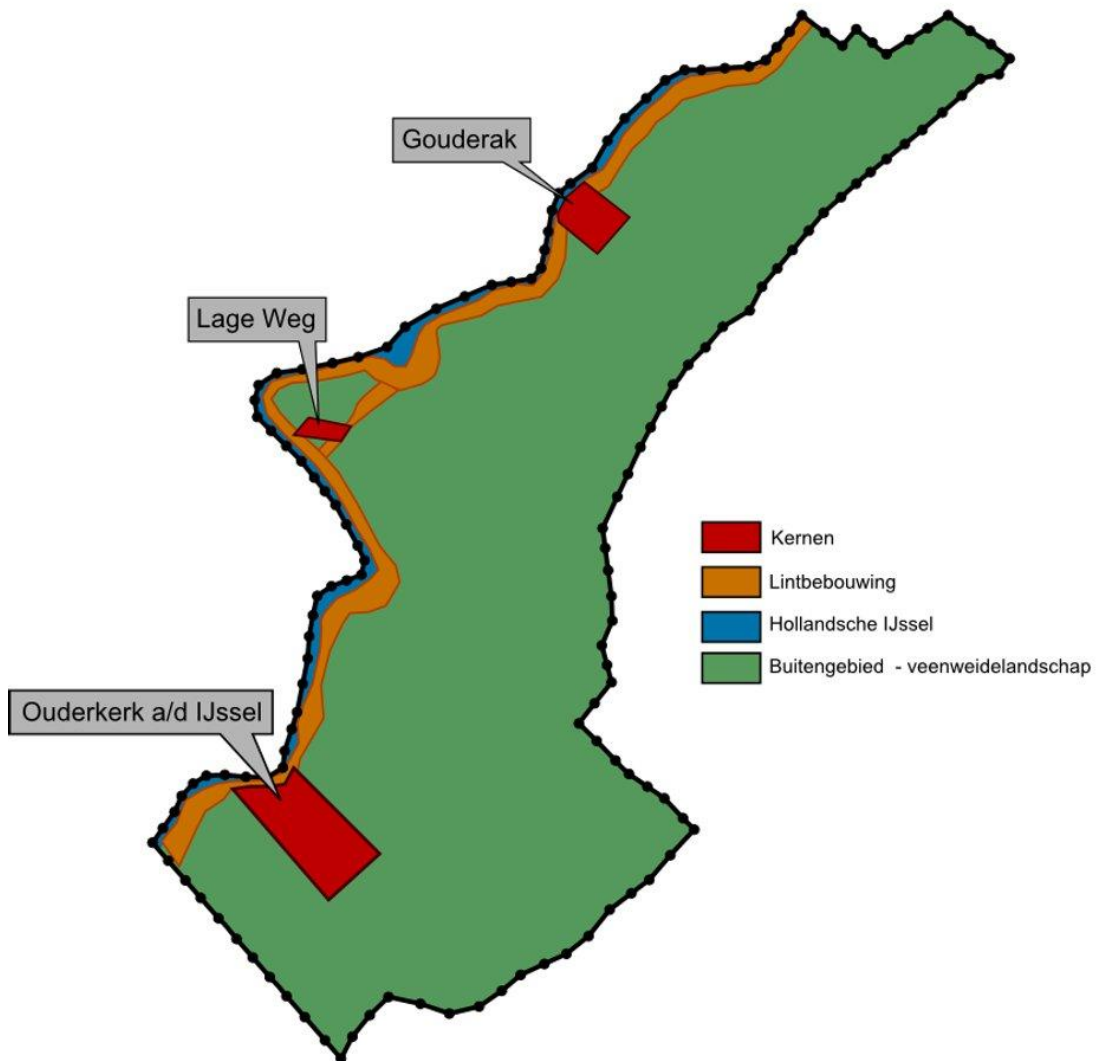


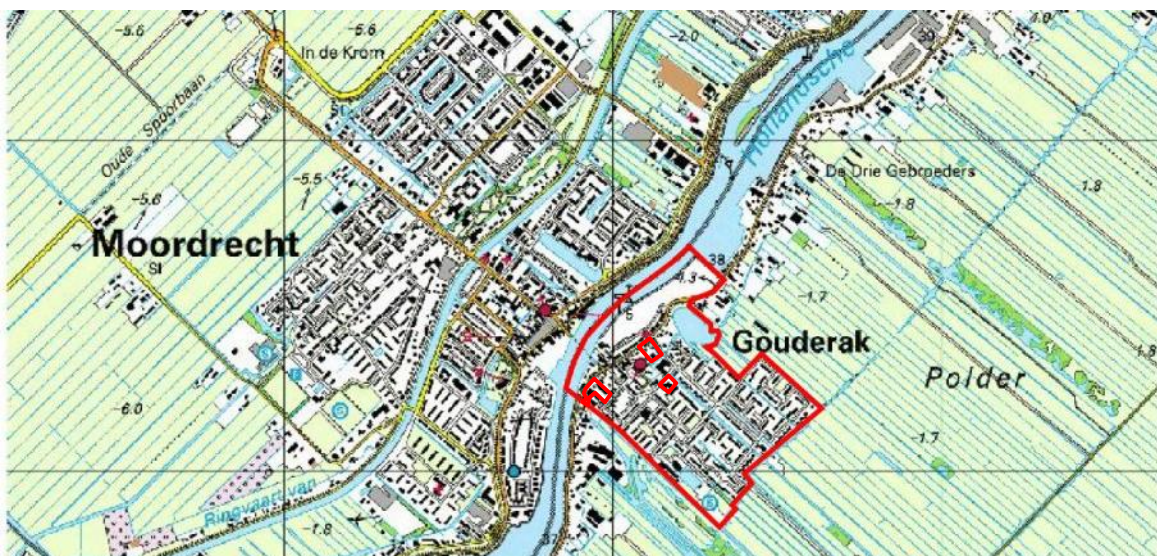
Inhoudsopgave toelichting	blz.
1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Doel van het plan	2
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5 Bij het plan behorende stukken	3
2. Bestaande situatie	4
2.1 Ligging in groter verband	4
2.2 Historische context	4
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	9
3. Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	24
4. Randvoorwaarden	30
4.1 Wegverkeerslawaaï	30
4.2 Luchtkwaliteit	31
4.3 Bedrijvigheid en milieuzonering	32
4.4 Externe Veiligheid	33
4.5 Bodemkwaliteit	35
5. Planbeschrijving	37
5.1 Wonen	37
5.2 Bedrijven	37
5.3 Maatschappelijk	38
5.4 Infrastructuur	38
5.5 Groen en water	38
5.6 Ontwikkelingen	38
6. Water	39
6.1 Bestaande situatie	39
6.2 Waterbeleid	40
6.3 Project Hollandsche IJssel	45
6.4 Planvisie	48
7. Juridische aspecten	50
7.1 Planvorm	50
7.2 Toelichting op de bestemmingen	51
8. Uitvoerbaarheid	55
8.1 Economische uitvoerbaarheid	55
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
8.3 Handhavingsaspecten	55
9. Inspraak en overleg	57
9.1 Inspraak	57
9.2 Overleg	57
9.3 Zienswijzen	57
9.4 Ambtshalve aanpassingen	57

Bijlagen

1. Inspraak- en vooroverlegrapportage bestemmingsplan Kern Gouderak
2. Milieukundig advies Kern Gouderak
3. Zienswijzennota bestemmingsplan Kern Gouderak



Afbeelding 1. Gemeente Ouderkerk



Afbeelding 2. Kern Gouderak met planbegrenzing

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het grondgebied van de gemeente Ouderkerk geldt een groot aantal bestemmingsplannen. Hiervan zijn meerdere ouder dan tien jaar en niet meer actueel. De opzet en bestemmingsmethodiek van deze bestemmingsplannen verschilt onderling. Hierdoor zijn voor één samenhangend ruimtelijk-functioneel gebied vaak uiteenlopende regelingen van kracht.

Tevens zijn de maatschappelijke normen, over wat in een bestemmingsplan vastgelegd dient te worden, de afgelopen jaren gewijzigd en zijn de in de geldende bestemmingsplannen gehanteerde systematieken inmiddels gedeeltelijk achterhaald¹. Dit leidt tot ongewenste situaties voor zowel de gemeente als burgers en andere belanghebbenden. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen inmiddels niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid door nieuwe ontwikkelingen die zich in het plangebied hebben voorgedaan als gevolg van verleende vrijstellingen of wijzigingen.

Tenslotte is in de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de tien jaren moet worden herzien. De Raad van de gemeente Ouderkerk heeft besloten tot een versnelde actualisatie en uniformering van de geldende en vaak 'oude' bestemmingsregelingen voor de dijklinten, de kernen en het buitengebied. Het betreft een juridisch-technische herziening, waarin geaccordeerde ontwikkelingen zoveel mogelijk worden meegenomen. Met een actuele bestemmingsregeling kunnen kostbare en tijdrovende procedures zoveel mogelijk worden voorkomen en zal minder ambtelijke capaciteit nodig zijn. Daarnaast hebben belanghebbenden meer rechtszekerheid en kan de gemeente beter optreden tegen ongewenste ontwikkelingen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is enkel van toepassing op de kern Gouderak. Gouderak is de meest noordelijke gelegen kern binnen de gemeente Ouderkerk. De begrenzing van het plangebied is gebaseerd op de vigerende bestemmingsplannen. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de Hollandsche IJssel. De overgang met het open veenweidegebied vormt de begrenzing aan de noord, oost- en zuidzijde. De begrenzing aan de westzijde wordt gevormd door de watergang richting het gemaal aan de Dorpsstraat.

