgebieden aanwezig.

Landschap

Het ISP geeft als uitgangspunt voor nadere uitwerking dat het historische kavelpatroon de basis moet zijn voor de stedenbouwkundige structuur van het gebied. De ontginningsstructuur van het restveengebied dient eveneens zichtbaar in de uitwerking naar voren te komen. Tot slot moet ook de Ringvaart herkenbaar in het landschap aanwezig moeten blijven vanwege haar waarde als belangrijk ruimtelijk en historisch bindend element.

Conform de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn de linten en tochten in de Gouweknoop van redelijk hoge waarde. De Ringvaart is aangeduid als historisch-landschappelijke lijn van hoge waarde.



In het gebied komen ook kreekruggen voor. In de negentiende eeuw stopte men met het baggeren van veen toen er te veel klei mee kwam. Dat verslechterde namelijk de brandbaarheid van de turf. Na het droogmalen kwamen oude zee-afzettingen weer aan het oppervlak te liggen. Kreekruggen zijn waarschijnlijk één van de meest bedreigde en kwetsbare aardkundige fenomenen van ons land. Het zijn immers subtiele, niet al te opvallende reliëfvormen die zich veelal in agrarische gebieden bevinden. Bescherming van deze aardkundige waarde is zeer gewenst.

Recreatie

Uit onderzoek naar recreatiebehoefte in de Deltametropool blijkt volgens het Tweede Structuurschema Groene Ruimte een grote behoefte aan recreatieve voorzieningen. De huidige regionale recreatieve voorzieningen zijn vooral gelegen langs de Rotte en staan onder druk van de recreatiebehoefte uit het stedelijk gebied van vooral Rotterdam. Er is tevens een gebrek aan recreatieve voorzieningen van formaat. Een aantal initiatieven is reeds genomen, en gebieden zijn in ontwikkeling (Rottewig, Bentwoud).

In het Handboek Kwaliteit zijn inrichtingsvoorstellen gedaan voor het versterken van de ecologische en recreatieve functie van de Zuidplaspolder. De recreatieve routes en groenblauwe zones zijn onderdeel van de hoofdplanstructuur en zijn dan ook, voor zover er ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, vastgelegd in het bestemmingsplan.

4.3 Conclusie

Flora en fauna

Bij de uitvoering van het plan dient aandacht te worden besteed aan het bepaalde in de Flora en faunawet. In dat geval zal onderzoek moeten worden verricht naar:

- de aanwezigheid van beschermde soorten en de mate waarin door de ontwikkeling (het leefgebied van) de soort wordt aangetast;
- de alternatieven in het geval planrealisatie leidt tot aantasting van (het leefgebied van) beschermde soorten;
- de mogelijkheden tot verkrijgen van vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet voor beschermde soorten indien geen alternatieve oplossingen aanwezig zijn;
- de gunstige staat van instandhouding van de soort;
- mogelijke maatregelen.

Momenteel vindt onderzoek plaats naar de aanwezigheid van beschermde soorten in de ontwikkelingsgebieden.

Landschap

In het Handboek Kwaliteit Zuidplas heeft de vertaalslag plaatsgevonden van de in het ISP beschreven uitgangspunten naar een raamwerk waaraan de diverse stedelijke ontwikkelingen moeten worden opgehangen. Dit raamwerk, de hoofdplanstructuur, is, waar van toepassing, als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd. Hiermee is de oorspronkelijke identiteit van het gebied in voldoende mate geborgd.

Vervolgens is, conform de vigerende regeling, de bestemming "Agrarisch met waarden" opgenomen voor de te conserveren gebieden. In de bestemmingsomschrijving van deze bestemming is naast het agrarisch gebruik van de gronden ook het behoud en de versterking van de landschappelijke waarde van het gebied benoemd. Plannen die afbreuk doen aan de landschappelijke waarde van het gebied, die medebepaald wordt door de aanwezigheid van kreekkruggen, passen dus niet in de bestemmingsomschrijving en kunnen dan ook niet worden uitgevoerd.

Recreatie

Het Boogpark is deel van de hoofdplanstructuur en om die reden van een juridische regeling voorzien in het voorliggende bestemmingsplan. Daarin worden naast natuur en water ook recreatieve voorzieningen aangelegd. De uitgangspunten van Recreatie om de Stad zijn meegenomen in het inrichtingsplan voor het Boogpark en dat inrichtingsplan geldt als onderlegger voor het op te stellen uitwerkingsplan.

Met het voorgaande wordt tevens voldaan aan de voorwaarden die het rijk heeft gesteld aan de financiering van de projecten die in het kader van "Zuidvleugel Zichtbaar Groener" zijn benoemd.

5 Water

5.1 Kader

5.1.1 Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt. Leidraad daarbij is:

- het volgen van de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren met betrekking tot de waterkwantiteit;
- het stimuleren van de afkoppeling van water vanaf het verhard oppervlak en infiltratie in de bodem;
- aandacht voor de waterketen (drinkwaterleverantie, riolering, afvalwaterbehandeling) in relatie tot duurzaam bouwen;
- het volgen van de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren met betrekking tot de waterkwaliteit;
- in voldoende mate aandacht schenken aan de ecologische betekenis van stadswateren.

5.1.2 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. In dit kader is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken.

De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

5.1.3 Waterplan Zuidplaspolder

Gemeenten en hoogheemraadschap werken momenteel aan een waterplan voor de gehele Zuidplaspolder. Indien dit plan gereed is worden de uitgangspunten in deze paragraaf beschreven en, voor zover relevant, vertaald naar een juridische regeling.

5.2 Onderzoek

Het veengebied is het laagstgelegen deel van de polder. Het huidige zomerpeil is NAP - 6.25 en het huidige winterpeil is NAP -6.40. Het gebied kent één peilvak en een drooglegging van circa 50 cm. Het waterbeheer is hier afgestemd op de veeteelt. Vanwege de aanhoudende inklinking van de bodem, zijn regelmatig peilaanpassingen van het oppervlaktewater nodig. Uit oogpunt van duurzaam waterbeheer zou de huidige waterhuishouding moeten worden verbeterd. De kern van de problematiek wordt gevormd door gebrek aan bergingscapaciteit, de drainerende werking van de Zuidplaspolder op de wijde omgeving, de toenemende verzilting en de matige waterkwaliteit. Door de verstedelijking en de glastuinbouw is de flexibiliteit voor het vinden van duurzame waterhuishoudkundige oplossingen gering.

Door de hoge kweldruk en de relatief lichte bodemlaag is het restveengebied gevoelig voor opbarsting van de waterbodem. Bij een daling van de bodem en het oppervlaktewaterpeil neemt dit risico toe, waardoor de afwatering kan worden gehinderd.

In het overgangsgedebied van veen naar klei ligt een "waterparel". Dit is een gebied waar de waterkwaliteit voldoet aan de MTR-normen voor stikstof -en fosfaatgehalten die het rijk stelt in de Vierde Nota Waterhuishouding. Dit is een van de slechts vier plekken in Zuid-Holland waar deze kwaliteit wordt gehaald.

De Zuidplaspolder ligt binnen dijkkring 14. Deze dijkkring kent het hoogste normeringsniveau voor overstromingsrisico's door dijkdoorbraken.

Er liggen in het plangebied geen milieubeschermingsgebieden voor grondwater.

5.3 Conclusie

De Noordringdijk is een belangrijke waterkering in het gebied. Ten behoeve van de bescherming van de belangen van deze waterkering is aan de dijk de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering toegekend. In beginsel geldt een bouwverbod voor de ondergelegen bestemmingen. Het uitvoeren van werken en werkzaamheden in de dijk is slechts mogelijk indien de waterhuishoudkundige belangen niet worden geschaad en niet eerder dan nadat de dijkbeheerder over de voorgenomen ingreep positief heeft geadviseerd.

Langs de overige waterlopen in het plangebied, de tochten de poldersloten, liggen keurstroken waarbinnen eveneens in beginsel een bouwverbod geldt. Deze stroken zijn van belang voor het kunnen onderhouden van de sloten die alle een belangrijke afwateringsfunctie hebben.

Teneinde te kunnen voldoen aan de waterbergingsseis die voor het gebied geldt, wordt in de eerste fase (2010 - 2020) circa 9 hectare open water aangelegd in het nieuwe Boogpark. Deze ontwikkeling wordt met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Uitgangspunt daarbij is dat het water een natuurlijke en ecologische inrichting krijgt zodat er nieuw habitat kan ontstaan voor reeds aanwezige maar ook nieuwe flora- en fauna-soorten. Het grondwater is reeds van een goede kwaliteit waardoor er goede condities zijn voor natuurontwikkeling.

Uitgangspunt van beleid is tevens dat door toename van verhard oppervlak de waterhuishouding in het gebied niet mag verslechteren. Dit betekent dat het realiseren van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door het realiseren van extra waterberging. Leidraad hierbij is het beleid zoals geformuleerd in de beleidsnotitie "Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen" d.d. 27 juni 2007 van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De waterbergingsseis voor nieuw stedelijk gebied is 400 m³/hectare bij gemiddeld 50% verharding. Deze waterbergingsseis is in de regeling voor de ontwikkelingsgebieden verwerkt.

Tot slot dienen de uitgangspunten van duurzaam bouwen te worden gehanteerd voor de realisatie van de woongebieden. Zo worden de nieuwe woongebieden 't Weegje en de Purperen Waterparel worden dan ook, conform het gemeentelijk rioleringsplan, aangesloten op een nieuw aan te leggen rioolpersleiding dat aansluit op een verbeterd gescheiden stelsel. Verontreiniging van bodem, water en grondwater kan verder worden voorkomen door:

- een planmatige uitvoering van beheer, onderhoud en vervanging van rioleringen conform het gemeentelijke rioleringsplan;
- milieutechnisch verantwoord afvoeren van regenwater naar oppervlaktewater.

Momenteel wordt in het kader van de planMER nader uitwerking gegeven aan de waterparagraaf, een en ander in overleg met de waterbeheerder. De resultaten worden in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

6.1.1 Kader

Verdrag van Malta

Dit verdrag stelt dat er op verantwoorde wijze dient te worden omgegaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Het Verdrag van Malta is een verdrag dat in 1992 werd ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa, waaronder Nederland, en in 1998 is geratificeerd. Het Verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Uitgangspunt is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Dit is gevat in drie principes:

- In ruimtelijke ordeningsprocessen tijdig rekening houden met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden zodat er ruimte is voor archeologievriendelijke alternatieven. Zo wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden om het bodemarchief zodoende beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de uitvoering van ruimtelijke plannen te beperken.
- Streven naar behoud in situ van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten.
- De verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Andere belangrijke bepalingen uit het verdrag zijn:

- communicatie met het publiek;
- uitwisseling van kennis en archeologieskundigen tussen de landen.

Het Verdrag van Malta heeft een vertaling gekregen in de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg die op 1 september 2007 in werking is getreden.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard (maart 2007) wordt aan de hand van een kaartenrapportage een overzicht gegeven van de aanwezige archeologische en cultuurhistorische kenmerken en waarden in het plangebied. In het bijbehorende Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid en dient als zodanig te worden overgenomen in ruimtelijke plannen.

6.1.2 Onderzoek

De ondergrond in het plangebied bestaat voor een beperkt deel uit zeeafzettingen met restveen (de zone direct grenzend aan de Noordringdijk), voor een ander deel uit zeeafzettingen met klei en voor het overige deel (ten westen van de A20) uit geulafzettingen. In de twee eerstgenoemde gebieden vond sinds de Middeleeuwen bewoning plaats. Ter plaatse van de geulafzettingen vond al eerder bewoning plaats, en wel sinds de Brons- en/of IJzertijd.

Voor de zeeleigonden geldt, volgens het CHS, geen trefkans op archeologische sporen. Voor de restveengronden geldt een lage trefkans op archeologische sporen. Voor het resterende gebied geldt een "redelijk tot grote trefkans op archeologische sporen".

6.1.3 Conclusie

Uit de bodeminventarisatie en de archeologische waardering blijkt dat in het plangebied mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn. Het beleid ten aanzien van het gebied waarvoor een "redelijk tot grote trefkans op archeologische sporen" geldt, is gericht op behoud en bescherming van de mogelijk aanwezige waarden. In principe mag dan ook geen verstoring van de bodem plaatsvinden. Als verstoring van het bodemarchief onvermijdelijk is, dient voorafgaand aan de grondwerkzaamheden een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. En als uit het verkennend onderzoek blijkt dat archeologisch materiaal in de bodem aanwezig, dient de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) te worden ingelicht en zullen maatregelen moeten worden getroffen om het archeologisch erfgoed in situ (in de bodem, op de oorspronkelijke plaats) te kunnen bewaren. De provincie is in dit geval het bevoegd gezag bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek.

Volgens de provincie Zuid-Holland is archeologisch onderzoek niet nodig als:

- aangetoond is dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij op basis van het Bouwbesluit kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld (met uitzondering van de AMK-terreinen)
- het plan een omvang kent van minder dan 100 m², tenzij deze gelegen is binnen historische stads- en dorpskernen.

Ter bescherming van deze waarden is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen waarin tevens een aanlegvergunningstelsel is opgenomen.



Archeologische Waarden

Legenda

Trekkans / verwachting

- Redelijke tot grote kans op archeologische sporen
- Lage kans op archeologische sporen

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1 Kader

Nota Belvedere

In de "Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" (1999) is door het rijk een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

Cultuurplan 2005 - 2008 (2004)

De provincie Zuid-Holland heeft zichzelf de opgave gesteld om de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting te bewaken en ervoor te zorgen dat de provinciale identiteit bewaard blijft. Ze wil bevorderen dat gemeenten cultuur betrekken bij hun beleidsvorming en de vertaling daarvan in ruimtelijke plannen.

De ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van een gebied kunnen worden versterkt door de cultuur te betrekken bij de planologie. De inbreng vanuit architectuur, vormgeving, cultuurhistorie en kunsten kan ontwerp-opgaven verrijken. Het is van belang om vanaf het begin de culturele waarden in Zuid-Holland in de ruimtelijke plannen mee te nemen: boerderijlinten, stads- en dorpsgezichten, molens, verkavelingspatronen, archeologische monumenten, forten, zandwallen enzovoorts.

6.2.2 Onderzoek

Vergeleken met de veenweidegebieden in de omgeving kent de Zuidplaspolder weinig cultuurhistorische kwaliteiten. Het plangebied heeft geen status als Belvederegebied. Infrastructuur en bebouwing hebben de identiteit van de polder behoorlijk aangetast. Hier en daar is nog sprake van oorspronkelijkheid in de vorm van oude monumentale panden en boerderijen en de oude verkaveling.

6.2.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en/of MIP-panden aanwezig.

7 Milieu

7.1 Algemeen

7.1.1 Strategische Milieubeoordeling Zuidplaspolder

In het kader van het ISP en de tweede partiële herziening Streekplan Zuid-Holland Oost (streekplan) is een Strategische Milieubeoordeling (SMB) uitgevoerd. In de rapportage *"Strategische Milieubeoordeling, Milieuraapport Zuidplas bij Partiële streekplanherziening Zuid-Holland Oost, Zuidplas en Intergemeentelijk structuurplan Zuidplas"* die tegelijk met het streekplan is vastgesteld, is beschreven op welke wijze milieu een rol heeft gespeeld in de planvorming en is een overzicht gegeven van de (potentiële) milieueffecten van het plan en de beoordeling daarvan.

Uit het SMB blijkt dat de totale herinrichting van de Zuidplaspolder m.e.r-plichtig is. De commissie m.e.r. is evenwel akkoord gegaan met het opknippen van de voorgenomen ontwikkelingen per deelnemende gemeente, en daarmee per bestemmingsplangebied, omdat de ontwikkelingen in een aantal deelgebieden afzonderlijk beschouwd niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn. De ontwikkelingen die in de Gouweknoop zijn voorzien zijn evenwel plan-me.r.-plichtig. Hiervoor is een plan-m.e.r. in voorbereiding.

Voor de aanleg van infrastructuur op Zuidplaspolderniveau is inmiddels ook een m.e.r.-procedure gestart (m.e.r.-Infra).

7.1.2 MER/m.e.r-Infra Zuidplas

Momenteel wordt aan de MER-Infra geschreven. Indien de rapportage beschikbaar is zullen in deze paragraaf de belangrijkste onderwerpen kort worden toegelicht.

7.1.3 Plan-MER/-m.e.r. Gouweknoop

Tegelijkertijd met het bestemmingsplan wordt het Plan-MER opgesteld. Zowel de procedure als de rapportage zijn nog niet afgerond. In het ontwerpbestemmingsplan zullen de conclusies uit het Plan-MER kort worden overgenomen.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Kader

Ontwikkelingen kunnen, conform de Wet bodembescherming (Wbb) pas plaatsvinden als de (land- of water)bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of door middel van sanering geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

De kwaliteit van een verontreinigde bodem moet ten behoeve van de realisatie van een nieuwe bestemming voldoen aan doelstellingen uit het BEVER beleid (beleidsvernieuwing bodemsanering). Het beleid is er op gericht functioneel om te gaan met eventueel aanwezige verontreinigingen: "actief bodembeheer". Actief bodembeheer wordt opgevat als een vorm van ketenbeheer: bescherming, hergebruik van licht verontreinigde grond en puin, beheer en sanering van "nieuwe gevallen" van verontreinigingen en bestaande verontreinigingen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Als uitgangspunt geldt het "stand still beginsel, met een plus". Met andere woorden: minimaal de bestaande bodemkwaliteit behouden en, daar waar mogelijk, de bodemkwaliteit verbeteren.

Door vergunningverlening, toezicht en handhaving van de Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming wordt de bodem zo goed mogelijk beschermd tegen handelingen met bodembedreigende stoffen en worden nieuw ontstane verontreinigingen onderzocht en aansluitend gesaneerd.

7.2.2 Onderzoek

Grondsoort

De bodem in het plangebied bestaat uit restveen, zeeklei en katteklei. De laatste is een klei die bij blootstelling aan de lucht, en zeker in combinatie met kalkarme gronden, een zeer lage zuurgraad kan opleveren. Hierdoor ontstaat een zure grond waar vegetatie grote hinder van ondervindt.

Verzilting

Alleen het zuidoostelijk deel van het plangebied is niet gevoelig voor verzilting. Het gebied is vanwege de lage ligging gevoelig voor kwel van brak en zout grondwater. Dit kan leiden tot negatieve effecten, zoals schade aan gewassen en ecologische kwaliteit van de bodem en een slechte waterkwaliteit door geohydrologische processen als gevolg van kwel. Door de aanwezigheid van ijzerhoudende lagen kan het water bruin kleuren, wat de kwaliteit van de leefomgeving niet ten goede komt.

Verontreiniging

Er zijn enkele bodemverontreinigingslocaties bekend langs de spoorweg Gouda - Rotterdam. Potentiële bodemverontreinigingslocaties betreffen met name de locaties waar in het verleden sloten zijn gedempt. Of de bodem daar daadwerkelijk verontreinigd is, is voornamelijk niet bekend.

7.2.3 Conclusie

Teneinde duidelijkheid te krijgen over feitelijke verontreinigingssituaties die de realisatie van het nieuwe woongebied mogelijk kunnen belemmeren, wordt in het kader van de Plan-MER onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit in het plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan zullen de conclusies uit het Plan-MER kort worden overgenomen.

7.3 Akoestische aspecten

7.3.1 Kader

Gewijzigde wetgeving

Sinds 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Wijzigingen ten opzichte van de oude wet zijn met name gelegen in de **normstelling** (rekenen met een gemiddeld geluidniveau over de hele dag in plaats van een maatgevende dag-, avond- of nachtperiode en een 2 dB scherpere norm (voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaai van 48 dB in plaats van 50 dB(A)), de **bevoegdheden** (geen hogere waardeprocedure meer via Gedeputeerde Staten maar door het college van burgemeester en wethouders) en **ontheffingsgevallen** (geen ontheffingsgevallen meer maar alleen nog criteria).

De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn vervangen door één nieuw besluit, het Besluit geluidhinder.

Voorkeurswaarden, maximaal toelaatbare waarden en binnenwaarden

Als er nieuwe woningen binnen de onderzoekszones van gezoneerde wegen, in de nabijheid van spoorwegen en nabij industrieterreinen wordt gerealiseerd, dan dient de geluidsbelasting niet meer te bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. In de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder is de maximaal toelaatbare waarde vastgelegd voor nieuwe woningen gelegen in buitenstedelijk en stedelijk gebied. In het Bouwbesluit 2003 is aangegeven wat de binnenwaarde, bij gesloten ramen, dient te zijn voor verblijfsgebieden.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de voorkeurswaarde, de maximaal toelaatbare waarde en de binnenwaarde voor een nieuw te realiseren woningen in buitenstedelijk gebied.

bron	voorkeurswaarde	maximaal toelaatbare waarde	binnenwaarde verblijfsgebied
wegverkeer	48 dB	53 dB	33 dB
railverkeer	55 dB	68 dB	33 dB
industrie	50 dB(A)	55 dB(A)	35 dB(A)

7.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaaai

De geluidsbelasting in het gebied is, in de bestaande situatie, reeds zeer hoog; deze komt niet onder de 48 dB. Alleen in het westelijk deel van het plangebied, ter plaatse van de Purperen Waterparel, is het realiseren van woningen zonder milieutechnische ingrepen mogelijk.

Railverkeerslawaai

De geluidsbelasting als gevolg van railverkeerslawaai is in de huidige (onbebouwde) situatie eveneens zeer hoog. De 55 dB contour ligt op grote afstand langs de sporen Gouda - Den Haag en Gouda - Rotterdam. De 55 dB contour langs de RijnGouwelijn ligt dichterbij de spoorlijn.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich een tweetal bedrijventerreinen: Distripark Doelwijk en Gouwepark. De 50 dB(A) zone rond Distripark Doelwijk reikt tot in het plangebied.

7.3.3 Conclusie

In het kader van de Plan-MER vindt akoestisch onderzoek plaats naar de nieuwe situatie. De resultaten hiervan worden in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen. Naar verwachting is de bouw van gevoelige bestemmingen in het plangebied niet mogelijk zonder toepassing van milieutechnische maatregelen. In de planexploitatie is dan ook rekening gehouden met de aanleg van geluidsschermen langs wegen en sporen.

7.4 Luchtkwaliteit

7.4.1 Kader

Sinds 15 november 2007 is de gewijzigde Wet milieubeheer (luchtkwaliteiteisen) (Wm) van kracht. De gewijzigde wet is beter bekend als de nieuwe Wet luchtkwaliteit. Met het in werking treden van de nieuwe Wet luchtkwaliteit vervalt het Besluit luchtkwaliteit 2005 en de daarbij behorende besluiten en regelingen.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De kern van de nieuwe Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn.

IBM en NIBM

De nieuwe Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten:

- Grote projecten: projecten die de luchtkwaliteit "in betekenende mate" (IBM) verslechteren. Ze zijn waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma van het NSL. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL;

- Kleine projecten: projecten die de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" (NIBM) verslechteren. Deze projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en behoeven niet meer te worden beoordeeld op luchtkwaliteit.

Interim-periode

Het NSL treedt pas in werking als de Europese Unie derogatie (verlenging van de termijn om aan de luchtkwaliteitseisen te voldoen) heeft verleend. De verwachting is dat de derogatie voor het NSL in het voorjaar 2009 wordt verleend. Hiermee kan het NSL ook in het voorjaar 2009 definitief worden vastgesteld. Tot dan is er sprake van een zogenaamde interim-periode.

In de interim-periode kan op een drietal wijzen worden bepaald of luchtkwaliteit een belemmering kan vormen voor planrealisatie.

Ten eerste **(1)** zijn in bijlage 3B van de ministeriële regeling "Niet in betekenende mate" (regeling NIBM) (functie-)categorieën of een combinatie van (functie-) categorieën aangegeven waaruit kan worden afgeleid of sprake is van een NIBM-project. Er is sprake van een NIBM-project indien de toename van de luchtverontreiniging na planrealisatie beperkt blijft tot één procent van de jaargemiddelde concentraties NO_2 (stikstof) of PM_{10} (fijn stof).

Past het project niet in één van de (functie-) categorieën dan dient met een berekening **(2)** te worden aangetoond of een project al dan niet kan worden aangemerkt als NIBM-project; luchtkwaliteit levert geen belemmeringen voor planrealisatie als uit de berekeningen blijkt dat er in de (gerealiseerde) toekomstige situatie geen overschrijding van de gestelde grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen plaatsvindt.

Als een project niet een NIBM-project is en zich op een locatie bevindt waar de grenswaarden zullen worden overschreden, kan het project slechts doorgang vinden door middel van projectsaldering. **(3)**

Grenswaarden

De jaargemiddelde grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze grenswaarde voor NO_2 geldt vanaf het jaar 2010 en voor PM_{10} vanaf het jaar 2005. Daarnaast is voor PM_{10} een 24 uurgemiddelde grenswaarde vastgelegd van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ welke maximaal 35 keer per jaar mag worden bereikt.

7.4.2 Onderzoek

In de huidige situatie (2008) is de luchtkwaliteit in het plangebied relatief slecht. Er vindt echter nergens een overschrijding van de grenswaarden plaats. Naar verwachting verbetert de luchtkwaliteit na 2015.

In de twee woongebieden waarvoor het voorliggende bestemmingsplan de juridisch-planologische basis biedt, worden maximaal 950 woningen gerealiseerd: in 't Weegje maximaal 350 en het resterende aantal in de Purperen Waterparel.

Volgens de hiervoor beschreven stap (1) moet eerst worden bekeken of de ontwikkeling past binnen de cijfermatige kwantificaties die zijn opgenomen in de bijlage 1B en 3B van de Regeling NIBM en gelden tijdens de interimperiode. Daarin is bepaald dat nieuwbouw van een woongebied waarin maximaal 500 woningen op één ontsluitingsweg worden ontsloten kan worden aangemerkt als NIBM-project. En in het geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 1.000 nieuwe woningen.

Omdat het gezien de ligging van het woongebied langs 't Weegje en de Purperen Waterparel zeer onwaarschijnlijk is dat beide woongebieden op een zelfde ontsluitingsweg worden ontsloten, mogen deze twee woongebieden afzonderlijk van elkaar worden beoordeeld op bijdrage aan de luchtkwaliteit in het plangebied.

De woningen aan 't Weegje worden ontsloten op één ontsluitingsweg, namelijk de Noordringdijk. Hiermee wordt voldaan aan de hiervoor genoemde cijfermatige kwantificatie. Deze ontwikkeling kan dus worden beschouwd als NIBM.

Ten behoeve van de ontsluiting van de Purperen Waterparel wordt een nieuwe ontsluitingsroute aangelegd, parallel aan de Middelweg. Daarnaast worden de reeds bestaande ontsluitingswegen, de Vijfde Tochtweg en de Zuidelijke Dwarsweg, benut voor de ontsluiting van het nieuwe woongebied. Naar verwachting zal het verkeer behorende bij de circa 600 woningen die in het gebied voorzien zijn gebruik maken van alle drie wegen om het gebied te bereiken dan wel te verlaten. Daarbij wordt er van uitgegaan dat er maximaal 500 woningen op één ontsluitingsweg worden ontsloten. In dat geval kan ook deze ontwikkeling worden beschouwd als NIBM.

7.4.3 Conclusie

Hoewel nader onderzoek plaatsvindt naar de luchtkwaliteitsituatie in het plangebied, na planrealisatie, wordt op basis van het voorgaande voorlopig geconcludeerd dat de nieuwe Wet luchtkwaliteit de planrealisatie niet belemmert.

7.5 Wet milieubeheer inrichtingen

7.5.1 Kader

Voor behoud en verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid en wonen noodzakelijk. Deze afstemming is gebaseerd op de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2007) waarin een lijst is opgenomen van nagenoeg alle bedrijfstypen en hun milieukeurmerken (bedrijvenlijst).

7.5.2 Onderzoek

Binnen het plangebied zijn meerdere (agrarische) bedrijven aanwezig waaromheen een milieuhindercontour ligt. De grootste hindercontour ligt om de varkenshouderij aan de Zuidelijke Dwarsweg (op de plankaart aangegeven als intensieve veehouderij). Geluidszoneringsplichtige inrichtingen worden in het gebied uitgesloten.

7.5.3 Conclusie

Vooralsnog bestaan er geen beperkingen voor wat betreft de realisatie van twee nieuwe woongebieden in het agrarisch gebied.

7.6 Externe veiligheid

7.6.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Op 27 mei 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horeca-gelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Overeenkomstig artikel 5 van het Bevi dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening of een vrijstelling overeenkomstig artikel 11 van de Woningwet te worden onderzocht in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden.

Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

7.6.2 Onderzoek

In het plangebied zijn de volgende externe veiligheidsaspecten aan de orde: transport van gevaarlijke stoffen over weg en spoor, transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen en de nabijheid van een aantal (overige) Bevi-inrichtingen.

Inrichtingen

Aangezien in het plangebied geen Risicovolle inrichtingen (Bevi-inrichtingen, zoals vuurwerkinrichtingen) aanwezig zijn en, binnen de voorziene ontwikkelingen ook niet gevestigd mogen worden behoeft ten deze geen nader onderzoek te worden verricht en kan dit aspect verder achterweg blijven.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg en water

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 147, 2004). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen. Op dit moment wordt voorzien dat de wetgeving binnen enkele jaren van kracht kan zijn.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg vindt plaats over de A12 en de A20 en betreft in hoofdzaak doorgaand vervoer. Het nieuwe stedelijke gebied ligt binnen de directe invloedssfeer van dit transport van gevaarlijke stoffen.

Transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In het gebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar. Voor de aardgastransportleiding geldt een minimale bebouwingsafstand en een toetsings-/veiligheidsafstand. Conform de circulaire van het Ministerie van VROM "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" d.d. 26 november 1984 dient in geval van nieuwbouw van gevoelige functies, waaronder woningen, tenminste de toetsingsafstand in acht te worden genomen. Deze afstand is voor de genoemde leiding bepaald op dertig meter gemeten vanuit het hart van de leiding.

Planologische, technische of economische belangen kunnen echter een kleinere afstand vereisen. De minimaal aan te houden afstand, de kleinste afstand tussen het hart van de leiding en de buitenzijde van de (gevoelige) bebouwing, is de bebouwingsafstand. Deze afstand is bepaald op veertien meter gemeten vanuit het hart van de leiding. De bebouwingsafstand is op de plankaart aangegeven (veiligheidszone - leiding).

Door het ministerie van VROM wordt momenteel nieuw externe veiligheidsbeleid rondom buisleidingen voorbereid. Op basis van nieuwe inzichten en verbeterde modellering blijkt namelijk dat de wanddikte en de diepteligging van de leidingen medebepalend zijn voor de ligging van de 10^{-6} PR-contour. VROM heeft in het voorjaar van 2007 de gemeenten verzocht te anticiperen op het nieuwe beleid, ter voorkoming van saneringssituaties. Hier toe zal de Gasunie, de leidingbeheerder, worden verzocht de 10^{-6} PR-contour behorende bij de leiding in het gebied te berekenen door middel van een door VROM geaccordeerde methodiek. De uitkomst hiervan wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

Strikt genomen geldt voorsnag de circulaire van VROM uit 1984 totdat het nieuwe beleid van kracht wordt.

In het gebied ligt ook een brandstofleiding van Defensie. Voor de brandstofleiding geldt eveneens een minimale bebouwingsafstand en een toetsings-/veiligheidsafstand. Conform de circulaire "Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3 categorie" d.d. PM zijn deze afstanden bepaald op, respectievelijk, 16 meter en 35 meter gemeten vanuit het hart van de leiding.

Voor de in het plangebied aanwezige aardgastransportleiding wordt uit oogpunt van veiligheid, een minimale bebouwingsafstand van, respectievelijk, 4 m en een toetsings-/veiligheidsafstand van 35 m. Binnen de minimale bebouwingsafstand mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare functies worden gesitueerd. Deze afstand is op de plankaart vastgelegd. Binnen de toetsingsafstand mogen wel (beperkt) kwetsbare functies worden gesitueerd, maar slechts onder voorwaarden.

7.6.3 Conclusie

Vanuit externe veiligheid moet rekening worden gehouden met de aandachtsgebieden ten gevolge de hiervoor genoemde risicobronnen.

7.7 Duurzaamheid

7.7.1 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Gestreefd wordt naar het verantwoord omgaan met energie en bouwmaterialen. Huidige en toekomstige negatieve effecten van bouwen op de gezondheid en de leefomgeving dienen daarnaast zo veel mogelijk te worden vermeden.

7.7.2 Energie

Het doel van het energiebeleid is het reduceren van de uitstoot van CO₂. Redenen om een actief energiebeleid te voeren zijn onder meer de effecten op de volksgezondheid, de gevolgen voor het klimaat en de eindigheid van de energiebronnen. Omdat dit thema effecten heeft op internationaal niveau zijn er in 1997 in Kyoto internationale afspraken gemaakt over de reductie van broeikasgassen. Aansluitend zijn hierover afspraken gemaakt in de Europese Unie.

Voor Nederland betekent dit dat tussen 2008 en 2012 de uitstoot van broeikasgassen zes procent minder moet zijn dan ten opzichte van het jaar 1990. Daarnaast is de bijkomende doelstelling dat vanaf 2005 tien procent van het energiegebruik in Nederland duurzaam moet worden verkregen. Om dit te kunnen bereiken zullen ook op lokaal niveau inspanningen moeten worden gepleegd.