1.3 Doel van het plan

Het te actualiseren bestemmingsplan zal een adequate, handhaafbare regeling bevatten die is afgestemd op de actuele eisen van beleid en beheer en op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend. Het gaat om een overwegend consoliderend (behoudend) bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden in deze aanpak slechts meegenomen, voor zover ze hun eigen planologische procedure volledig hebben doorlopen. Op drie plaatsen binnen de kern, zoals twee schoollocaties en een deel van het centrum worden ontwikkelingen voorzien. Deze ontwikkeling zijn nog onvoldoende uitgekristalliseerd en vanwege de conserverende aard van het plan worden deze locaties niet meegenomen bij de actualisatie. Indien meer duidelijkheid bestaat over de inhoud van de ontwikkeling zal voor deze locaties een nieuw bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

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

- bestemmingsplan "Dorpskern", vastgesteld door de gemeenteraad op 4 februari 1982, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 29 maart 1983.

¹ Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een belangrijk onderdeel van deze gewijzigde wet is dat bestemmingsplannen aan een bepaalde gestandaardiseerde systematiek moeten voldoen.

- bestemmingsplan "1^e partiële herziening Dorpskern" (steenplaats), vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 1998, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 18 februari 1999.
- bestemmingsplan "2^e herziening Dorpskern" (volkstuinten), vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 1998, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 18 februari 1999.
- bestemmingsplan "Dorp Zuid", vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 1983, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 31 januari 1984;
- bestemmingsplan "Dorp Oost", vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1989, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 14 november 1989;
- bestemmingsplan "Zelling Gouderak", vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 2002, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 1 oktober 2002;
- Bestemmingsplan "Zelling Gouderak, partiële herziening", vastgesteld door de gemeenteraad 5 februari 2009, onherroepelijk 1 april 2009;
- bestemmingsplan "Ijseldijk", vastgesteld door de raad op 17 augustus 1962, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 juni 1963 en gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon op 7 april 1966.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Bij het nieuwe bestemmingsplan "Kern Gouderak" is gekozen voor de methodiek van een gedetailleerd plan. Door diverse flexibiliteitsbepalingen wordt echter binnen de plankaders ruimte geboden voor ontwikkelingen in de toekomst, zonder dat de aan het plan te verbinden rechtszekerheid voor burgers en gemeente in het geding komt. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende planonderdelen:

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

2. Bestaande situatie

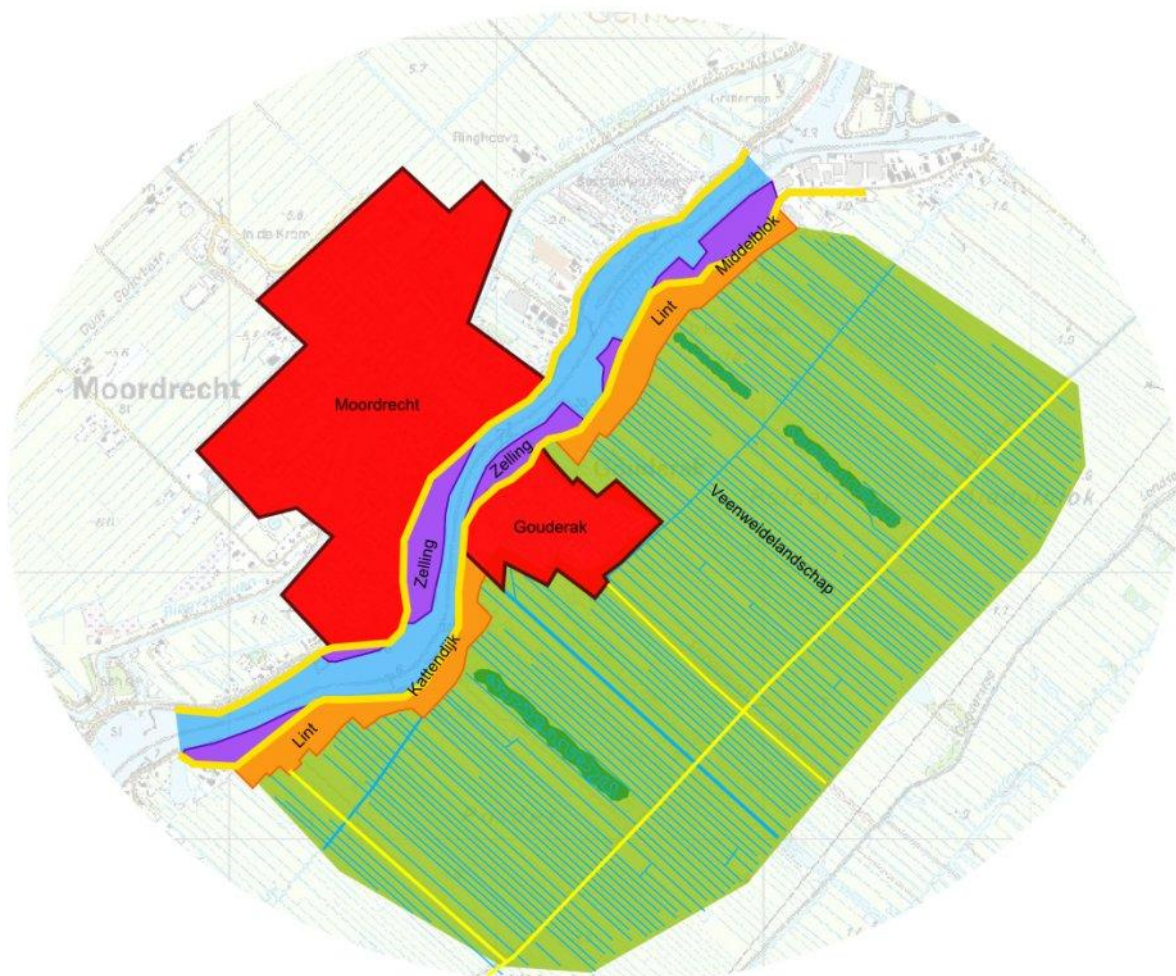
2.1 Ligging in groter verband

Het plangebied bevindt zich globaal op de grens van de Stadsregio Rotterdam en het open weidelandschap van de Krimpenerwaard en is gelegen aan de rivier de Hollandsche IJssel. Aan de overzijde van de rivier is de kern Moordrecht gelegen. Ten noordoosten van de kern Gouderak is de gemeente Gouda gelegen.

2.2 Historische context

Occupatiegeschiedenis - Algemeen

De IJsseldijk, welke overgaat in de Kattendijk en Middelblok, vormt een belangrijke structuurlijn in de gemeente Ouderkerk. Het gebied dankt haar bestaan aan deze dijk, vanwege het feit dat het achterliggend weidegebied droog bleef en beschermd tegen het rivierwater. Naast deze waterkerende functie heeft de dijk vooral ook in ruimtelijk opzicht een grote betekenis. Deze dijk vormt samen met de rivier een continue factor in de gemeente Ouderkerk.



Afbeelding 3. Structuur Gouderak en omgeving

De IJsseldijk werd aangelegd om de laag gelegen Krimpenerwaard te beschermen tegen de Hollandsche IJssel. De dijk fungeert tevens als de belangrijkste verkeersroute in het gebied. Het achterliggende veenweidegebied wordt gekenmerkt door een zogenaamde slagenverkaveling: een verkavelingspatroon van lange, smalle kavels die min of meer haaks op de dijk zijn gesitueerd en zich uitstrekken vanaf de dijk tot ver in het veengebied. De kavels worden van elkaar gescheiden door kavelsloten en door (voormalige) vlieten en molenboezems, die sterk in breedte variëren en doorlopen tot aan de dijk langs de Hollandsche IJssel. Op deze manier ontstond een zo kort mogelijke afwateringsweg. Op de kop van de lange, smalle stroken ontgonnen land werd meestal een hofstede gebouwd.

Occupatiegeschiedenis – Kern Gouderak

De kern Gouderak ontstond als ontginningsdorp langs de oever van de Hollandsche IJssel die hier een vrijwel recht verloop had tot aan Gouda. Gouderak zou zijn naam hieraan ontleenen: het Goudsche Rak.



Afbeelding 4. Historische kaart Gouderak en omgeving

De bewoning ontwikkelde zich op die plekken die veilig, stevig en bereikbaar waren. De ontginning vanaf de rivieroever zorgde ervoor dat er agrarische bebouwing ontstond in een langgerekte structuur. Woningen werden op de oeverwal en later op de dijk gebouwd, de bedrijfswoningen en later de arbeiderswoningen daar direct achter, aan de voet van de dijk.

Gouderak ontstond door de verdichting van de lintbebouwing aan de dijk. De aanleiding daarvoor was de ligging van Moordrecht aan de overzijde van de rivier. Het al oudere Moordrecht vormde een goede afzetmarkt voor de Gouderakse boeren. De kom van het dorp ontwikkelde zich in de nabijheid van de veerstoep. Binnen de kom ging de bebouwing zich uitstrekken langs de beide zijden van de dijk (Dorpsstraat). Sinds het begin van de negentiende eeuw verdichtte de kom van Gouderak zich. Inmiddels was nog slechts op bescheiden schaal afgeweken van de lineaire dorpsstructuur: er lagen in het begin van de twintigste eeuw nog maar weinig panden in de polder achter het dorp; bovendien werd de ruimtelijke ontwikkeling van de kern beperkt door de waal in de Polder Middelblok.

Met de betrouwbaarheid van de waterbeheersing nam ook de bebouwing onder aan de dijk toe. In de jaren twintig van de vorige eeuw, maar in een nog groter tempo na de Tweede Wereldoorlog, werden meer planmatige ontwikkelingen achter de dijk ingezet. Groei in oostelijke richting trad pas op in de eerste decennia van de twintigste eeuw: zo werd onder meer de Smitsstraat bebouwd en kwamen de panden langs de Kerkhoflaan gereed. De stenenfabricage ging ten onder en ook de scheepsbouw verdween. Op de vrijgekomen terreinen werden onder andere woningen gesticht.

Zellingwijk

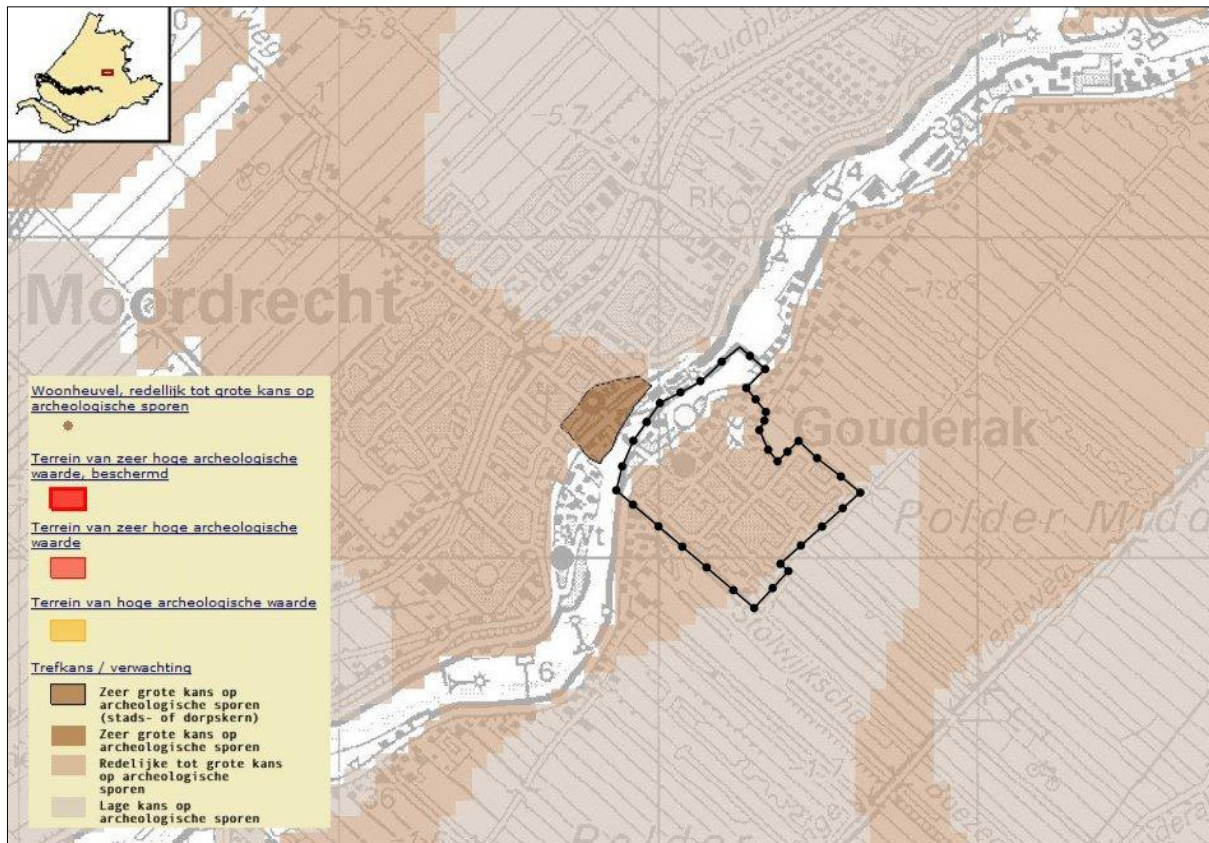
Een van de belangrijkste gebeurtenissen in de recente geschiedenis zijn de ontwikkelingen rondom de zellingwijk. In 1982 is in Gouderak grote opschudding ontstaan over de geconstateerde zware bodemverontreiniging onder de buitendijks gelegen Zellingwijk en een gedeelte van de Dorpsstraat. Vanaf 1950 tot 1970 werd met bagger uit de Rotterdamse haven en met stadsvuil en industrie-afval de rivieroever opgehoogd om deze buitendijkse gronden geschikt te maken voor de vestiging van industrie of woongebieden. Pas later ontdekte men hoe ernstig verontreinigd dan wel giftig deze gestorte materialen waren. Voor Gouderak had deze ontdekking grote gevolgen omdat de ca. 100 woningen in de Zellingwijk en langs een deel van de Dorpsstraat moesten worden afgebroken. Hiermee werd in 1984 begonnen. Naast het woningbestand werd ook het leeuwendeel van het winkelbestand aan de Dorpsstraat geamoveerd. Een zowel in sociaal-economisch als cultuurhistorisch oogpunt belangrijk structurelement ging hiermee verloren. Een nieuwe winkelconcentratie werd gerealiseerd – binnendijks – aan de Kranenpoort. Pas recent is, na sanering van de bodem, weer nieuwe bebouwing langs de Dorpsstraat gerealiseerd zodat het straatbeeld in de oude kern van het dorp weer hersteld is. Het achter de Dorpsstraat gelegen gebied wordt op dit moment gesaneerd. Inmiddels is er ook een nieuw bestemmingsplan vastgesteld om deze zellingwijk te herbouwen. In april 2009 zijn de werkzaamheden voor de bodemsanering afgerond.



Afbeelding 5. Zellingwijk Gouderak

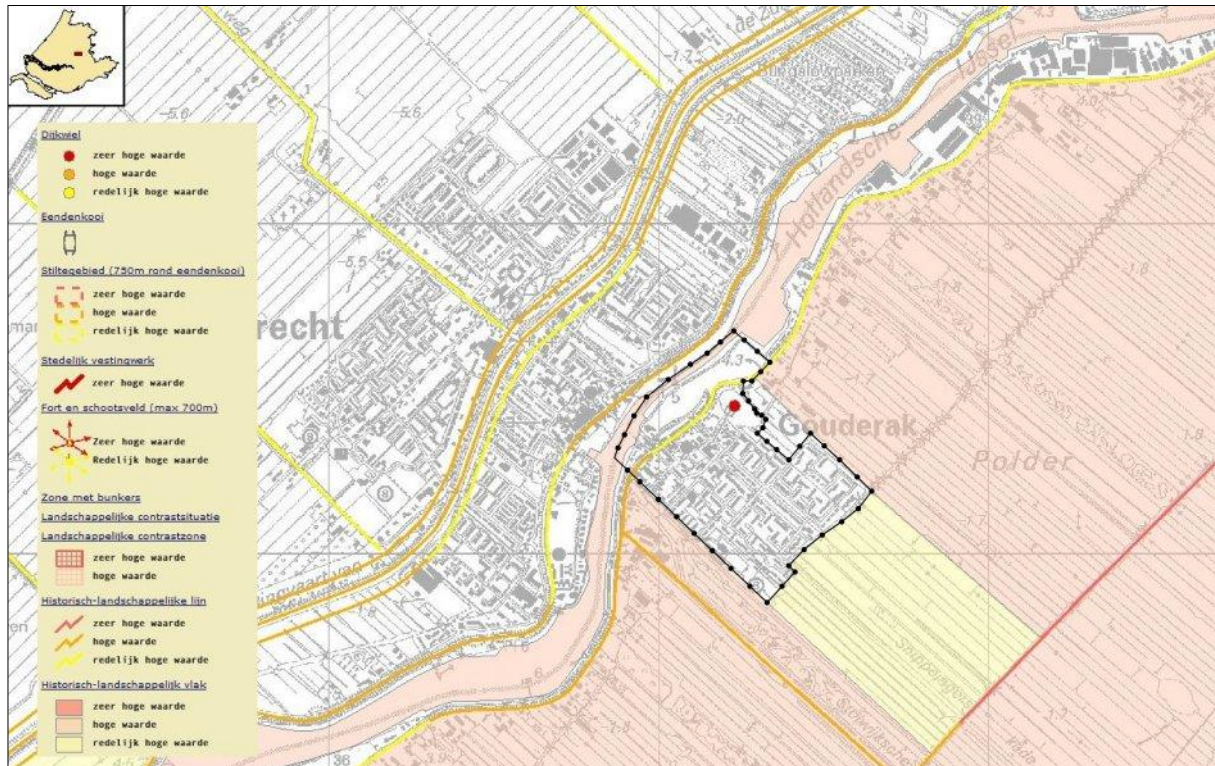
Cultuurhistorische waarden en archeologie

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



Afbeelding 6. Archeologische waarden (Cultuurhistorische hoofdstructuurkaart Provincie Zuid-Holland)

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



Afbeelding 7. Cultuurhistorische waarden (uitsnede Cultuurhistorische hoofdstructuur Provincie Zuid-Holland)

Op grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland kan worden geconcludeerd dat voor nagenoeg het gehele plangebied een redelijke tot hoge kans is op archeologische sporen. In dit plan is hiervoor dan ook een dubbelbestemming opgenomen. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Indien er zich in de toekomst ontwikkelingen voordoen, binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'Waarde-Archeologie', dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

In de kern Gouderak zijn ook enkele MIP-panden en rijksmonumenten aanwezig. Ook is er sprake van beeldbepalende lintbebouwing langs de Dorpsstraat. Deze lintbebouwing dient qua karakter en schaal behouden te worden. Om dit karakter te beschermen is een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Hieronder is een overzicht gegeven van de MIP-panden en rijksmonumenten:

- | | | |
|---------------------|-----------------|------------------------|
| • Dorpsstraat 23-27 | (MIP-object) | Woonhuis |
| • Dorpsstraat 45 | (Rijksmonument) | Woonhuis |
| • Dorpsstraat 52 | (Rijksmonument) | Raadshuis/gemeentehuis |
| • Kerkstraat 3 | (Rijksmonument) | Kerkgebouw |