Voor wat betreft het plangebied wordt gestreefd naar toepassing van, waar mogelijk, zonne-energie.

Tevens zijn in het plangebied windmolens voorzien, conform de afspraken zoals vastgelegd in het Regionaal Windconvenant Midden Holland.

Deel D

**Uitvoerbaarheid
Overleg en inspraak**

1 Uitvoerbaarheid

1.1 Grondbeleid

Door de gemeenten Moordrecht en Waddinxveen wordt voor de te ontwikkelen gebieden wordt een actief grondbeleid voorgestaan. Dit houdt in dat de gemeente actief zal pogen de gronden via minnelijke weg te verwerven op basis van de door de gemeente gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van prijsstelling en tempo, op zodanige wijze, dat de voorgenomen uitvoering van het bestemmingsplan hierdoor niet wordt belemmerd. Daarbij is door de gemeente toepassing gegeven aan de mogelijkheden die geboden worden door de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Als het niet mogelijk is om particuliere percelen die nodig zijn ten behoeve van de uitvoering van het in het bestemmingsplan voorgestane beleid minnelijk te verwerven en als gebleken is van voldoende noodzaak en urgentie om tijdig over de betreffende gronden te beschikken voor de uitvoering van het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om over te gaan tot onteigening. Hierbij zullen de wettelijke procedures in acht worden genomen.

Daar waar eigenaren / ontwikkelaars, na uitvoerig overleg, niet of niet tijdig medewerking geven aan de realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, kunnen de gronden worden onteigend.

1.2 Toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten

Om te voorkomen dat particuliere gronden in het plangebied onderwerp zouden worden van speculatie, zal toepassing worden gegeven aan de wettelijke mogelijkheden van de Wet voorkeursrecht gemeenten. In dat kader worden reeds de nodige procedures worden gevolgd.

1.3 Economische uitvoerbaarheid

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008, is ook de daar onderdeel van uitmakende Grondexploitatiewet in werking getreden.

Kostenverhaalsbeleid / Verplichting exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht om voor het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen. Op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is een exploitatieplan namelijk verplicht bij de bouw van één woning of meer.

De gemeenteraad kan echter beslissen bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is dit mogelijk indien:

1. het kostenverhaal anderszins verzekerd is (kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening);

2. het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden niet noodzakelijk is, dan wel anderszins verzekerd is;
3. het bepalen van een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet noodzakelijk is, dan wel anderszins verzekerd is;
4. het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is; en
5. het stellen van eisen betreffende het woningbouwprogramma vanuit het bestemmingsplan niet noodzakelijk is, dan wel anderszins verzekerd is.

Op grond van het bovenstaande dient voor het bestemmingsplan de Gouweknoop een exploitatieplan te worden opgesteld waarin de kostenverhaal wordt geregeld. Daarbij blijft het mogelijk dat, in de periode voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan, overeenkomsten worden gesloten met toekomstige exploitanten van gronde in het plangebied (zogenoemde anterieure overeenkomsten).

De wijze waarop een exploitatieplan wordt opgesteld hangt direct samen met de keuze voor de planmethodiek: indien gekozen wordt voor een globale bestemmingsmethodiek, wordt ook een globaal exploitatieplan opgesteld. In dit geval betekent dit dat het plan voor het overgrote deel een globale opzet kent. Het exploitatieplan bevat in ieder geval:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet.

Kortheidshalve kan worden verwezen naar het bij dit bestemmingsplan behorende exploitatieplan.

1.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bevolking wordt over de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder veelvuldig geïnformeerd. Eerder al in het kader van het intergemeentelijk structuurplan, en momenteel in het kader van de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen voor de verschillende deelgebieden. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de formele betrokkenheid van burgers bij het bestemmingsplan.

1.5 Handhavingaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel ervan is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen.

Bij overtreding van regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Voor wat betreft de ontwikkelingen is gebruik gemaakt van globale, nader door burgemeester en wethouders uit te werken bestemmingen. Op deze gronden ligt een bouwverbod totdat burgemeester en wethouders het plan hebben uitgewerkt. Indien een verzoek om een bouwvergunning wordt ingediend, zal deze dus niet gehonoreerd worden. Daarentegen zullen de uitwerkingregels zodanig concreet moeten worden ingevuld, dat het voor de burger duidelijk is wat de intenties van de gemeenten zijn, en welk toekomstbeeld de gemeenten voor de Gouweknoop voor ogen staat. Dit beeld is nu nog niet voldoende uitgekristalliseerd. De ruimtelijke verkenningen, die parallel aan het bestemmingsplanproces lopen, kunnen daar nog een belangrijke bijdrage aan leveren. Evenals het nog lopende milieu-onderzoek en het exploitatieplan dat in voorbereiding is.

De kaart, de toelichting en de regels zijn vooralsnog zo goed mogelijk op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen worden voorkomen.

2 **Inspraak en overleg**

2.1 **Inspraak**

Gezien de gevoeligheid van de ontwikkelingen in de Gouweknoop, en gezien de bestemmingsplanprocessen van de overige Zuidplaspolder gemeenten, is besloten het bestemmingsplan "Gouweknoop" ook in de voorbereidingsfase voor inspraak vrij te geven. Dit om ook draagvlak te verwerven bij de bewoners en belanghebbenden van het gebied c.q. het plan. Het voorontwerpbestemmingsplan "Gouweknoop" zal daarom gedurende vier weken ter inzage worden gelegd. Daarnaast zal er in de voorbereidingsfase een inloop- of informatieavond worden georganiseerd. Binnen de inspraaktermijn en tijdens de informatieavond wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een reactie op het plan in te dienen.

De reacties uit de inspraak zullen te zijner tijd, voorzien van een beantwoording, in een bijlage bij deze toelichting worden opgenomen. Indien een inspraakreactie aanleiding geeft tot het bijstellen van het bestemmingsplan wordt ook aangegeven op welke wijze de aanpassing in het bestemmingsplan zal worden verwerkt.

2.2 **Overleg**

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met betrokken rijks- en provinciale diensten, met de waterbeheerder en met andere gemeenten van wie belangen in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing. In dit kader zal het voorontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Zuid-Holland
2. VROM Inspectie
3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat
4. Ministerie van Economische Zaken
5. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
6. Ministerie van Defensie
7. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
8. Staatsbosbeheer
9. NS Railinfrabeheer
10. Stichting "Het Zuid-Hollands Landschap"
11. WLTO Zuid-Holland
12. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland
13. Oasen
14. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
15. Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Milieudienst Midden-Holland
16. Energiebedrijf Midden-Holland
17. Tennet
18. Eneco
19. KPN Telecom

20. Gasunie
21. BV Transportnet Zuid-Holland
22. Kamer van Koophandel Rotterdam
23. Gemeente Gouda
24. Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle
25. Gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel

De overlegreacties zullen, eveneens, voorzien van een beantwoording, in een bijlage bij de toelichting worden opgenomen. Indien een vooroverlegreactie aanleiding geeft tot het bijstellen van het bestemmingsplan wordt ook aangegeven op welke wijze de aanpassing in het bestemmingsplan zal worden verwerkt.

2.3 Vervolgprocedure

Van voorontwerpbestemmingsplan naar ontwerpbestemmingsplan

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg wordt de bestemmingsplan-procedure voortgezet. De aanpassingen die mogelijk volgen uit inspraak en vooroverleg worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan dient voor 1 januari 2009 zes weken ter inzage te worden gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het plan in te dienen. Tegelijk met de kennisgeving van de terinzagelegging wordt het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de met ruimtelijke ordening belaste rijks- en provinciale diensten en aan de belanghebbende gemeenten.

Van ontwerpbestemmingsplan naar vaststelling

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moeten de onderscheiden gemeenteraden (Moordrecht en Waddinxveen) beslissen omtrent de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Regels

Inhoudsopgave van de regels		Blz.
HOOFDSTUK I	INLEIDENDE REGELS	
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	8
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSREGELS	
Deel A	Gemeente Moordrecht	
Artikel 3	Agrarisch met waarde -AW-	11
Artikel 4	Bedrijf -B-	17
Artikel 5	Groen -G-	19
Artikel 6	Tuin -T-	20
Artikel 7	Verkeer -V-	21
Artikel 8	Verkeer - Rail -V-VR-	22
Artikel 9	Water -WA-	23
Artikel 10	Wonen -W-	24
Artikel 11	Groen (uit te werken) -GU-	26
Artikel 12	Woongebied - uit te werken - WG-U-	29
Artikel 13	Leiding -L-	34
Artikel 14	Waarde - Archeologie W-RA-	36
Artikel 15	Waterstaat - Waterkering -WS-WK-	38
Deel B	Waddinxveen	
Artikel 16	Agrarisch -A-	39
Artikel 17	Tuin -T-	42
Artikel 18	Verkeer -V-	43
Artikel 19	Wonen -W-	44
Artikel 20	Groen - (uit te werken) -G-U-	46
Artikel 21	Waarde - Archeologie W-RA-	50
HOOFDSTUK III	ALGEMENE REGELS	
Artikel 22	Antidubbeltelregel	53
Artikel 23	Algemene bouwregels	54
Artikel 24	Algemene gebruiksregels	55
Artikel 25	Algemene ontheffingsregels	56
Artikel 26	Algemene wijzigingsregels	57
Artikel 27	Algemene procedureregels	60
Artikel 28	Nadere eisen	61
Artikel 29	Toetsingskader ontwikkelingen	63
HOOFDSTUK IV	OVERGANGSRECHT EN SLOTREGEL	
Artikel 30	Overgangsrecht	65
Artikel 31	Slotregel	66

Bijlagen

Bijlage 1: Archeologische vrijwaringskaart PM

HOOFDSTUK I**INLEIDENDE REGELS****Artikel 1 Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

Gemeente Moordrecht

- 1a. **plan:**
het bestemmingsplan "Gouweknoop" van de gemeente Moordrecht, bestaande uit deze regels en de onder 1b bedoelde kaart;
- 1b. **kaart:**
de als zodanig gewaarmerkte kaart, deel uitmakende van het plan, no. 263.300.00; bestandsnummer S-BP-26330000-0Xdwg, bestaande uit:
 - a. blad 1: de bestemmingskaart waarop de bestemmingen en bijbehorende verklaring is aangegeven; voor zover in deze regels niet anders is aangegeven wordt naar dit blad verwezen
 - c. blad 2: de kaart "Vrijwaringskaart archeologie", waarop gebieden staan die, blijkens nader onderzoek, geen archeologische waarde bezitten (opgenomen als bijlage bij deze regels).

Gemeente Waddinxveen

- 2a. **plan:**
het bestemmingsplan "Gouweknoop" van de gemeente Waddinxveen, bestaande uit deze regels en de onder 2b bedoelde kaart;
- 2b. **kaart:**
de als zodanig gewaarmerkte kaart, deel uitmakende van het plan, no. 263.300.01; bestandsnummer: S-BP-26330000-0X.dwg, bestaande uit:
 - a. blad 1: de bestemmingskaart waarop de bestemmingen en bijbehorende verklaring is aangegeven; voor zover in deze regels niet anders is aangegeven wordt naar dit blad verwezen
 - c. blad 2: de kaart "Vrijwaringskaart archeologie", waarop gebieden staan die, blijkens nader onderzoek, geen archeologische waarde bezitten (opgenomen als bijlage bij deze regels).

Overige begrippen in alfabetisch lexicografische volgorde

- A. a1. **aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- a2. **aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;;
- a3. **aan huis gebonden beroep:**
beroep, dat in een woning door de gebruik(st)er van de woning wordt uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is, waarbij de beroepsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving met dien verstande dat hieronder in ieder geval wordt verstaan het uitoefenen van een vrij beroep, het beroepsmatig verlenen van diensten op het terrein van de zakelijke, maatschappelijke, kunstzinnige, therapeutische, ontwerptechnische en medische dienstverlening en een kleinschalige voorziening ten behoeve van de kinderopvang of hiermede naar de aard gelijk te stellen

- beroepen;
- a4 **agrarisch bedrijf:**
 een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van ge-wassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, waarbij de productie ge-heel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengings-vermogen van de grond; nader te on-derscheiden in:
1. **akkerbouw en tuinbouw op open grond:**
 de teelt van gewassen op open grond, al dan niet onder plat glas, daaronder niet begrepen bosbouw en sier- en fruitteelt;
 2. **veehouderij:**
 het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
 3. **sierteelt:**
 de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de verhandeling van boomkwekerijgewassen en vaste planten;
 4. **glastuinbouw:**
 de teelt van tuinbouwgewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
 5. **intensieve veehouderij:**
 de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
 6. **intensieve kwekerij:** de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van dag-licht;
 7. **fruitkwekerij: een bedrijf** dat hoofdzakelijk gericht is op de kweek van (boom)vruchten al dan niet in samenhang met de opslag en verhandeling van die producten;
 8. **paardenfokkerij:**
 het fokken, trainen en verzorgen van paarden.
- a5 **agrarisch deskundige:**
 een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van land- en tuinbouw.
- a6. **ander bouwwerk:**
 een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- a7. **archeologische waarde:**
 de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;
- a8. **archeologisch deskundige:**
 een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties;
- a9. **archeologisch onderzoek:**
 onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.
- B.**
- b1. **bebouwing:**
 één of meer gebouwen en / of andere bouwwerken
- b2. **bedrijfswoning /dienstwoning:**
 een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor een huishouding waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is;
- b3. **beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:**
 Het uitoefenen van een beroep dan wel het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend

- en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
- b4. **bestaand (in relatie tot bebouwing):**
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b5. **bestaand (in relatie tot gebruik):**
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- b6. **bestemmingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemming;
- b7. **bestemmingsvlak:**
een door bestemmingsgrenzen aangegeven vlak met één bestemming;
- b8. **bouwen:**
het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- b9. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond, hieronder wordt niet begrepen een kelder en de ruimte in een niet-bewoonbare kap.
- b10. **bouwvlak:**
een door bebouwingsgrenzen omsloten vlak, waarop krachtens het plan bepaalde bebouwing is toegestaan;
- b11. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- b12. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- b13. **bijgebouw:**
een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie;
- B14. **bestaand (in relatie tot gebruik):**
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- B15. **bestemmingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemming;
- B16. **bestemmingsvlak:**
een door bestemmingsgrenzen aangegeven vlak met één bestemming;
- B17. **bouwen:**
het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- B18. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond, hieronder wordt niet begrepen een kelder en de ruimte in een niet-bewoonbare kap.
- b19. **bouwvlak:**
een door bebouwingsgrenzen omsloten vlak, waarop krachtens het plan bepaalde bebouwing is toegestaan;
- B20. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

- B21. buitenrijbaan (paardenbak):**
 een door middel van een afscheiding van een perceel afgezonderd stuk grond kennelijk ingericht en bedoeld voor het africhten en/of trainen van paarden, het uitoefenen van de paarden-sport dan wel het vrij laten loslopen van paarden, meestal als uitloop van een stal;
- C.**
- c1. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten:**
 het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging doch niet zijnde een aan-huis-gebonden beroep, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie.
 - c2. consumentenvuurwerk:**
 vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;
- D.**
- d1. detailhandel**
 het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - d2. dienstwoning:**
 Zie bedrijfswoning b2;
- E.**
- e1. extensieve dagrecreatie:**
 die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;
- G.**
- g1. gebouw:**
 elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 - g2. geluidsgevoelig object:**
 woningen alsmede andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
 - g3. geluidsgevoelige functie:**
 woningen alsmede andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
 - g4. geluidhinderlijke inrichting:**
 bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken;
 - g5. geluidzoneringsplichtige inrichting:**
 een inrichting, bij welke ingevolge artikel 41 van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
 - g6. gestapelde woning:**
 een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
- H.**
- h1. hoofdgebouw:**
 een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
 - h2. horecabedrijf:**
 het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies:
 - a. horeca, categorie 1:**
 een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen. In

het bedrijf worden overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank verstrekt;

- b. **horeca, categorie 2:**
een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden dan wel afgehaald kunnen worden; daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkel, restaurant;
- c. **horeca, categorie 3:**
een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen; daaronder worden begrepen: café, bar, grandcafé, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;
- d. **horeca, categorie 4:**
een inrichting die, geheel of in overwegende mate gericht, is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren; daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);
- e. **horeca, categorie 5:**
een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf; daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

- K.
 - k1. **kampeerboerderij:**
een agrarisch gebouw dat aan zijn oorspronkelijke functie onttrokken is of een gebouw op een voormalig agrarisch bouwvlak dat geschikt is gemaakt voor recreatief nachtverblijf van groepen;
 - k2. **kampeermiddelen:**
tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor in-gevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
kantoor:
Een ruimte of een complex van ruimten bestemd voor administratieve en daarmee naar de aard gelijk te stellen werkzaamheden;
 - k3. **kap:**
een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met een of meer hellende dakvlakken;
kassen:
kassen bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen;
- L.
 - l1. **landschapswaarde:**
de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