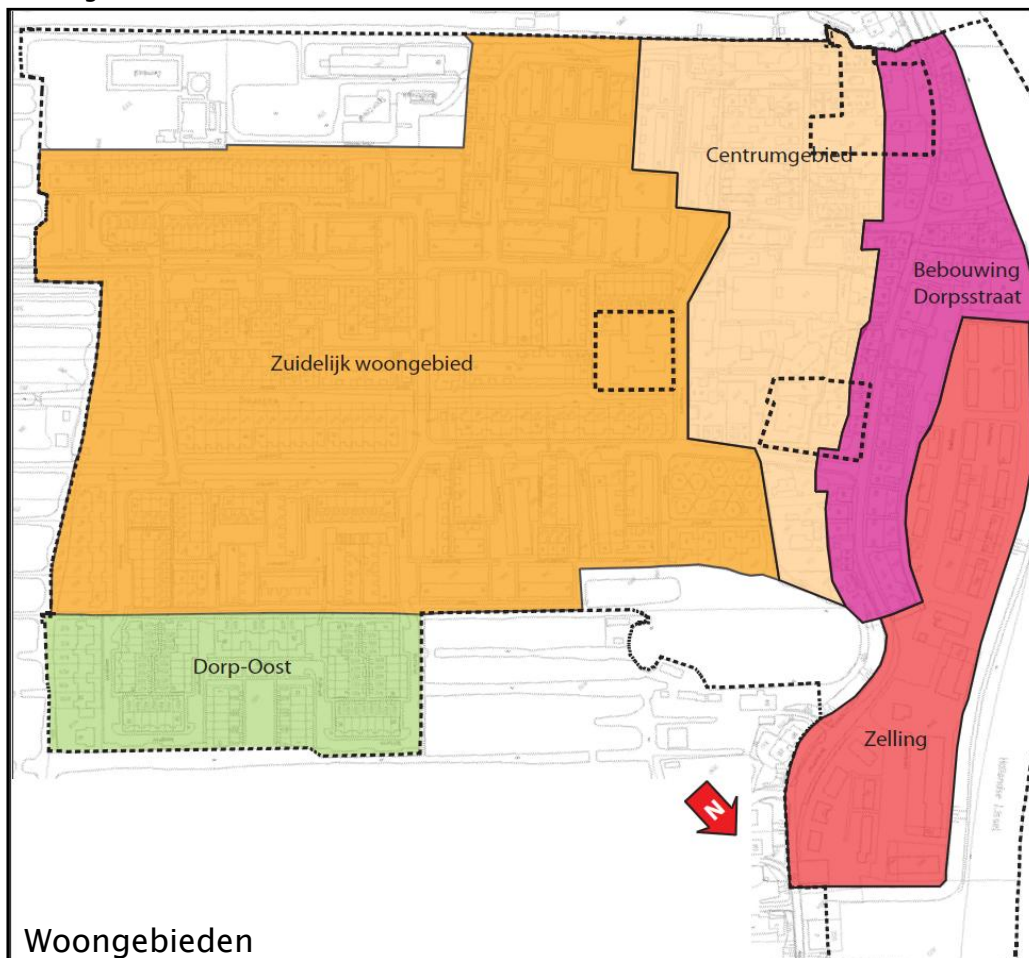
Buiten het plangebied zijn ook enige cultuurhistorische waarden aanwezig. De watergang van de Hollandsche IJssel, het lint Dorpsstraat en het gebied ten noordoosten en ten zuidwesten van de kern hebben ieder een hoge historisch-landschappelijke waarde. Het gebied ten zuidoosten van de kern heeft een redelijk hoge historisch-landschappelijke waarde.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Wonen

De ruimtelijke structuur kent vier typen gebieden:

- de bebouwing aan de Dorpsstraat;
- het zuidelijke woongebied;
- het centrumgebied;
- Dorp-Oost
- Zelling



Bebouwing Dorpsstraat

De Dorpsstraat vormt, liggend op de dijk, de belangrijkste ontsluitingsweg van Gouderak. Van de bebouwing aan de Dorpsstraat is na 1990 een groot gedeelte vernieuwd. Daardoor komt in het middendeel de historische bebouwing nog slechts aan één kant voor. De oorspronkelijke en de nieuwe bebouwing worden gekenmerkt door een stedelijk beeld, orde, enige representativiteit en een min of meer strakke rooilijn.

Zuidelijke woongebied

Het zuidelijke woongebied omvat de naoorlogse uitbreidingen en overtreft de oorspronkelijke bebouwing in omvang. Het beeld wordt bepaald door de orthogonale verkaveling en de meer hedendaagse opzet. Het merendeel bestaat uit traditionele rijenwoningen.

Centrumgebied

Dit gebied is globaal de zone tussen de Dorpsstraat en de Langerol / Kranepoort. In dit gebied heeft de openbare ruimte, net als in de zone van de Dorpsstraat, een hoge belevingswaarde en een sterke eigen identiteit. De bebouwing en de buitenruimte hebben echter met hun veelvormigheid een meer

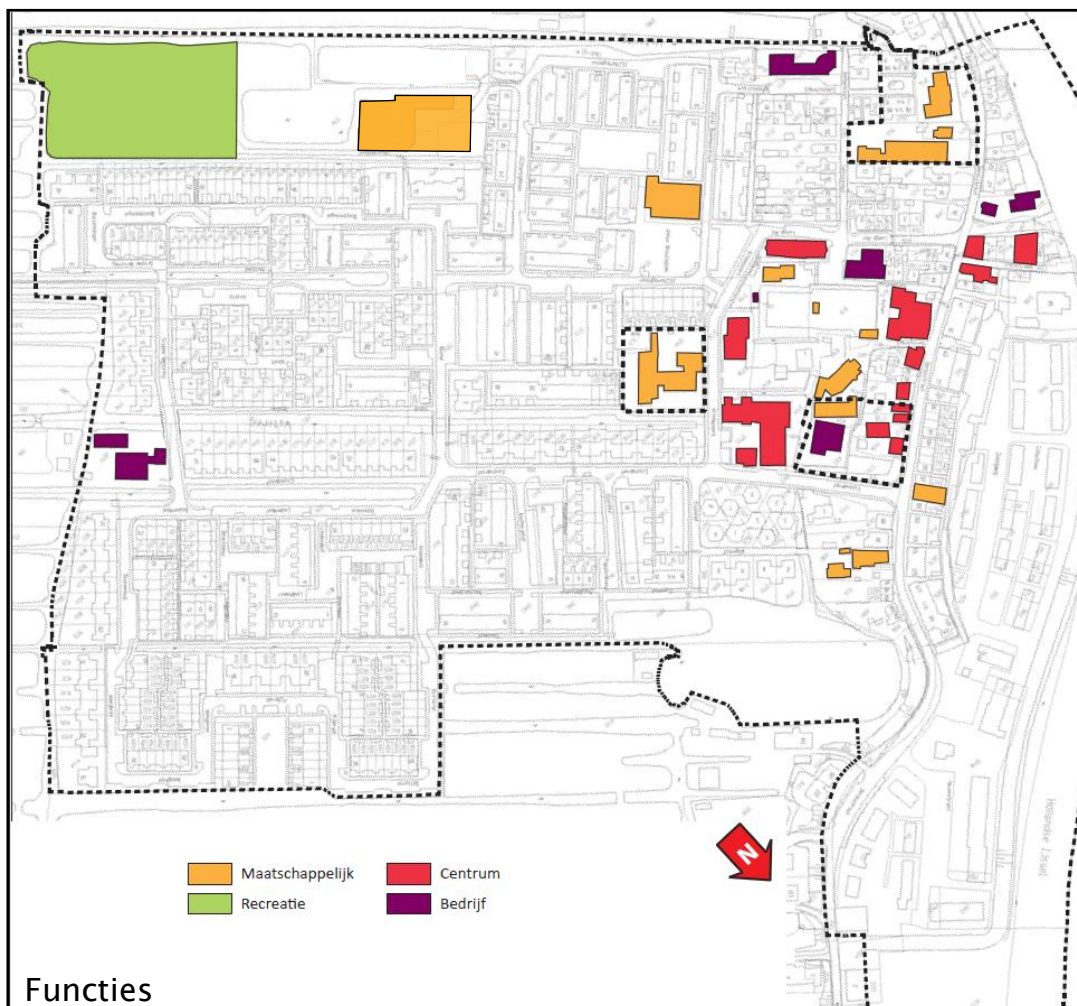
informeel karakter. Midden in de kern ligt hier een fijnmazig patroon van enkele straatjes, stegen en pleintjes. Het middengebied functioneert als een centrumgebied. De meeste voorzieningen liggen binnen of in de nabijheid van de "ring" (rondje Dorpsstraat, Essendreef, Lange Rol). Het gebied is daardoor in functioneel opzicht gevarieerd met enkele bedrijven, winkels en andere voorzieningen verspreid tussen de woonfunctie. De variatie in woningtypen is beperkt.

Dorp-Oost

In het jaar 2000 is de kern Gouderak uitgebreid met een zuidoostelijk deel. Dit gedeelte beslaat circa 75 woningen. Dit woongebied is ontsloten via Beukendaal en de Iependaal. Met deze ontsluiting is de aanzet gegeven voor de verdere inrichting van dit woonbuurtje. Het bebouwingspatroon sluit aan op de omliggende bebouwing en kent ook een orthogonale verkaveling.

Zelling

Op de Zellingwijk zal gedifferentieerd gebouwd worden met een hoge stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteit. De differentiatie van woningen uit zich in verschillende typen woningen, zoals koop en huur, maar ook goedkoop, middelduur en dure woningen. De hoofdplanstructuur bestaat uit een woonwijkje dat een zelfstandig te herkennen eenheid vormt in de bebouwingsstructuur van de kern Gouderak. Deze zelfstandige ligging in de structuur van Gouderak wordt tot uiting gebracht door het woongebied als een compacte eenheid te beschouwen dat los ligt ten opzichte van de bebouwing aan de Dorpsstraat. Er is sprake van een lage bebouwingsdichtheid, waarbij soms ruimte, soms smalle doorzichten op de rivier bestaan. De bebouwing kan dan plaatsvinden op doorgaans ruime kavels, met een groene inrichting. Op de kop van de Zellingwijk is ruimte voor een hoogteaccent, met uitzicht op de rivier en het polderlandschap.