- l2. **loonwerkbedrijf:**
een bedrijf, dat uitsluitend dan wel overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur, alsmede het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud en reparatie van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur;
- M. m1. **maatschappelijke doeleinden:**
overheids-, medische, onderwijs-, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en hiermee gelijk te stellen maatschappelijke voorzieningen, alsmede nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang;
- m2 **manege:**
manege een bedrijf, waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in diverse disciplines aan derden met gebruik van paarden en/of pony's in eigendom van het bedrijf of in eigendom van derden en het bieden van huisvesting aan die paarden en/of pony's; het bedrijf voorziet in een kantine of soortgelijke horeca;
- N. n1. **natuurwaarde:**
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige geologische, bodemkundige, ecologische en biologische elementen;
- n2. **nevenfunctie / neventak**
onderdelen van een bedrijf, waarvan de gezamenlijke productieomvang een ondergeschikt (minder dan de helft) deel uitmaakt van de totale productieomvang van het bedrijf, met dien verstande dat de productieomvang van de neventakken/nevenfuncties afzonderlijk in geen geval meer dan 70% van de minimale omvang van een zelfstandig volwaardig bedrijf in de desbetreffende bedrijfstak mag bedragen;
- O. o1. **onderkomen:**
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, woonboten of -arken, kampeermiddelen en soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- o2. **overkapping:**
een ander bouwwerk wat bestaat uit een dak en niet meer dan twee wanden;
- P. p1. **paardenbak:**
Zie buitenrijbaan;
- p2. **peil:**
het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte en aansluitende bouwterrein;
- R. r1. **recreatief medegebruik:**
vormen van recreatie (zoals wandelen en fietsen) waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, doch in hoofdzaak kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn;
- r2. **risicovolle inrichtingen:**
inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- S. s1. **seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele hande-

lingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

- a. een prostitutiebedrijf, waar onder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

s2. **stacaravan:**

voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

s3. **straatmeubilair:**

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen;

V. v1. verkoop streekeigen producten:

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het ei-gen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt;

v2. **volkstuinten:**

gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld;

v3. **volwaardig agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf in de omvang van ten minste één volledige arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang;

v4. **voorgevel:**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.;

v5. **voorgevellijn:**

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceels-grenzen;

W. w1. windturbine:

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding;

w2 **woning:**

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.

w3. **woonschip:**

elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning of recreatieverblijf;

Z. z1. zorgboerderij:

de opvang van zorgbehoevenden, hetzij als niet-agrarische neventak, hetzij als vervolgfunctie op een agrarisch bouwperceel, waarbij het meewerken in het agrarisch bedrijf of bij het klein-schalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van re-socialisatie of therapie.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten en berekend:
 - a. **De grondoppervlakte**
 1. van een gebouw wordt gemeten buitenwerks bij een verticale projectie van de gevels op een horizontaal vlak;
 2. Van een ander bouwwerk de verticale projectie van het dakvlak;
 - b. **De inhoud**
van een gebouw wordt gemeten boven peil tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dakvlakken en harten van scheidsmuren;
 - c. **De hoogte**
 1. van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt, waarbij ondergeschikte delen, zoals luchtkokers, schoorstenen, liftopbouwen en antennes, tot een hoogte van 3 m gemeten uit de voet, niet worden meegerekend;
 2. Van een ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt, waarbij ondergeschikte delen, zoals luchtkokers, schoorstenen, liftopbouwen en antennes, tot een hoogte van 3 m gemeten uit de voet, niet worden meegerekend;

een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald;
 - d. **De goothoogte**
van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak;
 - e. **De afstand**
 1. van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;
 2. Van gebouwen onderling wordt gemeten op de kortste afstand van de gevels van de gebouwen op 1 m boven peil;

een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald;
 - f. **De bebouwde oppervlakte**
van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
 - g. **De brutovloeroppervlakte**
wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld;
 - h. **De dakhelling:**
Wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
 - i. **De hoogte van een windturbine:**
 1. wordt gemeten vanaf de hoogte van de horizontale rotor (wiekenas) tot het peil;
 2. in andere situaties (bijvoorbeeld bij een verticale rotor) het hoogste punt van het bouwwerk tot het peil.

2. Ondergronds bouwen

2.1. De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.

Bij het berekenen van de blijkens de kaart geldende of in de regels opgenomen bebouwingspercentages of het maximaal te bebouwen grondoppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

Van deze bepaling kan door burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend (zie artikel 23 ("Algemene ontheffingsregels")).

HOOFDSTUK II**BESTEMMINGSREGELS****Deel A Gemeente Moordrecht****Artikel 3 Agrarisch met waarde -AW-****1. Bestemmingsomschrijving****1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:**

- a. de agrarische bedrijfsvoering, waarbij:
 - 1. uitsluitend agrarische bedrijven zijn toegestaan als bedoeld in artikel 1 lid a4, sub 2 (veehouderij) en 8 (paardenfokkerij);
 - 2. uitsluitend ter plaatse van de functie-aanduiding "tuinbouwbedrijf (tb), een agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 1, lid a4 sub 1, sub 1 (akkerbouw of tuinbouw op open grond);
 - 3. uitsluitend ter plaatse van de functie-aanduiding "fruitteelt (ft), een agrarisch fruitteeltbedrijf als bedoeld in artikel 1, lid a4 sub 1, sub 7 (fruitteeltbedrijf);;
 - 4. uitsluitend binnen het bouwvlak waaraan op de kaart de functie-aanduiding "intensieve veehouderij"(iv)"is gegeven een agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 1, lid a4, sub 5 (intensieve veehouderij);
- alsmede de volgende nevenfuncties:
 - 5. binnen het bouwvlak waaraan op de kaart de functie-aanduiding "zorgboerderij (zbo)" is gegeven een zorgboerderij;
- b. (dag)recreatief medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen, varen en vissen.
- c. voor het behoud van de landschappelijke opbouw in de vorm van de bestaande karakteristiek van het gebied bestaande uit een kenmerkende afwisseling van parallel lopende weidepercelen met schei- en kavelsloten.

Met de daarbij behorende bouwwerken, bedrijfspercelen, erven, tuinen en open terreinen, toegangs-/ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen voor de binnen de bestemming gelegen percelen en water.

1.2 Voor zover aan de gronden tevens de bestemming "Waarde - Archeologie -WR-A-" is gegeven zijn deze gronden primair bestemd voor het behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden en is daarbij in de eerste plaats het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

2. Bouwregels

2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de aldaar genoemde bestemming(en) worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart gegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b.
 - 1. de totale grondoppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan per bouwvlak met een bebouwingspercentage op de kaart staat aangegeven;
 - 2. dat indien geen bebouwingspercentage is vermeld het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- c. ten behoeve van de in lid 1.1 onder a sub 4, 5, en 6 genoemde nevenfuncties ten hoogste 50% van de onder b bedoelde bebouwing mag worden gebouwd;
- d. per bedrijf c.q. per agrarisch bouwperceel c.q. agrarisch bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning mag worden gebouwd, tenzij op het tijdstip van inwerkingtreding reeds meerdere woningen aanwezig waren waarbij het aantal bestaande woningen niet mag worden vergoot, waarbij:

- e.
 - 1. de inhoud maximaal 750 m³ mag bedragen;
 - 2. de hoogte van gebouwen maximaal 10 m mag bedragen;
 - 3. de hoogte van voedersilo's en hooibergingen maximaal 15 m mag bedragen
 - 4. van kassen de goothoogte maximaal 5 m en de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- f. per bedrijf c.q. c.q. per agrarisch bouwperceel c.q. agrarisch bouwvlak maximaal 300 m² aan kassen mag worden gebouwd behoudens
 - 1. bij melkveehouderij-bedrijven;
 - 2. bij paardenfokkerijen;
- g. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen;
 - 1. binnen de bouwvlakken: 10 m
 - 2. buiten de bouwvlakken: 1,5 m;
- h. paardenbakken /tredmolens uitsluitend zijn toegestaan binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken, waarbij:
 - 1. per bouwvlak ten hoogste één paardenbak / tredmolen is toegestaan;
 - 2. de oppervlakte van een paardenbak / tredmolen ten hoogste 800 m² mag bedragen;
 - 3. bij de paardenbakken / tredmolen geen lichtmasten zijn toegestaan.
- i. bij het oprichten van bebouwing dient het bepaalde in artikel 23 (Algemene bouwregels) in acht te worden genomen.

3. Ontheffing op de bouwregels

- 3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:
- a. Lid 2.1 onder a
voor het bouwen van een schuilgelegenheid, melkstal of berging buiten de agrarische bouwpercelen en/of bouwvlakken mits de grondoppervlakte en de nokhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 50m² en 3,50 m;
 - b. Lid 2.1 onder a:
van de op de plankaart aangegeven begrenzingen van bouwvlakken, indien in verband met een doelmatige bedrijfsvoering een overschrijding van de bouwgrenzen noodzakelijk is; deze noodzaak is in ieder geval aanwezig, wanneer overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk is om aan milieuvoorschriften of regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn te kunnen voldoen;
bij het verlenen van de ontheffing gelden de volgende randvoorwaarden:
 - 1. het bouwvlak mag niet verder worden overschreden dan vanwege milieuvoorschriften of dierenwelzijn noodzakelijk is; indien overschrijding om andere redenen mogelijk wordt ge-maakt, mag het bouwvlak aan één zijde met niet meer dan 500 m² worden overschreden;
 - 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig wordt aangetast;
 - 3. een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarische deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a en c van dit lid wordt voldaan.
 - c. de bouw van sanitaire voorzieningen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie als bedoeld in lid 51 onder b, waarbij
 - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - 2. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 - 3. de hoogte maximaal 4,5 m mag bedragen.

4. Nadere eisen

- 4.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen waarbij het bepaalde in artikel 28 (Nadere eisen) van toepassing is.

5. **Gebruiksregels**

- 5.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.
- 5.2 Onverminderd het bepaalde in lid 5.1 is binnen de agrarische bouwpercelen c.q. de agrarische bouwvlakken het gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan, indien het betreft:
- a. verkoop aan huis van agrarische producten die binnen het bedrijf zijn voortgebracht;
op voorwaarde, dat:
 - de nevenfuncties dienen te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie en dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeers-aantrekkende werking, dit in relatie tot de functie van de weg waaraan het bedrijf is gelegen;
 - parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
 - b. kleinschalige verblijfsrecreatie, waarbij:
 1. het aantal kampeermiddelen mag ten hoogste 15 bedragen;
 2. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
 3. het kleinschalige kampeerterrein dient landschappelijk te worden ingepast, hiertoe dient een inrichtingsplan te worden overlegd;
 een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de landschapsdeskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder 3 wordt voldaan.

5. **Aanlegvergunning**

5.1 Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder, of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. voor de gronden als bedoeld in lid 1.1
 1. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het aanleggen of verharderen van wegen, paden (niet zijnde kavelpaden), banen of parkeer-gelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;
 3. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het beplanten van gronden met houtgewassen;
 5. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
 6. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.
- b. Onverminderd het bepaalde onder a geldt voor de gronden als bedoeld in lid 1.2 (gronden met tevens de bestemming "Waarde - Archeologie -WR-A-") tevens het bepaalde in artikel 14 van toepassing is.

- 5.2 Het verbod als bedoeld in lid 5.1 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- a. worden aangelegd of uitgevoerd binnen bouwvlakken;
 - b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning

5.3 Toelaatbaarheid

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5.1 onder a zijn uitsluitend toelaatbaar indien daardoor de landschapswaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Bij de het verlenen van de vergunning zullen de afwegingsaspecten als bedoeld in lid 2 van artikel 29 in de belangenafweging worden betrokken.

5.4 Adviezen

Een aanlegvergunning zoals bedoeld in lid 5.1 onder a wordt uitsluitend verleend indien uit een advies van een landschapsdeskundige blijkt dat voldaan wordt aan het bepaalde in lid 5.3.

6. Wijzigingsbevoegdheden

- 6.1 Burgemeester en Wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a, van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, bevoegd om het plan te wijzigen ten behoeve van de volgende onderwerpen;

6.1.1 Wijzigen vorm en oppervlakte

het van vorm veranderen en/of vergroten van "Agrarische bouwpercelen / agrarische bouwblokken" op voorwaarde, dat:

- a. de oppervlakte met maximaal 20 % mag worden vergroot
- b. geen (onevenredige) afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde van het gebied; de oppervlakte met maximaal 20 % mag worden vergroot
- c. er sprake is van een noodzaak uit een oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering deze noodzaak is in ieder geval aanwezig, wanneer overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk is om aan milieuvoorschriften of regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn te kunnen voldoen;
- d. een agrarisch deskundige advies heeft uitgebracht omtrent de vraag of aan het hier gestelde wordt voldaan.

6.1.2 Agrarische neventak

Het geven van de bestemming "intensieve veehouderij" als neventak aan een deel van een "Agrarisch bouwperceel A(b)", mits dit noodzakelijk is in verband met het voortbestaan van het desbetreffende bedrijf als volwaardige en doelmatige agrarische onderneming, op voorwaarde, dat;

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte van de neventak niet meer dan 25% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen tot een maximum van 1.000 m²;

6.1.3 Functiewisselingen

- a. het wijzigen van de bestemming van een agrarisch bouwvlak, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf, ten behoeve van de volgende functies:
 - 1. wonen (zie ook onder b); al dan niet in combinatie met;
 - 2. veearts, veehandelsbedrijf (zie ook onder c en d);
 - 3. ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (zoals kaasmake-

- rij, imkerij, riet- en vlechtwerk); (zie ook onder c en d);
- 4. opslag/stalling van niet-agrarische goederen (zoals boten, caravans) in de bestaande bebouwing; (zie ook onder c en d);
- 5. paardenstalling, paardenpension; (zie ook onder c en d);
- 6. kampeerboerderij; (zie ook onder c en d);
- 7. bed en breakfast/recreatief nachtverblijf; (zie ook onder c en d);
- 8. sociale functie/zorgboerderij (zoals resocialisatie, therapie, gehandicapten, kinderopvang); (zie ook onder c en d);
- b. Ingeval van wijziging ten behoeve van de woonfunctie als aangegeven onder a sub 1 is wijziging alleen toegestaan met inachtneming van het volgende:
 - 1. de bestemming van het gehele bouwvlak gewijzigd te worden in de bestemming Wonen (W) met de aanduiding "voormalig (agrarisch) bedrijf (vab)" of "Wonen(vab)" in combinatie met Agrarisch - Waarde -A-W-;
 - 2. er geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, mogen de aanwezige gebouwen niet worden uitgebreid of volledig worden herbouwd en mag het aantal woningen niet toenemen;
 - 3. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt; een verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het hier gestelde wordt voldaan.
- c. Ingeval van wijziging ten behoeve van onder a sub 2 t/m 8 genoemde functies is de wijziging alleen toegestaan als de activiteiten binnen het bouwvlak plaatsvinden en met inachtneming van het volgende:
 - 1. bij de beoordeling van een verzoek om wijziging worden de verkeersaantrekkende werking en de verkeersontsluiting mede in beschouwing genomen;
 - 2.- de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt; een verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het hier gestelde wordt voldaan.

6.1.2 Saneringsregeling gebouwen

Van het bepaalde in lid 6.1.1 onder b kan ontheffing worden verleend ten behoeve van het oprichten van nieuwe bebouwing indien de aanwezige bebouwing in een zodanige slechte staat verkeert dat herstel in redelijkheid niet kan worden verlangd of van de aanwezige bebouwing geen zinvol ander gebruik kan worden gemaakt en met inachtneming van het volgende:

- a. nieuwbouw dient gepaard te gaan met afbraak van bestaande bebouwing;
- b. sanering van op de kaart als zodanig aangeduide cultuurhistorische waardevolle bebouwing is niet toegestaan, tenzij de bebouwing in een zodanige slechte staat verkeert dat herstel in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- c. de oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing mag ten hoogste 50% bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken, met een maximum van 250 m²;
- d. het totale aantal woningen mag niet toenemen;
- e. voor op oprichten van de nieuwe bebouwing dient de initiatiefnemer een inrichtingsplan te overleggen, ten einde aan te tonen dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt.

6.1.3 Vergroten agrarische bouwvlakken

het vergroten van een bouwvlak binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming met inachtneming van het volgende:

- a. van de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien de vergroting van het bouwvlak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is;
 - b. het bouwvlak mag met ten hoogste 20% worden vergroot, tenzij vanwege milieuvoorschriften of regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn een groter oppervlak noodzakelijk is;
 - c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
 - d. een verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder b en d van dit lid wordt voldaan.
- 6.2 Indien Burgemeester en Wethouders toepassing wensen te verlenen aan het bepaalde in lid 4.1 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel AP (Procedureregels) van deze regels.

Artikel 4 Bedrijf -B-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor
- s. ter plaatse van de op de kaart gegeven functie-aanduiding "verkeersoefencentrum (sb-voc)":
een verkeersoefencentrum;
 - b. ter plaatse van de op de kaart gegeven functie-aanduiding "nutsvoorziening (nv)":
(openbare) nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bedrijfsgebonden kantoren, bouwwerken, erven, tuinen en open terreinen, toegangs-/ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en water
- 1.2 Voor zover aan de gronden tevens de bestemming "Waarde - Archeologie -WR-A-" is gegeven zijn deze gronden primair bestemd voor het behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden en is daarbij in de eerste plaats het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

2. Bouwregels

- 2.1 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de aldaar genoemde bestemming(en) worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- a. de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken mogen worden gebouwd;
 - b.
 - 1. voor zover op de kaart binnen de bestemming de aanduiding "te bebouwen oppervlakte" is aangegeven de te bebouwen oppervlakte niet meer mag bedragen dan met bedoelde aanduiding is weergegeven;
 - 2. voor zover de onder 1 bedoelde aanduiding ontbreekt het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
 - c. geen woningen (bedrijfs -of dienst)woningen mogen worden gebouwd;
 - d. van de bedrijfsgebouwen:
 - 1. de goothoogte ten hoogste 6 m mag bedragen;;
 - 2. de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
 - e. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 - 1. binnen het bouwvlak: 5 m
 - 2. buiten het bouwvlak: 1 m
 - f. bij het oprichten van bebouwing dient het bepaalde in artikel 23 (Algemene bouwregels) in acht te worden genomen.

4. Nadere eisen

- 4.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen waarbij het bepaalde in artikel 28 (Nadere eisen) van toepassing is.

5. Gebruiksregels

- 5.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.
- 5.2 Onverminderd het bepaalde in lid 5.1 is het verboden de in lid 1.1 bedoelde gronden voor zover zijn onbebouwd blijven te gebruiken voor:
- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met verkoop van lpg;
 - b. geluidshinderlijke inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
 - c.. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;

- e. opslag van goederen buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak;

6. Wijzigingsbevoegdheden

- 6.1 Burgemeester en Wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a, van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, bevoegd om het plan te wijzigen ten behoeve van de volgende onderwerpen;
 - a. indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf mag de bestemming van het betreffende bouwvlak worden gewijzigd ten behoeve van een vervolgfunctie waarbij de bestemming van de gronden mag worden gewijzigd in de bestemming "Woongebied (uit te werken)" of de bestemming "Groen (uit te werken)";
- 6.2 Indien Burgemeester en Wethouders toepassing wensen te verlenen aan het bepaalde in lid 4.1 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 27 (Algemene procedureregels) van deze regels.

Artikel 5 Groen -G-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor (openbare) groenvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken.

2. Bouwregels

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1 bedoelde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, worden gebouwd.

3. Gebruiksregels

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

Artikel 6 Tuin -T-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en onbebouwde gronden met de daarbij behorende bouwwerken.
- 1.2 a. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waarde-Archeologie -WR-A-" is gegeven, zijn de gronden tertiair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

2. Bouwregels

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1 bedoelde bestemming, waaronder begrepen erf- en terreinfascheidingen, tot een maximale hoogte van 1 m worden gebouwd.
- 2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1:
- a. voor de bouw van andere bouwwerken tot een hoogte van 2 m, zoals pergola's
 - b. Voor de bouw van één carport bij een woning op voorwaarde, dat:
 - 1. de grondoppervlakte niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 - 2. de hoogte niet meer dan 2,5 m zal bedragen;
 - 3. de afstand tot een bestemming "Verkeer -V-" niet minder dan 6 m zal bedragen;

3. Gebruiksregels

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

Artikel 7 Verkeer -V-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegverkeer alsmede bermen en bermsloten met de daarbij behorende andere bouwwerken.
- 1.2
 - a. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waterstaat-Waterkering -WS-WK-" is gegeven, zijn de gronden primair bestemd voor waterhuishouding en waterkering en is het bepaalde in artikel 15 van toepassing;
 - b. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Leiding -L-" is gegeven, zijn de gronden secundair bestemd voor leidingen en is het bepaalde in artikel 13 van toepassing;
 - c. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waarde-Archeologie -WR-A--" is gegeven, zijn de gronden tertiair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

2. Bouwregels

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1. bedoelde bestemming, waaronder begrepen ongelijkvloerse kruisingen en straatmeubilair, geluidwerende of geluidafschermende voorzieningen, worden gebouwd.
- 2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het bouwen van kunstwerken, indien dit in verband met de verkeersontsluitingen van het gebied, gewenst of noodzakelijk is.

3. Gebruiksregels

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

Artikel 8 Verkeer - Rail -V-RV-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor het verkeer en vervoer per rail met bermen en bermsloten de daarbij behorende bouwwerken.
- 1.2
 - a. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waterstaat-Waterkering -WS-WK-" is gegeven, zijn de gronden primair bestemd voor waterhuishouding en waterkering en is het bepaalde in artikel PM van toepassing;
 - b. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Leiding -L-" is gegeven, zijn de gronden secundair bestemd voor leidingen en is het bepaalde in artikel PM van toepassing;
 - c. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waarde -W-RA-" is gegeven, zijn de gronden tertiair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

2. Bouwregels

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1 bedoelde bestemming, waaronder begrepen ongelijkvloerse kruisingen, portalen en voorzieningen ten behoeve van de verkeersgeleiding, alsmede geluidwerende of geluidafschermende voorzieningen, worden gebouwd.
- 2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het bouwen van kunstwerken, indien dit in verband met de verkeersontsluitingen van het gebied, gewenst of noodzakelijk is.

3. Gebruiksregels

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

Artikel 9 Water -WA-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding (waterberging, wateraan- en waterafvoer) met de daarbij behorende andere bouwwerken.
- 1.2 a. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Leiding -L-" is gegeven, zijn de gronden secundair bestemd voor leidingen en is het bepaalde in artikel 13 van toepassing;

2. Bouwregels

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1 bedoelde bestemming, waaronder begrepen waterstaatkundige voorzieningen, zoals stuwen, worden gebouwd.
- 2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1:
- a. voor de bouw van andere bouwwerken ten dienste van kruisende verkeersbestemmingen, zoals bruggen;
 - b. voor de bouw van andere bouwwerken zoals aanlegsteigers en/of vlonders;
- De ontheffingen als hierboven bedoeld mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige functie van de gronden en het verkeer te water.
- Alvorens een ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders ten aanzien van de waterstaatkundige aspecten advies in bij het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard. Een advies als hier bedoeld hoeft niet te worden ingewonnen, indien vooraf door het Hoogheemraadschap een ontheffing van de keur is verleend.

3. Gebruiksregels

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.
- 3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.1:
- a. voor het realiseren van aanlegplaatsen en/of ligplaatsen binnen de in lid 1.1 bedoelde gronden;
- De ontheffingen als hier bedoeld mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige functie van de gronden en het verkeer te water.
- Alvorens een ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders ten aanzien van de waterstaatkundige aspecten bij het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard. Een advies als hier bedoeld hoeft niet te worden ingewonnen, indien vooraf door het Hoogheemraadschap een ontheffing van de keur is verleend.

Artikel 10 Wonen -W-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende bouwwerken, erven, tuinen, parkeervoorzieningen en water.
- 1.2 a. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Leiding -L-" is gegeven, zijn de gronden secundair bestemd voor leidingen en is het bepaalde in artikel 13 van toepassing;
- b. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waarde - Archeologie -WR-A-" is gegeven, zijn de gronden tertiair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

3. Bouwregels

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- a. de woningen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken, waarbij
1. per bouwvlak ten hoogste één vrijstaande woning mag worden gebouwd;
 2. Indien op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds sprake is van meer woningen mag het bestaande aantal niet worden vergroot;
- b. van iedere woning:
1. de inhoud ten hoogste 750 m³ mag bedragen;
 2. de goothoogte ten hoogste 4,5 m mag bedragen;
 3. de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
- Indien ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan sprake is van een ruimere maatvoering geldt, in afwijking van het bovenstaande, de bestaande maatvoering als maximum;
- c. bij iedere woning bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
1. de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m en de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen ten hoogste 4,5 m mag bedragen;
 3. de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
- d. bij het oprichten van bebouwing dient het bepaalde in artikel 23 (Algemene bouwregels) in acht te worden genomen.

3. Ontheffing op de bouwregels

- 3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 2.1 onder c sub 1
voor de bouw van bijgebouwen tot een gezamenlijke grondoppervlakte van ten hoogste 75 m² op voorwaarde, dat het buiten het bebouwingsvlak gelegen perceelsgedeelte voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd;
- b. in lid 2.1 onder c:
voor de bouw van een werkruimte voor een aan huis gebonden beroep op voorwaarde dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² zal bedragen, waarbij overigens het bepaalde in lid 2.1 onder d van overeenkomstige toepassing is.
bij toepassing van deze bepalingen kunnen nader voorwaarden worden gesteld ten

aanzien van het aantal en de situering van de op het perceel te realiseren parkeer-voorzieningen.

4. Gebruiksregels

- 4.1. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.
- 4.2. Het bepaalde in lid 2.1 van artikel 24 (Algemene gebruiksregels) is niet van toepassing op het medegebruik van de woning voor beroepsmatige werkruimte voor aan huis gebonden beroepen, op voorwaarde, dat:
 - 1. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - 2. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van de bedrijfsruimte op het perceel niet meer bedraagt dan 50 m²;

Artikel 11 Groen (uit te werken) -G-U-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart voor "Groen (uit te werken)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- landschaps- en natuurontwikkeling;
 - groenvoorzieningen;
 - water en voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding;
 - nutsvoorzieningen;
 - verkeersvoorzieningen;
 - recreatieve en educatieve voorzieningen, waaronder volkstuinen, een kinderboerderij, sportieve voorzieningen, zoals een "pitch and putt"-plek en speel- en ligweiden;
 - horecavoorzieningen, categorie 1, 2 of 3 (zie lid h? van artikel 1);
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - waterberging;
 - overige tot een groen- en watergebied behorende voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
- 1.2
- Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Leiding -L-" is gegeven, zijn de gronden secundair bestemd voor leidingen en is het bepaalde in artikel 9 van toepassing;
 - Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waarde-Archeologie -WR-A-" is gegeven, zijn de gronden tertiair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

2. Uitwerkingsregels

2.1 Administratieve regels

a. Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en wethouders moeten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening, de in artikel 1.1 bedoelde bestemming uitwerken met inachtneming van de in dit artikel geformuleerde regels.

b. Bouwverbod

Het is, onverminderd het elders in deze regels bepaalde, verboden bouwwerken op te richten voordat de in lid 1.1 bedoelde bestemming door burgemeester en wethouders is uitgewerkt in een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft.

c. Nadere onderzoeksverplichting

- Alvorens tot uitwerking c.q. realisatie van de in lid 1.1 bedoelde bestemming over te gaan dient voor de gronden gelegen binnen de op de kaart, blad 3 (Vrijwaringskaart archeologie) gegeven aanduiding "Grens onderzoeksgebied", nader archeologisch onderzoek te worden verricht naar mogelijke archeologische waarden.

d. Overleg

- Alvorens tot uitwerking over te gaan zal ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten overleg gevoerd worden met het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

2. Alvorens tot uitwerking en realisatie van de in lid 1.2 genoemde bestemming over te gaan, zal, indien het nader archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft, ten aanzien van de stedenbouwkundige inrichting overleg worden gevoerd met de een archeologische deskundige.

e. Nadere administratieve regels

1. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 27 (Algemene procedureregels).
2. Door burgemeester en wethouders kan, zolang de onder 2.1.1 onder a bedoelde uitwerking nog niet in werking is getreden, ontheffing worden verleend voor de bouw van bouwwerken, onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen een concept-uitwerkingsplan dat door burgemeester en wethouders is vastgesteld.
Bij toepassing van het bovenstaande dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 27 (Algemene procedureregels).

2.2 Programmatische aspecten en inrichting

Met betrekking tot de gronden als bedoeld onder 1.1 gelden de volgende programmatische voorwaarden:

- a. bij realisatie van de bestemming wordt uitgegaan van een verhouding van circa 75% natuurinrichting (incl. water) en 25% recreatieve voorzieningen.
- b. binnen de bestemming zal worden voorzien in waterberging met een totale oppervlakte van minimaal 8 ha..
- c. binnen de bestemming zal worden voorzien in groen- en recreatieve voorzieningen met een oppervlak van minimaal 7 ha en de te bebouwen oppervlakte ten hoogste 500 m² bedragen;
- d. binnen de onder c gegeven bedoelde gronden mag
 1. de terreinoppervlakte voor horecavoorzieningen ten hoogste 2.000 m² en de te bebouwen oppervlakte ten hoogste 1.000 m² bedragen;
 2. de terreinoppervlakte voor volkstuinen ten hoogste 2 ha bedragen van deze gronden mag ten hoogste 5% worden bebouwd.
 3. De terreinoppervlakte voor een kinderboerderij ten hoogste 1 ha en de te bebouwen oppervlakte ten hoogste 2.500 m bedragen.

De hierboven gegeven oppervlakte gelden voor de totale bestemming van zowel de in gemeente Moordrecht als in de gemeente Waddinxveen gelegen gronden.

2.4 Bebouwing

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels.

- a. De gezamenlijke grondoppervlakte van de bebouwing mag niet meer dan 3.000 m² bedragen.
Van de bebouwing mag de hoogte niet meer dan 10 m bedragen.
- c. Bij de uitwerking dient het bepaalde in artikel 23 (Algemene bouwregels) in acht te worden genomen.

3. Bouwregels

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd.

4. Gebruiksregels

- 4.1. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

5. Aanlegvergunningen

5.1 Verbodsregels

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren

- a. voor de gronden als bedoeld in lid 1.1
 1. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het aanleggen of verharderen van wegen, paden (niet zijnde kavelpaden), banen of parkeer-gelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;
 3. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleiden en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het beplanten van gronden met houtgewassen;
 5. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
 6. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.
- b. Onverminderd het bepaalde onder a geldt voor de gronden als bedoeld in lid 1.2 (gronden met tevens de bestemming "Waarde - Archeologie -WR-A-") tevens het bepaalde in artikel 14 van toepassing is.

5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.1 is niet van toepassing op:

- a. Werkzaamheden uit te voeren ter realisatie van de bestemming indien dit geschiedt op basis van een door burgemeester en wethouders vastgesteld inrichtingsplan;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning

5.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 5.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van het gebied en een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Bij de het verlenen van de vergunning zullen de afwegingsaspecten als bedoeld in lid 2 van artikel 29 in de belangenafweging worden betrokken.

5.4 Adviezen

Een aanlegvergunning zoals bedoeld in lid 5.1 onder a wordt uitsluitend verleend indien uit een advies van een landschapsdeskundige blijkt dat voldaan wordt aan het bepaalde in lid 5.3.

Artikel 12 Woongebied (uit te werken) -WG-U-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart voor "Gemengd (uit te werken)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- wonen;
 - kantoren en praktijkruimten;
 - horeca;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - groenvoorzieningen;
 - de waterhuishouding;
 - nutsvoorzieningen;
 - verkeersvoorzieningen;
 - overige tot een woongebied behorende voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
- 1.2
- Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Leiding" is gegeven, zijn de gronden secundair bestemd voor leidingen en is het bepaalde in artikel 9 van toepassing;
 - Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waarde" is gegeven, zijn de gronden tertiair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 10 van toepassing.

2. Uitwerkingsregels

2.1 Administratieve regels

2.1.1 a. Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en wethouders moeten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening, de in 1.1 bedoelde bestemming uitwerken met inachtneming van de in dit artikel geformuleerde regels.

b. Bouwverbod

Het is, onverminderd het elders in deze regels bepaalde, verboden bouwwerken op te richten voordat de in lid 1.1 bedoelde bestemming door burgemeester en wethouders is uitgewerkt in een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft.

c. Nadere administratieve regels

- Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 16 (Algemene procedureregels).
- Door burgemeester en wethouders kan, zolang de onder 2.1.1 onder a bedoelde uitwerking nog niet in werking is getreden, ontheffing worden verleend voor de bouw van bouwwerken, onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen een concept-uitwerkingsplan dat door burgemeester en wethouders is vastgesteld.
Bij toepassing van het bovenstaande dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 27 (Algemene procedureregels).

2.1.2 Nadere onderzoeksverplichting

- a. Alvorens tot uitwerking c.q. realisatie van de in lid 1.1 bedoelde bestemming over te gaan dient voor de gronden gelegen binnen de op de kaart, blad 2 (Vrijwaringskaart archeologie) gegeven aanduiding "Grens onderzoeksgebied", nader archeologisch onderzoek te worden verricht naar mogelijke archeologische waarden.
- b. Alvorens tot uitwerking c.q. realisatie van de in lid 1.1 bedoelde bestemming over te gaan dient voor de gronden nader onderzoek te worden verricht naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven..