Bedrijven

In het centrumgebied en aan de Dorpsstraat is sprake van functiemenging waarbij een mix plaatsvindt van woon-, bedrijfs-, en maatschappelijke functies. Voor het garanderen van een goed woonmilieu zijn in dit gebied alleen bedrijven mogelijk die passen in de woonomgeving (milieucategorie 1 en 2). Veel Gouderakse bedrijven hebben van oudsher een sterke binding met het dorp. De volgende bedrijven komen binnen het plangebied voor:

Straat	Nr.	Naam	Gebruik
Dorpsstraat	31	Pols aggregaten BV	werkplaats
J.G. Staringhlaan	10	Fa. Verstoep	transportbedrijf
Kranepoort	4b	Zuiv.schap Holl.eil	rioolgemaal
Poten	4	G.M. de Jong	schoonmaakbedrijf
Smitsstraat	1	Autobedrijf Koos Boer	autobedrijf/garagebedrijf
Smitsstraat	34	Oostrom - v/d Hoogen	loodgieter en centrale verwarming

Detailhandel

Geconcentreerd aan de Kranepoort en Langerol bevinden zich de meeste detailhandelsvoorzieningen. De volgende detailhandelsvoorzieningen komen binnen het plangebied voor:

Straat	Nr.	Naam	Gebruik
Dorpsstraat	44	Mudde	snackbar
Dorpsstraat	56	S. Boerefijn	groente- en fruithandel
Dorpsstraat	64	Bike Shop, H. Markus	rijwielhandel
Essendreef	52	J.H. van de Panne	tandartspraktijk
Kranepoort	10	P. Boogaardt	brood- en banketbakkerij
Kranepoort	10b	K.A. Snoei	groentehandel
Kranepoort	14	W. de Haaij	supermarkt
Kranepoort	16	H. Markus	slagerij
Kranepoort	18	-	kantoorboekhandel
Kranepoort	22	-	kapsalon
Lange Rol	4	J. van Mullem	bloemenwinkel
Lange Rol	6	J. Boerefijn	melkhandel

Voorzieningen

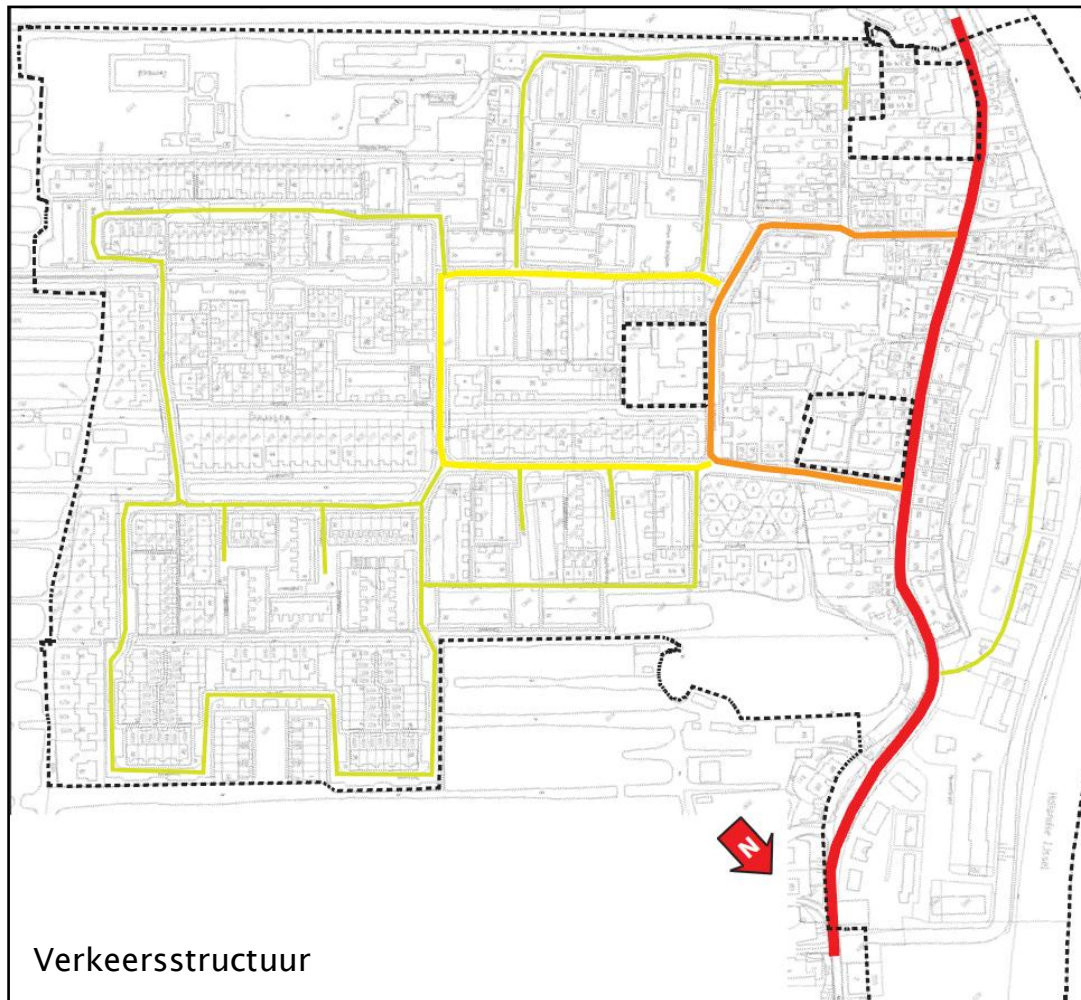
Gouderak beschikt over een redelijk aanbod van voorzieningen waaronder enkele basisvoorzieningen zoals medische voorzieningen, peuterspeelzaal, zwembad en sociaal-culturele voorzieningen. Voor grootschaliger voorzieningen is de oriëntatie vooral gericht op het nabijgelegen Gouda. Vrijstelling is verleend voor het bouwen van het Multifunctioneel gebouw Gouderak. Hierin is plaats voor twee scholen (De Kranepoort en De School met de Bijbel), een peuterspeelzaal, een bibliotheek en een gymzaal. De volgende maatschappelijke voorzieningen komen in het plangebied voor:

Straat	Nr.	Naam	Gebruik
Dorpsstraat	94	De Rakkertjes	peuterspeelzaal
Dorpsstraat	99	Oud Gereformeerde Gemeente	kerkgebouw
J. Huurmanlaan	4	De Baan	openluchtwembad
J. Huurmanlaan	1a	Multifunctioneel gebouw	scholen, bibliotheek, gymzaal
J. Broeckplein	11	Stichting Het Dorpsleven	dorpshuis
Kerkstraat	3	Ned.Hervormde Kerk	kerkgebouw

Verkeer

De Zellingwijk is toegankelijk via een ontsluitingsstraat die aan de noordzijde aantakt op de Dorpsstraat. De buitenrand van het woongebied wordt benut voor het autoverkeer en het parkeren, zodat een luw, autovrij binnengebied ontstaat. Parkeren vindt plaats in de parkeerstraat achter de

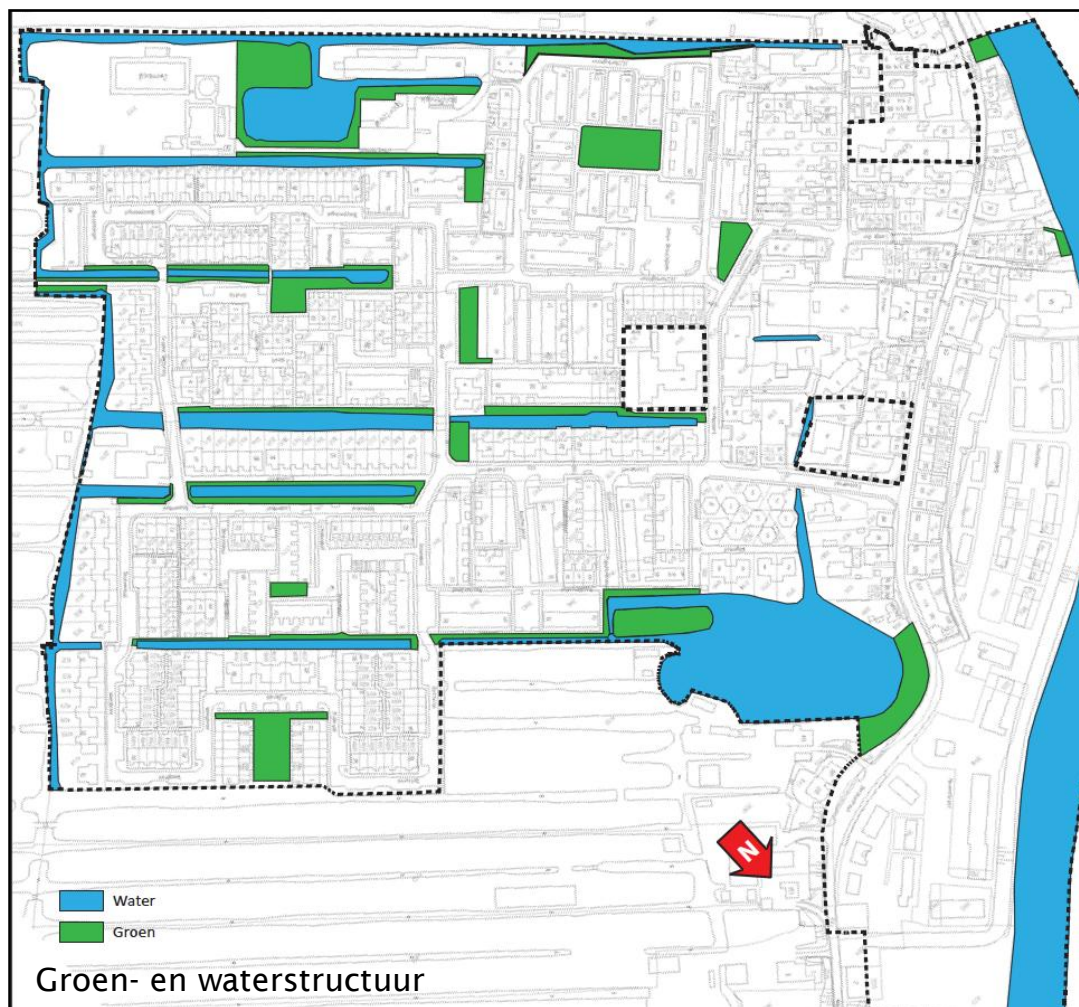
woningen aan de Dorpsstraat. De woningen aan de rivieroever hebben parkeerplaatsen op eigen terrein en enkele parkeerplaatsen in de openbare ruimte.