2.1.3 Overleg

- a. Alvorens tot uitwerking over te gaan zal ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten overleg gevoerd worden met het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.
- b. Alvorens tot uitwerking en realisatie van de in lid 1.2 genoemde bestemming over te gaan, zal, indien het nader archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft, ten aanzien van de stedenbouwkundige inrichting overleg worden gevoerd met de een archeologische deskundige.

2.1.4 Nadere procedure

Binnen de bestemming worden een tweetal deelgebieden onderscheiden. Alvorens tot uitwerking van de bestemming, deelgebied of een gedeelte daarvan over te gaan zal door burgemeester en wethouders een "Nota van uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking" worden opgesteld, dat onder meer betrekking zal hebben op:

- de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
- de te realiseren structuurversterkende onderdelen/(steden)bouwkundige accenten;
- de te realiseren maatvoering van gebouwen (aantal lagen, goothoogten, hoogten, bouwvormen (dakhellingen/dakopbouwen) op hoofdlijnen;
- de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing;
- de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
- structurerende elementen, zoals verkeersverbindingen, langzaam verkeersroutes, watergangen en groenzones

2.2 Programmatische aspecten

Met betrekking tot de gronden als bedoeld onder 1.1 gelden de volgende programmatische voorwaarden:

- a. binnen de bestemming zal ten minste 2 ha voor (openbare) groenvoorzieningen worden gerealiseerd;
- b. binnen de bestemming zal ten minste 15 ha voor waterberging worden aangewezen;
- c. binnen de bestemming mogen ten hoogste 950 woningen worden gerealiseerd, exclusief het aantal binnen het gebied aanwezige woningen;
- d. Ten aanzien van de bestemming wordt uitgegaan van een tweetal deelgebieden, op de kaart nader aangegeven, waarbij van het aantal te bouwen woningen te hoogste 350 woningen mogen worden gerealiseerd in deelgebied I (gebied ten zuiden van de Noordringdijk).
- e. bij de te bouwen woningen zal de volgende differentiatie worden aangehouden:
 1. 30% sociale sector;
 2. 30% middeldure sector;
 3. 40 % dure sector;
- f. binnen de bestemming mag ten hoogste 5.000 m² bedrijfsvloeroppervlak worden aangewezen voor kantoren, praktijkruimten;

- g. binnen de bestemming mag ten hoogste 5.000 m² bedrijfsvloeroppervlak worden aangewezen voor kleinschalige bedrijven;
- h. binnen de bestemming mag ten hoogste 3.000 m² bedrijfsvloeroppervlak worden aangewezen voor maatschappelijke doeleinden;
- i. binnen de bestemming mag ten hoogste 1.000 m² bedrijfsvloeroppervlak worden aangewezen voor horecadoeleinden;

2.3 Inrichting

Voor de inrichting van de in lid 1.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

2.3.1 Hoofdstructuur

Voor de in lid 1.1 bedoelde bestemming wordt hieronder de hoofdelementen van de stedenbouwkundige inrichting weergegeven. De hoofdstructuur van de in lid 1.1. bedoelde bestemming zal worden gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- a. Algemeen
 - 1. De stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt gevormd door diverse structurende elementen. Bij de realisering van het plan dienen deze structurende elementen in hoofdlijnen te worden gevolgd, waarbij in het bijzonder dient te worden gelet op de onderlinge samenhang van onder meer:
 - de ruimtelijke en functionele hoofdropzet;
 - de verkeersstructuur;
 - de waterhuishouding;
 - overige voorzieningen.
 - 2. Bij de aangegeven situering van de structurende elementen is er sprake van een zekere mate van flexibiliteit met betrekking tot de uiteindelijke realisering op voorwaarde dat de doelstellingen van het plan, waaronder begrepen de stedenbouwkundige hoofdstructuur, niet in onevenredige mate wordt aangetast. De onderlinge samenhang met betrekking tot de aansluiting en situering van de gegeven aanwijzingen worden hierbij van groot belang geacht.
 - 3. Binnen de zone aan de zuidzijde van het plangebied zal in oostewestelijke richting een zone met watergangen worden gerealiseerd.
 - 4. Bij de uitwerking dient het bepaalde in artikel 23 (Algemene bouwregels) in acht te worden genomen.
- b. Algemene verkeersaspecten
 - 1. Het noordelijke deelgebied zal worden ontsloten vanaf de Noordringdijk
 - 2. Het zuidelijke deelgebied zal worden ontsloten vanaf een nieuw te realiseren ontsluitingsweg aan de zuidzijde die is geprojecteerd parallel aan de Mioddeeweg, ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven functie-aanduiding "ontsluiting (os)".
 - 3. Bij de realisering van de in lid 1.1 bedoelde woonbestemmingen worden ten aanzien van parkeervoorzieningen de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - 1. ten minste 2 parkeerplaatsen per woning;
 - 2. aanvullend (al dan niet in het openbaar gebied) 0,3 parkeerplaats per woning.
 - 4. De onder 3 sub 1 bedoelde parkeerplaatsen dienen, zo veel mogelijk op uitgeefbaar (eigen) terrein, te worden gerealiseerd; bij gestapelde woningen dient zoveel mogelijk te worden uitgegaan van gebouwde parkeervoorzieningen (half verdiept dan wel geheel onder de bebouwing) te worden gerealiseerd.
 - 5. Bij de overige niet woonfuncties dient op eigen terrein (binnen de uit te geven gronden) te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte, waarbij ten aanzien

van het aantal te realiseren parkeerplaatsen aansluiting wordt gezocht bij de uitgangspunten als opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan / de richtlijnen als opgenomen in het ASVV II van het CROW..

d. Inrichting deelgebieden

Rinnen de bestemming worden een tweetal deelgebieden onderscheiden, aangegeven op de kaart als:

- deelgebied I: Het Weegje"
 (woongebied ten zuiden van de Noordringdijk)
- deelgebied II: "De Purperen waterparel"
 (woongebied ten noordoosten van de Middelweg).

Per deelgebied dienen bij de uitwerking de hieronder aangegeven en uitgangspunten in acht te worden genomen.

Deelgebied I "Het Weegje"

1. Binnen dit deelgebied "mogen ten hoogste 350 woningen worden gebouwd, waarbij in hoofdzaak dient te worden uitgegaan van gestapelde woningen.
2. De woningen zullen zoveel mogelijk worden georiënteerd op het ten noorden van het de bestemming gelegen Ringvaart.
3. Binnen dit gebied zal in hoofdzaak worden uitgegaan van gestapelde woningen.
4. Ten aanzien van de bebouwing mag de hoogte van de ten hoogste 60 m bedragen.

Deelgebied II "de Purperen Waterparel"

1. Binnen dit deelgebied dient in hoofdzaak te worden uitgegaan van de realisatie van woon-, woon-/werkkavels, kleinschalige kantoren/praktijkruimten en kleinschalige "lichte" bedrijven als genoemd in categorie 1 en 2 van de in de bij deze voorschriften opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten.
 2. Voor de niet woonfunctie wordt uitgegaan van een bedrijfsvloeroppervlak van gemiddeld 1.000 m² per kavel.
 3. Van de bebouwing binnen dit deelgebied wordt voor de hoogte uitgegaan van de volgende maxima:
 1. voor eengezinswoningen 15 m;
 2. voor gestapelde woningen 25 m;
 3. voor overige bebouwing 15 m;
 in afwijking van het hierboven bepaalde mag, ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige accenten over ten hoogste 20% van de te realiseren bebouwing de hoogte van de gebouwen met ten hoogste 5 m worden vergoed.
 5. Voor de bebouwing binnen dit deelgebied ten behoeve van de niet woonfuncties wordt uitgegaan van een maximum hoogte van 15 m.
- o. Bij de uitwerking dient het bepaalde in artikel 23 (Algemene bouwregels) in acht te worden genomen.

3. Bouwregels

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd.

4. *Gebruiksregels*

- 4.1. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

Artikel 13 Leiding -L-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:
- a. binnen de bestemming waaraan tevens de aanduiding "hartlijn leiding brandstof": is gegeven:
een (ondergrondse) brandstofleiding (12");
 - b. binnen de bestemming waaraan tevens de aanduiding "hartlijn leiding gas": is gegeven:
een (ondergrondse) hogedruk aardgastransportleiding (6", 40 bar);
 - c. binnen de bestemming waaraan tevens de aanduiding "hartlijn leiding riool": is gegeven:
een (ondergrondse) rioolpersleiding;
 - d. binnen de bestemming waaraan tevens de aanduiding "hartlijn leiding water": is gegeven:
een (ondergrondse) drink- en rivierwaterleiding.
- met de daarbij behorende bouwwerken.
- 1.2 a. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waarde-Archeologie -WA-R-" is gegeven, zijn de gronden tertiair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

2. Bouwregels

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1. bedoelde bestemming worden gebouwd.
- 2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de in lid 1.2 bedoelde (secundaire) bestemmingen, waarbij het bepaalde in de bebouwingsregels van de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.
Deze bouwwerken mogen slechts worden opgericht voor zover de leidingbelangen zulks gedogen.
Alvorens een ontheffing te verlenen zullen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de leidingbeheerder.

3. Gebruiksregels

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 van toepassing.

4. Aanlegvergunningen

4.1 Verbodsregels

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. Het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.30 m;
- d. het aanleggen van boomgaarden;

- e. het bebossen van gronden;
- f. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden aan de gronden waarbij geen schade kan worden toegebracht aan de leidingen en geen afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid.

4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 4.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden geen schade kan worden toegebracht aan de leidingen en een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Bij de het verlenen van de vergunning zullen de afwegingsaspecten als bedoeld in lid 2 van artikel 29 in de belangenafweging worden betrokken.

4.4 Adviezen

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk over de archeologische gevolgen advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

5. **Wijzigingsbepalingen**

- 5.1 Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de in lid 1.1 bedoelde bestemming te schrappen, waarbij:

- de situering van de leidingen kunnen worden gewijzigd, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied gewenst of noodzakelijk is;
- de bestemmingen kunnen worden geschrapt, indien de functie van de leiding komt te vervallen.

Alvorens toepassing te geven aan deze regels dien burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder.

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 27 (Algemene procedure-regels).

Artikel 14 Waarde -Archeologie -WR-A-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde.
- 1.2 a. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waterstaat-Waterkering -WS-WK" is gegeven, zijn de gronden primair bestemd voor waterhuishouding en waterkering en is het bepaalde in artikel 11 van toepassing;
- b. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Leiding -L-" is gegeven, zijn de gronden secundair bestemd voor leidingen en is het bepaalde in artikel 13 van toepassing;

2. Bouwregels

- 2.1 Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 2.2 Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in deze regels bepaalde, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 voor de bouw van bouwwerken noodzakelijk voor en ten dienste van de andere op de kaart aangegeven bestemmingen op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een ontheffing in redelijkheid niet kan worden geweigerd. Ten deze wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige.
- Indien omtrent het verlenen van een ontheffing een negatief advies is ontvangen, wordt de ontheffing slechts verleend nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de ontheffing geen bezwaar hebben.

3. Gebruiksregels

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

4. Aanlegvergunningen

4.1 Verbodsregels

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. Het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.30 m;
- d. het aanleggen van boomgaarden;
- e. het bebossen van gronden;
- f. Het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. Het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale (onderhouds)werkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de archeologische waarde van de gronden;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn omdat geen afbreuk kan worden gedaan aan de archeologische waarde van de gronden.

4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 4.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de archeologische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid bestaat tot het doen van oudheidkundige waarnemingen.

Bij de het verlenen van de vergunning zullen de afwegingsaspecten als bedoeld in lid 2 van artikel 29 in de belangenafweging worden betrokken.

4.4 Onderzoek / adviezen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning dient door de aanvrager met een archeologisch onderzoek aan te tonen in hoeverre de activiteit een aantasting zou kunnen betekenen voor de archeologische waarde.

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk over de archeologische gevolgen advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

5. **Wijzigingsbepalingen**

- 5.1 Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de in lid 1.1 bedoelde bestemming te schrappen, waarbij:

- a. de situering van de leidingen kunnen worden gewijzigd, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied gewenst of noodzakelijk is;
- b. de bestemmingen kunnen worden geschrapt, indien de functie van de leiding komt te vervallen.

Alvorens toepassing te geven aan deze regels dienen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder.

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 27 (Algemene procedureregels).

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering -WS-WK-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart als "Waterstaat-Waterkering" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering met de daarbij behorende bouwwerken.
- 1.2 Secundair zijn deze gronden bestemd voor de andere op de kaart aangegeven bestemmingen.

2. Bouwregels

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1. bedoelde bestemming worden gebouwd.
- 2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de in lid 1.2 bedoelde (secundaire) bestemmingen, waarbij het bepaalde in de bebouwingsregels van de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.
Deze bouwwerken mogen slechts worden opgericht voor zover de belangen van de waterkering zulks gedogen.
Alvorens een ontheffing te verlenen zullen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

3. Gebruiksregels

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

Deel B Gemeente Waddinxveen

Artikel 16 Agrarisch -A-

1. **Bestemmingsomschrijving**

1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de agrarische bedrijfsvoering, waarbij:
 - 1. uitsluitend agrarische bedrijven zijn toegestaan als bedoeld in artikel 1 lid a4, sub 2 (veehouderij);
 - 2. uitsluitend ter plaatse van de functie-aanduiding "tuinbouw" (tb), een agrarisch bedrijf als bedoeld in artikel 1, lid a4 sub 1, sub 1 (akkerbouw of tuinbouw op open grond);

Met de daarbij behorende bouwwerken, bedrijfsterreinen, erven, tuinen en open terreinen, toegangs-/ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen voor de binnen de bestemming gelegen percelen en water.

1.2 Voor zover aan de gronden tevens de bestemming "Waarde - Archeologie -WR-A-" is gegeven zijn deze gronden primair bestemd voor het behoud van de (potentieel) aanwezige architectonische waarden en is daarbij in de eerste plaats het bepaalde in artikel 19 van toepassing.

2. **Bouwregels**

2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de aldaar genoemde bestemming(en) worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart gegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b.
 - 1. de totale grondoppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan per bouwvlak met een bebouwingspercentage op de kaart staat aangegeven;
 - 2. dat indien geen bebouwingspercentage is vermeld het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- d. per bedrijf c.q. per agrarisch bouwperceel c.q. agrarisch bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning mag worden gebouwd, waarbij:
- e.
 - 1. de inhoud maximaal 750 m³ mag bedragen;
 - 2. de hoogte van gebouwen maximaal 10 m mag bedragen;
 - 3. de hoogte van voedersilo's en hooibergingen maximaal 15 m mag bedragen
 - 4. van kassen de goothoogte maximaal 5 m en de hoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- f. per bedrijf c.q. c.q. per agrarisch bouwperceel c.q. agrarisch bouwvlak maximaal 300 m² aan kassen mag worden gebouwd behoudens
 - 1. bij melkveehouderij-bedrijven;
 - 2. bij paardenfokkerijen;
- g. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen;
 - 1. binnen de bouwvlakken: 10 m
 - 2. buiten de bouwvlakken: 1,5 m;
- h. paardenbakken /tredmolens uitsluitend zijn toegestaan binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken, waarbij:
 - 1. per bouwvlak ten hoogste één paardenbak / tredmolen is toegestaan;
 - 2. de oppervlakte van een paardenbak / tredmolen ten hoogste 800 m² mag bedragen;
 - 3. bij de paardenbakken / tredmolen geen lichtmasten zijn toegestaan.

- i. bij het oprichten van bebouwing dient het bepaalde in artikel 23 (Algemene bouwregels) in acht te worden genomen.

3. Ontheffing op de bouwregels

- 3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:
 - a de bouw van sanitaire voorzieningen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie als bedoeld in lid 51 onder b, waarbij
 - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - 2. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 - 3. de hoogte maximaal 4,5 m mag bedragen.

4. Nadere eisen

- 4.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen waarbij het bepaalde in artikel 28 (Nadere eisen) van toepassing is.

5. Gebruiksregels

- 5.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.
- 5.2 Onverminderd het bepaalde in lid 5.1 is binnen de agrarische bouwpercelen c.q. de agrarische bouwvlakken het gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan, indien het betreft:
 - a. verkoop aan huis van agrarische producten die binnen het bedrijf zijn voortgebracht, op voorwaarde, dat parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
 - b. kleinschalige verblijfsrecreatie, waarbij:
 - 1. het aantal kampeermiddelen mag ten hoogste 15 bedragen;
 - 2. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
 - 3. het kleinschalige kampeerterrein dient landschappelijk te worden ingepast, hiertoe dient een inrichtingsplan te worden overlegd;
 een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de landschapsdeskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder 3 wordt voldaan.