Groen en Water

In de groen- en waterstructuur zijn enkele elementen van de oorspronkelijke verkaveling terug te vinden. Het zijn veelal lijnstructuren waaruit de oorspronkelijke verkavelingsstructuur te herleiden is. Het Wiel en omliggend groen vormt een belangrijk onderdeel van deze groenstructuur. Her en der zijn in de wijken veelal groen ingerichte speelplaatsen te vinden.

De nieuwe wijk op de Zelling zal worden doorsneden door een tweetal groene ruimten. De wiggen brengen een geleding aan in de bebouwing en bewerkstelligen een open relatie tussen de Zellingwijk en de Hollandse IJssel. Tevens blijven hierdoor doorzichten mogelijk vanuit de woningen aan de Dorpsstraat. De open groenzones staan in relatie met enkele van de smalle stegen tussen de woningen aan de Dorpsstraat. Het rivierfront van de Zellingwijk wordt gevormd door een openbare oever met een bomerij.



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid aan bod met een ruimtelijke component die van belang kan zijn voor dit bestemmingsplan. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal en gemeentelijk beleid. Per beleidsstuk staat de betekenis van het beleidsdocument voor dit bestemmingsplan beschreven.

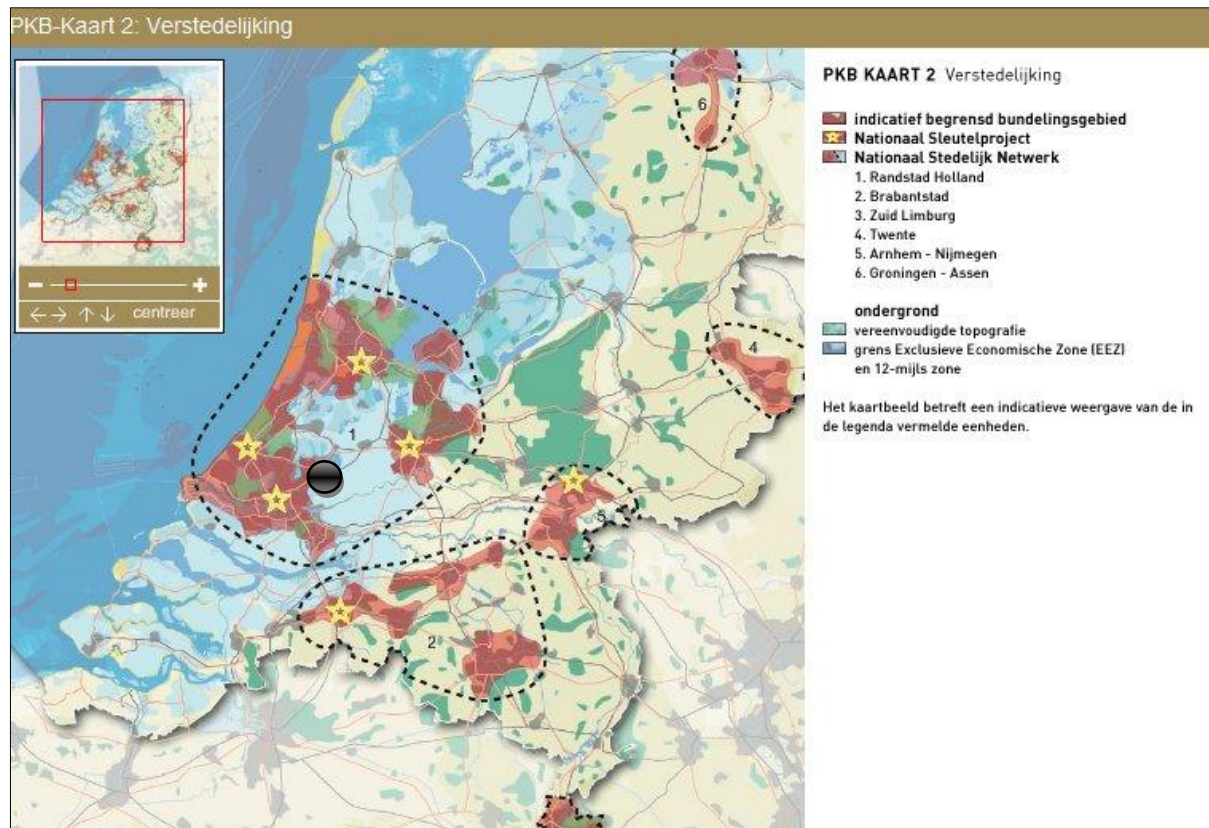
3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Bijna een jaar na vaststelling door het kabinet is een aangepaste Nota Ruimte op 17 april 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Hierin staat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de ruimtelijk bijdrage op de volgende punten:

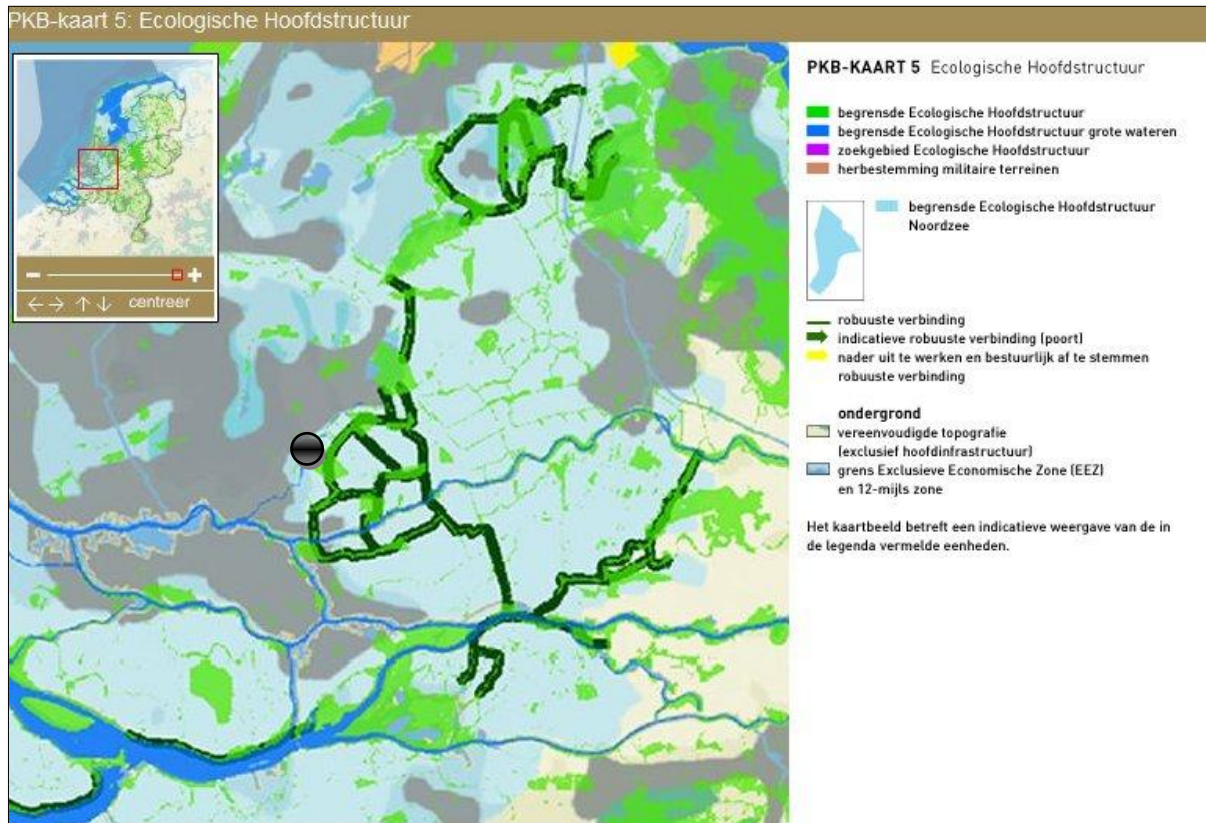
- versterking van de internationale concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Door de haperende economie wil het kabinet met de Nota Ruimte zoveel mogelijk de ruimtelijke knelpunten voor economische groei wegnemen. De ondertitel van de nota luidt: 'Ruimte voor ontwikkeling', waarmee het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. De ruimte hiervoor willen ze scheppen door uit te gaan van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.



Afbeelding 12. Uitsnede Nota Ruimte - verstedelijking

Het plangebied valt in de Nota Ruimte binnen het Nationaal Stedelijk Netwerk 'Randstad Holland' en het Nationale Landschap 'het Groene Hart'. Het Groene Hart vormt een integraal onderdeel van Randstad Holland. De kernkwaliteiten van de waarden (waaronder de Krimpenerwaard) zoals het verkavelingspatroon, het groene karakter van de beplante dijken en kades en de grote mate van openheid, dienen behouden te blijven en waar nodig te worden versterkt. Hierbinnen zal ook de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Nieuwe ontwikkelingen zijn onder andere afhankelijk van de landschappelijke kwaliteiten in het gebied. Met betrekking tot nieuwe woonbebouwing wordt binnen het nationale landschap uitgegaan van migratiesaldo nul. Samen met de gemeente zal de provincie de verstedelijkingsmogelijkheden bepalen in het landelijk gebied. Binnen het Groene Hart zijn geen grootschalige verstedelijkingslocaties, bedrijventerreinen of nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructurele projecten toegestaan.