6. Wijzigingsbevoegdheden

- 6.1 Burgemeester en Wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a, van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, bevoegd om het plan te wijzigen ten behoeve van de volgende onderwerpen;

6.1.1 Functiewisselingen

- a. het wijzigen van de bestemming van een agrarisch bouwvlak, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf, ten behoeve van de volgende functies:
 - 1. wonen (zie ook onder b); al dan niet in combinatie met:
 - 2. veearts, veehandelsbedrijf (zie ook onder c en d);
 - 3. ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk); (zie ook onder c en d);
 - 4. opslag/stalling van niet-agrarische goederen (zoals boten, caravans) in de bestaande bebouwing; (zie ook onder c en d);
 - 5. paardenstalling, paardenpension; (zie ook onder c en d);
 - 6. kampeerboerderij; (zie ook onder c en d);

7. bed en breakfast/recreatief nachtverblijf; (zie ook onder c en d);
8. sociale functie/zorgboerderij (zoals resocialisatie, therapie, gehandicapten, kinderopvang);. (zie ook onder c en d);
- b. Ingeval van wijziging ten behoeve van de woonfunctie als aangegeven onder a sub 1 is wijziging alleen toegestaan met inachtneming van het volgende:
 1. de bestemming van het gehele bouwvlak gewijzigd te worden in de bestemming Wonen (W);
 2. er geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, mogen de aanwezige gebouwen niet worden uitgebreid of volledig worden herbouwd en mag het aantal woningen niet toenemen;
 3. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt; een verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het hier gestelde wordt voldaan.
- c. Ingeval van wijziging ten behoeve van onder a sub 2 t/m 8 genoemde functies is de wijziging alleen toegestaan als de activiteiten binnen het bouwvlak plaatsvinden en met inachtneming van het volgende:
 1. bij de beoordeling van een verzoek om wijziging worden de verkeersaantrekkende werking en de verkeersontsluiting mede in beschouwing genomen;
 - 2.- een verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder 3 van dit lid wordt voldaan.

6.1.2 Saneringsregeling gebouwen

Van het bepaalde in lid 6.1.1 onder b kan ontheffing worden verleend ten behoeve van het oprichten van nieuwe bebouwing indien de aanwezige bebouwing in een zodanige slechte staat verkeert dat herstel in redelijkheid niet kan worden verlangd of van de aanwezige bebouwing geen zinvol ander gebruik kan worden gemaakt en met inachtneming van het volgende:

- a. nieuwbouw dient gepaard te gaan met afbraak van bestaande bebouwing;
- b. sanering van op de kaart als zodanig aangeduide cultuurhistorische waardevolle bebouwing is niet toegestaan, tenzij de bebouwing in een zodanige slechte staat verkeert dat herstel in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- c. de oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing mag ten hoogste 50% bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken, met een maximum van 250 m²;
- d. het totale aantal woningen mag niet toenemen;
- e. voor op oprichten van de nieuwe bebouwing dient de initiatiefnemer een inrichtingsplan te overleggen, ten einde aan te tonen dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt.

- 6.2 Indien Burgemeester en Wethouders toepassing wensen te verlenen aan het bepaalde in lid 4.1 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 27 (Procedureregels) van deze regels.

Artikel 17 Tuin -T-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en onbebouwde gronden met de daarbij behorende bouwwerken.
- 1.2 a. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waarde-Archeologie -WR-A-" is gegeven, zijn de gronden tertiair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

2. Bouwregels

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1 bedoelde bestemming, waaronder begrepen erf- en terreinafscheidingen, tot een maximale hoogte van 1 m worden gebouwd.
- 2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1:
- a. voor de bouw van andere bouwwerken tot een hoogte van 2 m, zoals pergola's
- b. Voor de bouw van één carport bij een woning op voorwaarde, dat:
1. de grondoppervlakte niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 2. de hoogte niet meer dan 2,5 m zal bedragen;
 3. de afstand tot een bestemming "Verkeer -V-" niet minder dan 6 m zal bedragen;

3. Gebruiksregels

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

Artikel 18 Verkeer -V-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegverkeer alsmede bermen en bermsloten met de daarbij behorende andere bouwwerken.
- 1.2 a. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waarde - Archeologie -W-AR" is gegeven, zijn de gronden tertiair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 19 van toepassing.

2. Bouwregels

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1. bedoelde bestemming, waaronder begrepen ongelijkvloerse kruisingen en straatmeubilair, geluidwerende of geluidafschermdende voorzieningen, worden gebouwd.
- 2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het bouwen van kunstwerken, indien dit in verband met de verkeersontsluitingen van het gebied, gewenst of noodzakelijk is.

3. Gebruiksregels

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

Artikel 19 Wonen -W-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende bouwwerken, erven, tuinen, parkeervoorzieningen en water.
- 1.2 a. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waarde - Archeologie -WR-A-" is gegeven, zijn de gronden tertiair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

3. Bouwregels

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- a. de woningen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken, waarbij
 - 1. per bouwvlak ten hoogste één vrijstaande woning mag worden gebouwd;
 - 2. Indien op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds sprake is van meer woningen mag het bestaande aantal niet worden vergroot;
 - b. van iedere woning:
 - 1. de inhoud ten hoogste 750 m³ mag bedragen;
 - 2. de goothoogte ten hoogste 4,5 m mag bedragen;
 - 3. de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
 Indien ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan sprake is van een ruimere maatvoering geldt, in afwijking van het bovenstaande, de bestaande maatvoering als maximum;
 - c. bij iedere woning bijgebouwen en/of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 - 2. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m en de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen ten hoogste 4,5 m mag bedragen;
 - 3. de hoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
 - d. bij het oprichten van bebouwing dient het bepaalde in artikel 23 (Algemene bouwregels) in acht te worden genomen.

3. Ontheffing op de bouwregels

- 3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 2.1 onder c sub 1
voor de bouw van bijgebouwen tot een gezamenlijke grondoppervlakte van ten hoogste 75 m² op voorwaarde, dat het buiten het bebouwingsvlak gelegen perceelsgedeelte voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd;
 - b. in lid 2.1 onder c:
voor de bouw van een werkruimte voor een aan huis gebonden beroep op voorwaarde dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² zal bedragen, waarbij overigens het bepaalde in lid 2.1 onder d van overeenkomstige toepassing is.
bij toepassing van deze bepalingen kunnen nader voorwaarden worden gesteld ten aanzien van het aantal en de situering van de op het perceel te realiseren parkeervoorzieningen.

4. *Gebruiksregels*

- 4.1. Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.
- 4.2. He bepaalde in lid 2.1 van artikel 24 (Algemene gebruiksregels) is niet van toepassing op het medegebruik van de woning voor beroepsmatige werkruimte voor aan huis gebonden beroepen, op voorwaarde, dat:
 - 1. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - 2. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van de bedrijfsruimte op het perceel niet meer bedraagt dan 50 m²;;

Artikel 20 Groen (uit te werken) -G-U-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart voor "Groen (uit te werken)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. landschaps- en natuurontwikkeling;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. water en voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. verkeersvoorzieningen;
 - f. recreatieve voorzieningen, waaronder volkstuinen, speel- en ligweiden;
 - g. horecavoorzieningen, categorie 1, 2 of 3 (zie lid h? van artikel 1);
 - h. maatschappelijke voorzieningen;
 - i. waterberging;
 - j. overige tot een groen- en watergebied behorende voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
- 1.2 Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waarde-Archeologie -WR-A-" is gegeven, zijn de gronden tertiair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 21 van toepassing.

2. Uitwerkingsregels

2.1 Administratieve regels

a. Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en wethouders moeten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening, de in artikel 1.1 bedoelde bestemming uitwerken met inachtneming van de in dit artikel geformuleerde regels.

b. Bouwverbod

Het is, onverminderd het elders in deze regels bepaalde, verboden bouwwerken op te richten voordat de in lid 1.1 bedoelde bestemming door burgemeester en wethouders is uitgewerkt in een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft.

c. Nadere onderzoeksverplichting

1. Alvorens tot uitwerking c.q. realisatie van de in lid 1.1 bedoelde bestemming over te gaan dient voor de gronden gelegen binnen de op de kaart, blad 3 (Vrijwaringskaart archeologie) gegeven aanduiding "Grens onderzoeksgebied", nader archeologisch onderzoek te worden verricht naar mogelijke archeologische waarden.

d. Overleg

1. Alvorens tot uitwerking over te gaan zal ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten overleg gevoerd worden met het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.
2. Alvorens tot uitwerking en realisatie van de in lid 1.2 genoemde bestemming over te gaan, zal, indien het nader archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft, ten aanzien van de stedenbouwkundige inrichting overleg worden

gevoerd met de een archeologische deskundige.

e. Nadere administratieve regels

1. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 27 (Algemene procedureregels).
2. Door burgemeester en wethouders kan, zolang de onder 2.1.1 onder a bedoelde uitwerking nog niet in werking is getreden, ontheffing worden verleend voor de bouw van bouwwerken, onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen een concept-uitwerkingsplan dat door burgemeester en wethouders is vastgesteld.
Bij toepassing van het bovenstaande dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 27 (Algemene procedureregels).

2.2 Programmatische aspecten en inrichting

Met betrekking tot de gronden als bedoeld onder 1.1 gelden de volgende programmatiesche voorwaarden:

- a. bij realisatie van de bestemming wordt uitgegaan van een verhouding van circa 75% natuurinrichting (incl. water) en 25% recreatieve voorzieningen.
- b. binnen de bestemming zal worden voorzien in waterberging met een totale oppervlakte van minimaal 8 ha..
- c. binnen de bestemming zal worden voorzien in groen- en recreatieve voorzieningen met een oppervlak van minimaal 7 ha en de te bebouwen oppervlakte ten hoogste 500 m² bedragen;
- d. binnen de onder c gegeven bedoelde gronden mag
 1. de terreinoppervlakte voor horecavoorzieningen ten hoogste 2.000 m² en de te bebouwen oppervlakte ten hoogste 1.000 m² bedragen;
 2. de terreinoppervlakte voor volkstuinen ten hoogste 2 ha bedragen van deze gronden mag ten hoogste 5% worden bebouwd.
 3. De terreinoppervlakte voor een kinderboerderij ten hoogste 1 ha en de te bebouwen oppervlakte ten hoogste 2.500 m bedragen.
- a. binnen de bestemming zal worden voorzien in waterberging met een totale oppervlakte van minimaal 8 ha..
- b. binnen de bestemming zal worden voorzien in openbare groenvoorzieningen met een totale oppervlakte van minimaal 10 ha.
- c. binnen de bestemming mag de terreinoppervlakte voor horecavoorzieningen ten hoogste 2.000 m² en de te bebouwen oppervlakte ten hoogste 1.000 m² bedragen;
- d. Binnen de bestemming mag de terreinoppervlakte voor volkstuinen ten hoogste 2 ha bedragen.

De hierboven gegeven oppervlakte gelden voor de totale bestemming van zowel de in gemeente Waddinxveen als in de gemeente Moordrecht gelegen gronden.

2.4 Bebouwing

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels.

- a. De gezamenlijke grondoppervlakte van de bebouwing mag niet meer dan 3.000 m² bedragen.
Van de bebouwing mag de hoogte niet meer dan 10 m bedragen.
- c. Bij de uitwerking dient het bepaalde in artikel 23 (Algemene bouwregels) in acht te worden genomen.

3. Bouwregels

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd.

4. Gebruiksregels

- 4.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

5. Aanlegvergunningen

5.1 Verbodsregels

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren

- a. voor de gronden als bedoeld in lid 1.1
 1. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het aanleggen of verharderen van wegen, paden (niet zijnde kavelpaden), banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het beplanten van gronden met houtgewassen;
 5. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
 6. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.
- b. Onverminderd het bepaalde onder a geldt voor de gronden als bedoeld in lid 1.2 (gronden met tevens de bestemming "Waarde - Archeologie -WR-A-") tevens het bepaalde in artikel 14 van toepassing is.

5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.1 is niet van toepassing op:

- a. Werkzaamheden uit te voeren ter realisatie van de bestemming indien dit geschiedt op basis van een door burgemeester en wethouders vastgesteld inrichtingsplan;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning

5.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 5.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van het gebied en een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Bij de het verlenen van de vergunning zullen de afwegingsaspecten als bedoeld in lid 2 van artikel 29 in de belangenafweging worden betrokken.

5.4 Adviezen

Een aanlegvergunning zoals bedoeld in lid 5.1 onder a wordt uitsluitend verleend indien uit een advies van een landschapsdeskundige blijkt dat voldaan wordt aan het bepaalde in lid 5.3.

Artikel 21 Waarde - Archeologie -WR-A-

1. Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde.
- 1.2 Secundair zijn deze gronden bestemd voor de overige op de kaart aangegeven bestemmingen.

2. Bouwregels

- 2.1 Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 2.2 Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in deze regels bepaalde, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.1 voor de bouw van bouwwerken noodzakelijk voor en ten dienste van de andere op de kaart aangegeven bestemmingen op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een ontheffing in redelijkheid niet kan worden geweigerd. Ten deze wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige
Indien omtrent het verlenen van een ontheffing een negatief advies is ontvangen, wordt de ontheffing slechts verleend nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de ontheffing geen bezwaar hebben.

3. Gebruiksregels

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 24 (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

4. Aanlegvergunningen

4.1 Verbodsregels

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. Het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.30 m;
- d. het aanleggen van boomgaarden;
- e. het bebossen van gronden;
- f. Het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. Het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale (onderhouds)werkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de in-

- standhouding van de archeologische waarde van de gronden;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn omdat geen afbreuk kan worden gedaan aan de archeologische waarde van de gronden.

4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 4.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de archeologische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid bestaat tot het doen van oudheidkundige waarnemingen.

Bij de het verlenen van de vergunning zullen de afwegingsaspecten als bedoeld in lid 2 van artikel 29 in de belangenafweging worden betrokken.

4.4 Onderzoek / adviezen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning dient door de aanvrager met een archeologisch onderzoek aan te tonen in hoeverre de activiteit een aantasting zou kunnen betekenen voor de archeologische waarde.

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk over de archeologische gevolgen advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

5. **Wijzigingsbepalingen**

- 5.1 Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de in lid 1.1 bedoelde bestemming te schrappen, waarbij:

- a. de situering van de leidingen kunnen worden gewijzigd, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied gewenst of noodzakelijk is;
- b. de bestemmingen kunnen worden geschrapt, indien de functie van de leiding komt te vervallen.

Alvorens toepassing te geven aan deze regels dienen burgemeester en wethouders vooraf schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder.

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 27 (Algemene procedure-regels).

Artikel 22 Antidubbelregel

Grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, mag bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing worden genomen.

Artikel 23 Algemene bouwregels

1. *Wegverkeerslawaaï / Railverkeerslawaaï / Industrielawaaï*

De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen of de op basis daarvan verleende hogere waarden.

2. *Ondergronds bouwen*

2.1 Toepassing

De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.

Bij het berekenen van de blijkens de kaart geldende of in de regels opgenomen bebouwingspercentages of het maximaal te bebouwen grondoppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

Van deze bepaling kan door burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend (zie artikel 23 ("Algemene ontheffingsregels")).

2.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

3. *Toetsingszone leidingen*

- 3.1 Binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "veiligheidszones - leiding" mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare functies (woningen en/of andere bebouwing) welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen worden gerealiseerd.

- 3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 1.1, indien op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen vestiging binnen de onder 1.1 bedoelde zone gewenst of noodzakelijk is. Alvorens ontheffing te verlenen met betrekking tot de veiligheidsaspecten dient door burgemeester en wethouders advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder en de Veiligheidsregio Hollands Midden.

Artikel 24 Algemene gebruiksregels

1. Gebruiksregels ten aanzien van onbebouwde gronden

- 1.1 Het is verboden de in het plan begrepen gronden, voor zover zij onbebouwd blijven, anders te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken anders dan ten dienste van de in deze regels aan de grond gegeven bestemming:
- 1.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1.1 is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:
 - a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
 - d. ligplaats of aanlegplaats voor vaartuigen voor zover dit niet uitdrukkelijk bij de bestemmingen is bepaald.
- 1.3 Het in lid 1.1 en lid 1.2 is niet van toepassing op:
 - a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
 - b. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;

2. Gebruiksregels ten aanzien van bouwwerken

- 2.1 Het is verboden de in het plan gelegen bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze anders dan ten dienste van de in deze regels aan de bijbehorende grond gegeven bestemming:
- 2.2 Onverminderd het bepaalde in lid 2.1 is het in ieder geval verboden de bouwwerken te gebruiken voor/als:
 - a. detailhandelsdoeleinden of seksinrichting;
 - b. bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
 - c. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de ontheffing is verleend.
 - d. opslag van gevaarlijke stoffen/materialen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), waaronder begrepen consumentenvuurwerk..