Afbeelding 13. Uitsnede Nota Ruimte - Ecologische Hoofdstructuur

Delen van de Krimpenerwaard maken tevens deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de EHS worden natuurgebieden onderling verbonden door ecologische verbindingzones, om zo een netwerk van natuurgebieden tot stand te brengen. Het behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in tal van sectoren (onder meer landbouw, toerisme en water) is een belangrijke doelstelling. Het kabinet doet dit vanuit het besef dat natuur en landschap een essentiële bijdrage leveren aan een leefbare en duurzame samenleving. De Hollandsche IJssel maakt onderdeel uit van de EHS. Ten oosten van het plangebied ligt een andere EHS die enkele uitlopers in de vorm van groene verbindingen naar de Hollandsche IJssel heeft.

Nota Mobiliteit

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

Een goede (landelijke) infrastructuur is van groot belang voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Nederland. Waar nodig zal de infrastructuur dan ook worden uitgebreid om ruimtelijk en economische ontwikkelingen te ondersteunen. Het gebruik van ruimte voor wonen, werken, recreatie en infrastructuur neemt met name toe in de Randstad. Goede verbindingen zijn cruciaal voor de ontwikkeling van de Randstad als een samenhangend geheel. In dat kader wordt dan ook ingezet op een efficiënter gebruik van de bestaande infrastructuur (verbetering van wegen, openbaar vervoer en de overstapmogelijkheden tussen de diverse vervoersmiddelen) zodat mede in relatie tot de toekomstige mobiliteitsgroei, het gewenste bereikbaarheidsniveau van de Randstad en de omliggende gebieden kan worden behaald.

Nota Belvedere

De Nota Belvedere, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM (1999), is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. De Krimpener- en Lopikerwaard zijn aangewezen als speciale aandachtsgebieden met grote cultuurhistorische waarden. De waarden vormen wat betreft landschap en schaal één geheel en vormen het grootst aaneengesloten veenweidegebied van Nederland. De karakteristieke lange en smalle kavels van het slagenlandschap zijn typerend voor de cope-ontginningen van het veen. Het veenweidelandschap wordt gezien als fysieke drager met als specifieke kenmerken de visuele openheid en weidsheid. In het rivierbedijkingslandschap zijn de rivierdijken, karakteristieke lintbebouwing en dijkmagazijnen belangrijke cultuurhistorische waarden.

In de toekomst is een betere inbreng van de cultuurhistorische waarden (onder andere het verkavelingspatroon, het slotenstelsel en de visuele openheid) bij landinrichting en natuurontwikkeling noodzakelijk om de waarden in stand te houden.

Nationaal Milieubeleidsplan 4

In de kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit 2001 wordt het te voeren milieubeleid tot 2030 uiteengezet. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen dertig jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Om deze ambitie te bereiken zijn systeeminnovaties nodig. De hiermee beoogde realisering van duurzaamheid is onder andere gericht op:

- emissies, energie en mobiliteit: omschakeling naar een duurzame energiehuishouding;
- biodiversiteit en natuurlijk hulpbronnen: omschakeling naar een duurzaam gebruik;
- beleidsvernieuwing stoffen;
- beleidsvernieuwing externe veiligheid;
- beleidsvernieuwing milieu en gezondheid;
- vernieuwing van het milieubeleid voor de leefomgeving.

Belangrijke element uit dit Nationaal Milieubeleidsplan is het streven naar het in kaart brengen van de bodemkwaliteit in Nederland en de beperking van het aanbod verontreinigde grond.

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet heeft als doel zeldzame en in het wild voorkomende plant- en diersoorten in stand te houden. De wet bevat ook de implementatie van de soortenbeschermingsbepalingen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn richt zich op de instandhouding van "natuurlijke habitats" en "wilde flora en fauna".

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen, of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Deze verboden gelden niet alleen voor de zeldzame, maar voor alle in het wilde levende plant- en diersoorten. Wanneer in een bepaald gebied activiteiten plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde diersoorten moet een ontheffing worden aangevraagd. Dit is zeker het geval wanneer in het betreffende gebied dieren voorkomen die op de Rode Lijst van bedreigde soorten staat.

In een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bepalingen uit bovenstaande wet. Het plangebied van bestemmingsplan "Kern Gouderak" ligt *niet* in een beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn. Het plangebied maakt ook *geen* onderdeel uit van een beschermd gebied in het kader van de Habitatrichtlijn. Er zijn dan ook geen verdere eisen die gesteld worden vanuit de flora en faunawetgeving.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht of er mogelijk beschermde plant- en/of diersoorten in het geding zijn.

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Met de Invoering van het verdrag van Malta binnen de Monumentenwet zal archeologie een prominentere rol krijgen binnen de ruimtelijke ordening. Met de wetswijziging wordt archeologie dus voortaan een verplicht en onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke besluitvormingsproces. In de planvormingfase bepalen rijk, provincies en gemeenten welke archeologische waarden in het geding zijn. Voor het bestemmingsplan betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een aanlegvergunning als de aanvrager van een reguliere bouwvergunning kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek. Zonodig kunnen aan de aanlegvergunning en de bouwvergunning planregels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht of archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie/Verordening

Op 3 november 2009 hebben gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland de ontwerp verordening ruimte vastgesteld en het ontwerp vrijgegeven voor inspraak. De verordening bevat algemene regels in de zin van artikel 4.1 van de wet ruimtelijke ordening. De consequenties van algemene regels voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is groot. Nieuwe bestemmingsplannen en projectbesluiten moeten in overeenstemming zijn met de (nog in werking te treden) verordening. De inhoud van de algemene regels moet dus door gemeenten in acht worden genomen. Ook geldt er een plicht tot aanpassing van bestaande bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Gemeenten moeten deze binnen één jaar, dan wel binnen een bij de verordening gestelde andere termijn in overeenstemming met de algemene regels brengen.

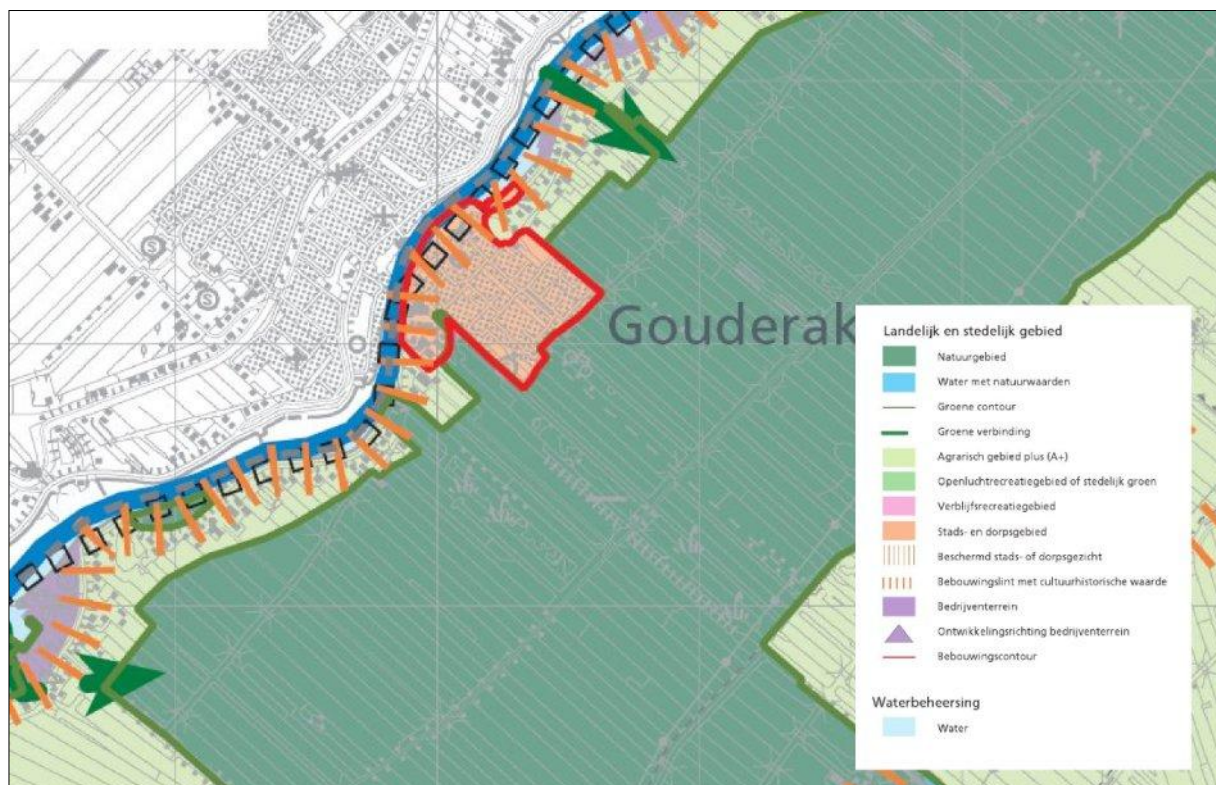
Het instrument algemene regels heeft een andere doorwerking en andere consequenties dan het voorheen geldende beleid (Regels voor Ruimte) en de als besluit aan te merken concrete beleidsbeslissingen in streekplannen. Van beleid kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken en tegen concrete beleidsbeslissingen stond rechtsbescherming open. Van algemene regels valt, tenzij daarin uitzonderingen of ontheffingen zijn opgenomen, niet af te wijken zonder aanpassing van de verordening.