3. Ontheffingsregels ten aanzien van het gebruik

- 3.1. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 1 en lid 2, indien strikte toepassing van die bepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd.
Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing als hierboven bedoeld is de in artikel 27 (Algemene procedureregels) geregelde procedure van toepassing

Artikel 25 Algemene ontheffingsregels

1. Ontheffingen

- 1.1 Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:
- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 75 m³ en een goothoogte van ten hoogste 4 m;
 - b. een afwijking ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt;
 - c. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, hoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, eventueel met een overschrijding van de bouwgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bedraagt dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
 - d. het bouwen onder peil buiten op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
 - e. De bouw van geluidwerende of geluidafschermende voorzieningen.

2. Beoordeling

- 2.1 Bij de beoordeling van de aanvraag inzake ontheffingen zullen de afwegingsaspecten als bedoeld in lid 1 van artikel 29 in de belangenafweging worden betrokken.

3. Procedure

- 3.1 Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing als bedoeld in lid 1 is de in artikel 27 (Algemene procedureregels) geregelde procedure van toepassing.

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

1. Wijzigingsregels

1.1 Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 4 m, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 25 niet kunnen worden gebouwd;
- b. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, hoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, eventueel met een overschrijding van de bouwgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bedraagt dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.
- c. een vanuit het oogpunt van doelmatig gebruik noodzakelijke afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, hoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met een overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens, mits deze afwijkingen meer bedragen dan 10% maar minder dan 20% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- d. het op de "Vrijwaringskaart archeologie", opgenomen in de bijlage bij deze regels, nader aangeven van gebieden/percelen, nadat op basis van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat binnen deze gebieden:
- e.
 1. geen sprake is van archeologische waarde;
 2. de archeologische waarde in voldoende mate zijn opgegraven en/of gedocumenteerd;

Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

- f.
 1. het wijzigen van de kaart, waarbij de (primaire) bestemming "Waarde" kan worden opgenomen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat er sprake is van te beschermen archeologische waarde. Bij toepassing van deze wijzigingsbepaling gelden de regels als opgenomen in artikel A in de bijlage bij deze regels.
 2. het schrappen van de dubbelbestemming "Waarde", indien uit nader onderzoek is gebleken dat er geen sprake meer is van te beschermen archeologische waarde.

Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

- g. het wijzigen van de aanduiding van de op de kaart aangegeven "veiligheidszones - leiding" indien:
 1. In samenhang met een gewijzigde situering van de aardgastransportleiding en/of brandstofleiding;
 2. Indien de nieuwe regelgeving inzake toetsing-/risicozones langs leidingen daartoe aanleiding geeft;

Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

- h. het schrappen van de aanduiding "veiligheidszones - leiding" indien (een van) de bedoelde leidingen buiten gebruik worden gesteld;

Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

- i. het wijzigen van de gronden gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "wijzigingsgebied 1" ten behoeve van de aanleg van openbaarvervoersvoorzieningen, waarbij kan worden voorzien in de aanleg van:
- een halte voor het railverkeer;
 - voorzieningen ten behoeve van een busstation
 - met bijbehorende ontsluitingswegen, fiets-en voetpaden;
 - parkeervoorzieningen;
 - groenvoorzieningen en water
 - overige bij een openbaarvervoersh halte behorende voorzieningen.
- Ten behoeve van bovenstaande voorzieningen is tevens bebouwing direct verband houdende met bovenstaande voorzieningen toegestaan.
- m. het wijzigen van de gronden gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "wijzigingsgebied 2" ten behoeve van:
1. het schrappen van de bestemmings- en bebouwingsvlakken;
 2. Daan wel het schrappen van de woonfunctie binnen bedoelde bouwvlakken;
- n. het aanpassen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van een betere inpassing van bestemmingen in het kader van de toekomstige (her)inrichting van het plangebied gewenst of noodzakelijk is;
- o. het wijzigen van de in het plan opgenomen woon- of bedrijfsbestemmingen in de aangrenzende bestemming Woongebied (uit te werken)" of de bestemming "Groen (uit te werken)" indien dit in het kader van de toekomstige (her)inrichting van het plangebied gewenst of noodzakelijk is;
- indien dit in verband met de milieuplanologische situatie ter "plaatsse tengevolge van de realisatie van de zogenoemde "Moordrechtboog" gewenst of noodzakelijk is.
- p. het wijzigen van het plan in het kader van het toepassen van de (provinciale) ruimte voor ruimte regeling "Ruimte-voor-ruimte"-regeling;
- Aan toepassing van de hier genoemde regeling wordt uitsluitend toepassing gegeven, indien:
1. het betreft (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij "papieren bouwwerken" geen recht geeft op toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de te slopen bedrijfsgebouwen en kassen voor 1 januari 2003 moeten zijn opgericht;
 2. planwijziging uitsluitend wordt toegepast indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ver-betert en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan;
 3. bij de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (niet zijnde kassen) aangetoond dient te worden dat de agrarische functie niet meer vervuld kan worden;
 4. voor de sloop van iedere 1.000 m² bedrijfsbebouwing of 5.000 m² kassen één woning kan worden teruggebouwd met een maximum van drie woningen;
 5. indien sprake is van sloop op meerdere percelen, per perceel minimaal 250 m² bebouwing of 1.000 m² kassen dient te worden gesloopt;
- bij het toepassen van de in de aanhef genoemde regeling gelden de volgende voorwaarden / uitgangspunten
6. de bestaande bedrijfswoning omgezet mag worden naar een burgerwoning;
 7. de inhoudsmaat van de woning inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 750 m³ mag bedragen, met dien verstande dat indien meer dan 1.000 m² bebouwing en/of meer dan 5.000 m² kassen worden gesloopt, de inhoudsmaat van de woning evenredig groter mag zijn, waarbij als ondergrens geldt een percentage van "ontstening" van per saldo 90% dan wel van "ontglazing" van per saldo 98%;
 8. ter plaatse van de te realiseren woning(en) dient sprake te zijn een aan-

- vaardbaar woon- en leefklimaat;
9. bij de aanvraag dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangegeven op welke wijze de woning(en) aansluit(en) op de bestaande stedenbouwkundige structuren en landschappelijk wordt ingepast;
 10. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet onevenredig mogen worden belemmerd;
 11. alle bedrijfsbebouwing inclusief kassen die zich op het perceel van de te bouwen woning(en) bevindt dienen te worden gesloopt (uitgezonderd eventueel te handhaven erfbebouwing bij de woning zoals aangegeven in de in het plan opgenomen woonbestemming;
 12. het gehele bouwvlak waar de nieuwe woning(en) en (mogelijk) de bestaande bedrijfswoning gesitueerd zijn, voorzien dienen te worden van de bestemming Woondoeleinden (W), in combinatie met de bestemming Agrarisch - Waarde -A-W- of een ander in het gebied passende bestemming die aansluit op de nieuwe woonontwikkelingen van het gebied;
 13. een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ter toetsing wordt voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder j wordt voldaan en aan de landschapsdeskundige omtrent de vraag of voldaan wordt aan het gestelde onder i.
 14. in het kader van de toekomstige (her)inrichting van het gebied kan medewerking worden verleend aan her-/nieuwbouw van een of meerder woningen elders in het plangebied op voorwaarde dat deze herbouw past binnen de toekomstige stedenbouwkundige structuur van het plangebied.

2. Beoordeling

- 2.1 Bij de beoordeling van de aanvraag inzake ontheffingen zullen de afwegingsaspecten als bedoeld in lid 1 van artikel 29 in de belangenafweging worden betrokken.

3. Procedure

- 3.1 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in lid 1 is de in artikel 27 (Algemene procedureregels) geregelde procedure van toepassing.

Artikel 27 Algemene procedureregels

1. Indien binnen deze regels bij ontheffingsbepalingen wordt verwezen naar dit artikel dient, indien toepassing wordt gegeven aan die ontheffingsmogelijkheid de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure te worden gevolgd.
2. Indien toepassing wordt gegeven aan de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden is de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.
2. Indien toepassing wordt gegeven aan de uitwerkingsverplichting is de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 28 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd tot het stellen van de hieronder geformuleerde nadere eisen, indien op grond van een nadere belangenafweging met betrekking tot onder meer:

- planologisch-stedenbouwkundige belangen;
 - verkeersbelangen;
 - cultuurhistorische belangen, mede ter voorkoming van een mogelijke aantasting van de cultuurhistorische, archeologische en/of architectonische waarden;
 - volkshuisvestingsbelangen;
 - landschappelijke, natuur- en ecologische belangen;
 - recreatieve belangen;
 - overige ruimtelijke belangen, in verband met een onevenredige beperking van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - het stellen van genoemde eisen redelijk gewenst of noodzakelijk geacht wordt.
- a. de afdekking van bijgebouwen en uitbouwen welke ingevolge deze regels mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat deze eisen betrekking hebben op de nokrichting en/of de dakhelling van de dakafdekking;
 - b. de realisering van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot de volgende onderwerpen:
 1. de aard van de afdekking van gebouwen;
 2. de aard van de hoofdopzet van gebouwen, de structuur van de gevel en de aard van de detaillering van de gevel;
 3. het materiaalgebruik;
 - c. de situering van bijgebouwen ten opzichte van de hoofdgebouwen, waarbij geëist kan worden, dat:
 1. bijgebouwen met één gevel op, of op een afstand van ten minste 1 m uit de bouwgrens moeten worden gebouwd;
 2. de breedte van een aangebouwd bijgebouw ten hoogste 2/5 van de breedte van de bijbehorende woning mag beslaan;
 3. een aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel van een woning op een afstand van ten minste 3 m achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de woning wordt gebouwd;
 4. tussen een vrijstaand bijgebouw en de woning een ruimte van ten minste 5 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
 5. tussen een vrijstaand bijgebouw en een uitbreiding van de woonruimte een afstand van ten minste 2 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
 6. de diepte van een aangebouwd bijgebouw, gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel van de woning niet meer dan 5 m zal bedragen;
 7. bij hoeksituaties de situering van bijgebouwen en/of aanbouwen zodanig is, dat, indien een bijgebouw geheel of gedeeltelijk wordt geplaatst vóór de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van een woning op een ander perceel, vanuit de hoek van laatstgenoemde woning, aan de voorgevel een uitzichtshoek van ten minste 45° onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
 - d. de plaatsing van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte, waarbij geëist kan worden dat deze op een afstand van ten minste 1 m uit een zijdelingse perceelsgrens en/of een perceelsgrens grenzend aan een openbare bestemming worden geplaatst.
 - e. ten aanzien van parkeervoorzieningen:
 1. het aantal te realiseren (aanvullende) parkeervoorzieningen indien de functie van een perceel en het gebruik daartoe aanleiding geeft waarbij aansluiting

- wordt gezocht bij de het gemeentelijke parkeerbeleid (Verkeers- en Vervoersplan) / de richtlijnen als opgenomen in het ASVV II van het CROW.
2. de situering van parkeervoorzieningen waarbij geëist kan worden dat een uit verkeersveiligheidsoogpunt een zo optimaal mogelijke inrichting wordt gerealiseerd.
- f. ten aanzien van aanbouwen aan de zijgevel van een woning, waarbij geëist kan worden dat de afstand van de aanbouw tot de aan de weg toegekeerde perceelsgrens ten minste 6 m dient te bedragen ten behoeve van een parkeerplaats op het woonperceel.

Artikel 29 Toetsingskader ontwikkelingen

1. Toetsingsklader flexibiliteitsbepalingen

Aan ontheffingsbepalingen en/of wijzigingsbepalingen zal slechts medewerking worden verleend indien de effecten van de ontheffing / wijziging:

- a. een bijdrage leveren aan de doelstelling van het plan c.q. aan de doelstelling van de in het plan opgenomen bestemmingen en/of er sprake is van een versterking van de gewenste functionele en ruimtelijke structuur, dan wel
 - b. geen onevenredige afbreuk doen aan de doelstellingen van het plan c.q. aan de doelstelling van de in het plan opgenomen bestemmingen dan wel er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste functionele en ruimtelijke structuur..
- en een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat toepassing van de ontheffings- c.q. wijzigingsbepalingen in redelijkheid dient te worden verleend dan wel niet kan worden geweigerd.

2. Beleid met betrekking tot afwegingsaspecten bij het aanlegvergunningstelsel

2.1 Algemene uitgangspunten

In zijn algemeenheid geldt dat de activiteiten in het plangebied er niet toe mogen leiden dat de doelstellingen van de betrokken bestemming onevenredige schade zullen oplopen. Dit kan mogelijkerwijs worden voorkomen door het stellen van nadere voorwaarden zoals fasering, beperking in oppervlakte en compenserende maatregelen. Een en ander zal dienen te geschieden in overleg met de aanvrager en zo nodig, na ingewonnen advies of onder begeleiding van ter zake deskundigen.

Bij de beoordeling omtrent de toelaatbaarheid van een ander werk en/of werkzaamheid gelden nog de volgende maatstaven:

- werken en/of werkzaamheden die wel verband houden met (een van) de aangegeven doeleindenomschrijving en gevolgen (kunnen) hebben voor de natuurwaarden, ecologische waarde, landschapswaarde en/of cultuurhistorische waarde dienen naar evenredigheid nader op hun aanvaardbaarheid te worden beoordeeld; daarbij dient te worden gezien of door het stellen van voorwaarden de negatieve effecten op de aangegeven waarde niet kunnen worden verminderd, dan wel, bij een al dan niet beperkte aantasting, de mogelijkheden voor herstel kunnen worden vergroot;
- werken en/of werkzaamheden die of geen verband houden met de aangegeven doeleindenomschrijving of op een onevenredige wijze afbreuk doen aan de aangegeven doeleindenomschrijving zijn niet toegestaan; het betreft hier met name werken en/of werkzaamheden, anders dan bij wijze van onderhoud en/of beheer, die ingrijpende negatieve gevolgen hebben.

2.2 Specifieke uitgangspunten

Bij de toetsing van een aanvraag voor een aanlegvergunning spelen de onderstaande afwegingsaspecten een rol:

- a. De locatie van de geplande activiteit
De locatie betreft de plaats waar de te ondernemen activiteit plaats zou moeten vinden. Indien nodig, dient onderzocht te worden of er plaatsen zijn waar de activiteit minder schadelijke effecten heeft op de realisering van de bestemmingsdoeleinden van de betreffende bestemming. Het is mogelijk dat er geen geschikte locaties aanwezig zijn.
- b. De omvang van de activiteit
Bij de omvang van de activiteit wordt gekeken naar het oppervlak waarop de activiteit zou moeten worden uitgeoefend en naar de reikwijdte van de effecten van de

activiteit binnen de bestemming. Indien nodig, dient onderzocht te worden of het mogelijk is de activiteit op een kleiner oppervlak te laten plaats vinden.

- c. De aard van de activiteit
Met de aard van de activiteit wordt bedoeld dat de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en het beoogde effect daarvan nauwkeurig omschreven dienen te zijn.
Bepaalde activiteiten kunnen dermate schadelijk zijn voor de realisering van de bestemmingsdoeleinden van de betreffende bestemming, dat de aanlegvergunning niet kan worden verleend.
- d. Het tijdvak waarin de activiteit wordt ondernomen
Het kan voorkomen dat een activiteit in sommige maanden van het jaar of bepaalde delen van een etmaal minder of juist meer schadelijk is, waardoor het de voorkeur verdient de activiteit in die periode uit te voeren.
- e. De mogelijkheden voor herstel
Het kan mogelijk zijn dat een schadelijke activiteit gecompenseerd kan worden door deze na de ingreep te herstellen, voorwaarden te scheppen voor herstel of door de waarden die verloren gaan door de activiteit op een andere plaats te realiseren. De compensatie kan in een andere bestemming worden gerealiseerd.
- f. Het maatschappelijk belang in relatie tot het economisch belang
De effecten op de te beschermen waarde (maatschappelijk belang) dient in een aantal gevallen te worden afgewogen tegen economisch belang van de aanvrager. Dit economisch belang kan in een aantal gevallen direct samenhangen met de in de doeleinden aangegeven functie.

HOOFDSTUK IV**OVERGANGSRECHT EN SLOTREGEL****Artikel 30 Overgangsrecht****1. Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een bouwvergunning 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de Dg waarop het bouwwerk is teniet gedaan.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergoten van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met ten hoogste 10%.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar gebouwd zijn zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, hieronder begrepen de overgangsbepalingen van dit plan.

2. Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik gronden 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 het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar de aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik als bedoeld in het eerste lid 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. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dit plan.

Artikel 31 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de naam: **"Gouweknoop"**

De artikelen in hoofdstuk I, III en IV alsmede de artikelen in hoofdstuk II deel A zijn aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Moordrecht, gehouden op

griffier,

voorzitter,

De artikelen in hoofdstuk I, III en IV alsmede in hoofdstuk II, deel B zijn aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Waddinxveen, gehouden op

griffier,

voorzitter,

Kaart