Voor het plangebied zijn de regels ten aanzien van de bebouwingscontouren essentieel. In de regel is verstedelijking (bijna alles wat wordt gebouwd) buiten de bebouwingscontouren niet toegestaan. Er gelden uitzonderingen o.a. voor 'ruimte voor ruimte', nieuwe landgoederen en vrijkomende agrarische bebouwing. Voorts dienen uitbreidingsmogelijkheden voor al bestaande stedelijke functies buiten de contouren te worden beperkt. Ook is opgenomen dat gedeputeerde staten de contouren kunnen aanpassen ten behoeve van het "in- en uitdeuken". Daarnaast gelden enkele specifieke uitzonderingen. Tevens is voorzien in een ontheffingsmogelijkheid in geval van gebiedsgerichte toepassing van 'ruimte voor ruimte', "rood voor groen" en voor omvangrijke intensieve dagrecreatie.

Een ander belangrijk punt is de bescherming van primaire en regionale waterkeringen. Concreet betekent dit dat zowel voor de kernzone als de beschermingszone van een waterkering een beschermende regeling moeten worden opgenomen.

Streekplan Zuid-Holland Oost

De provincie Zuid-Holland streeft in het streekplangebied Zuid-Holland Oost uit december 2003 naar het behouden en versterken van de kwaliteiten van het groenblauwe raamwerk en naar een verbetering van het woon-, werk- en leefmilieu door een ruimtelijke en functionele differentiatie tussen het plangebied en het aangrenzende gebied dat tot de Zuidvleugel van de Deltametropool behoort. Terwijl het stedelijk netwerk van de Noord- en de Zuidvleugel zich verder verdicht, zorgt Zuid-Holland Oost voor een groene contramal met rust en openheid als kenmerkende kwaliteiten. Er ontstaat een ruimtelijke scheiding tussen de Randstad en het Groene Hart door groenblauwe functies en een restrictief verstedelijkingsbeleid aldaar.



Afbeelding 14. Uitsnede streekplan Provincie Zuid-Holland Oost (herziening Krimpenerwaard)

De hoofdpoging in het gebied van de Hollandsche IJssel bestaat uit transformatie van een vervuild en verpauperd gebied naar een gebied waar (hoogwaardige) industrie- en woonlocaties gecombineerd zijn met natuurontwikkeling. Ten behoeve van het behoud van het agrarisch weidelandschap wordt de agrarische sector de ruimte en gelegenheid geboden om haar economisch draagvlak te verbreden. Dit mag echter niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende gebied. In het streekplangebied wordt een terughoudend beleid gevoerd met betrekking tot het lokaliseren van nieuwe stedelijke functies. Het provinciebestuur kiest voor een ruimtelijk beleid gericht op ontwikkeling én bescherming: Ontwikkeling van de vitaliteit van stad en land, leefbaarheid en aantrekkelijkheid en bescherming van landschappelijke kwaliteit en natuur. Met name de grondgebonden veehouderij is een belangrijke drager van de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied. De sector staat economisch echter onder druk. De provincie wil daarom kansen bieden voor verbreding van het economisch draagvlak. Concreet gaat het om het verbreden van de grondgebonden agrarische bedrijven naar natuur-, landschaps- en/ of waterbeheer. Ook recreatie, zorgdiensten en andere nevenactiviteiten behoren tot de mogelijkheden. De specifieke kwaliteiten van de te onderscheiden delen van het streekplangebied moeten daartoe worden benut.

Het plangebied valt in zijn geheel binnen het Streekplan Zuid-Holland Oost. De Hollandsche IJssel heeft daarin de aanduidingen 'Water' en 'Belangrijke vaarverbinding'. Het lint langs de Dorpsstraat valt onder de aanduiding 'Bebouwingslint met cultuurhistorische waarde'. Rondom de kern Gouderak ligt een bebouwingscontour. In 2006 heeft een reparatie plaatsgevonden met betrekking tot de bebouwingscontouren. Hiernaast is de bebouwingscontour voor Gouderak aangegeven.



Afbeelding 15. Bebouwingscontour Kern Gouderak

De bebouwingscontouren geven de grenzen van verstedelijking aan. Onder verstedelijking wordt hierbij verstaan: het realiseren van woongebieden, alsmede van daaraan gelieerde bestemmingen zoals parkeerplaatsen, sportvoorzieningen, zorgvoorzieningen, openbaar groen, volkstuinen, oppervlaktewater, begraafplaatsen en dergelijke. De bebouwingscontouren vormen een uitdaging en stimulans voor de gemeenten om te streven naar intensivering van het ruimtegebruik en naar verbetering van de kwaliteit van het binnen de bebouwingscontouren liggende stedelijke gebied.

Het nagenoeg het gehele plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour, met uitzondering van het wiel. Het wiel valt in het streekplan binnen de aanduiding 'Agrarisch gebied Plus'. De aanduiding A+ heeft betrekking op delen van het landelijk gebied met bijzondere natuur-, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.

Op 23 april 2008 hebben Provinciale Staten de partiële herziening streekplan Zuid-Holland Oost voor de Krimpenerwaard vastgesteld. De streekplanherziening betreft vooral het vastleggen van de begrenzing van de natuur- en landbouwfuncties in het gebied zoals afgesproken in het Veenweidepact Krimpenerwaard. Met deze herziening wordt de ontwikkeling van 2450 hectare nieuwe natuur planologisch mogelijk gemaakt. De omzetting naar natuur valt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Regels voor Ruimte

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

Het provinciaal beleid is erop gericht de kaders te scheppen waarbinnen de vitalisering van het platteland mogelijk wordt gemaakt en de beoogde landschappelijke kwaliteit wordt bereikt. Er worden

wel beperkingen gesteld aan nieuwe ontwikkelingen die geen relatie hebben met de ontwikkeling van de hoofdfunctie van het gebied. Nieuwe economische dragers zijn mogelijk als ze bijdragen aan de vitalisering van het landelijk gebied. Nieuwbouw voor vestiging hiervan is gebonden aan voorwaarden.

In de nota Regels voor Ruimte valt het plangebied binnen het aangewezen gebied 'topgebied cultureel erfgoed, Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, tevens Belvederegebied'. In deze gebieden moet de bescherming en zonodig versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden, waaronder de aanwezige landschappelijke structuren, nederzettingen, en archeologische waarden, zoals aangegeven in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur in het ruimtelijke plan worden geregeld.

Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010

Het provinciaal milieubeleid is vastgelegd in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010. Het doel van het beleid is het voorkomen van nieuwe milieuproblemen en het saneren van bestaande knelpunten. Sleutelbegrippen daarin zijn 'duurzaamheid' en 'kwaliteit van de leefomgeving'. In dit beleidsplan legt de provincie een sterke nadruk op de ontwerpende opgave om milieuproblemen in de toekomst te voorkomen en door meer aandacht voor de omgevingskwaliteit wil zij de belangen benadrukken van een aantrekkelijk, gevarieerd en concurrerend woon- en werkklimaat in Zuid-Holland, met een ruime keuze aan recreatiemogelijkheden en een rijke natuur. Er wordt gestreefd naar het terugdringen van luchtverontreiniging, faciliteren van duurzame mobiliteit, openhouden van de groene ruimte rond de steden, vergroten van het waterbergend vermogen en duurzaam bouwen. Om dit te verwezenlijken krijgt het water- en milieubeleid een meer sturende rol in ruimtelijke en economische ontwikkelingen. De provincie continueert haar gevoerde beleid van saneren en beheren maar zet bovendien in op de ontwerpende opgave om daarmee milieuproblemen in de toekomst te voorkomen.

Om de kwaliteit van de omgeving duurzaam te verbeteren krijgt het milieu- en waterbeleid een meer sturende rol in de ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het beleidsplan geeft de hoofdlijnen hiervan aan. Door in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen wil de provincie voorkomen dat handelingen van vandaag ten koste gaan van de milieukwaliteit van morgen. De basis van duurzaamheid wordt mede gelegd door de ruimtelijke inrichting. Een goede ruimtelijke inrichting draagt bij aan het voorkomen van milieuproblemen en biedt mogelijkheden de omgevingskwaliteit te verbeteren. Bij het bepalen van de uitgangspunten voor een duurzame ruimtelijke inrichting gaat het erom dat:

- een gezond niveau milieuhygiëne en externe veiligheid wordt bereikt door onder meer een goede ruimtelijke inrichting;
- gewenste maatschappelijke ontwikkelingen worden gestimuleerd;
- kansen worden benut voor een goede ruimtelijke situering van functies;
- toekomstige, voor de duurzame ruimtelijke structuur noodzakelijke, ontwikkelingen niet worden geblokkeerd;
- knelpunten met betrekking tot het water worden voorkomen en opgelost.

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke aandachtspunten en/of eisen gesteld. Bij nieuwe ontwikkelen dient getoetst te worden aan de richtlijnen conform het beleidsplan groen, water en milieu.

Woonvisie Zuid-Holland 'samenhang en samenspel'

In januari 2005 heeft de Provinciale Staten van Zuid-Holland de woonvisie vastgesteld. Een woning is een eerste levensvoorwaarde. Goed wonen bevordert het persoonlijke welbevinden, de kwaliteit van het samenleven en de sociale integratie van mensen. De provincie bouwt geen woningen; dat gebeurt op gemeentelijk niveau in samenwerking met woningbouwcorporaties en marktpartijen. De provincie heeft vooral de taak de lange termijn behoefte transparant te maken, zowel kwantitatief waar het de bouwproductie betreft, als kwalitatief waar het om de verschillende woonmilieus gaat. De provincie geeft door middel van ruimtelijke ordening aan waar gebouwd mag worden.

De provincie heeft het volgende beleid dat zij graag met de regio's en gemeenten willen uitvoeren:

1. *Voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte:*

- a. Het woningtekort inlopen. Het tekort wordt in de periode 2005 - 2010 gereduceerd door de bouw van 16.700 *extra* woningen in de provincie Zuid-Holland;
- b. In de eigen woningbehoefte voorzien. Om in de totale eigen behoefte te voorzien dienen er 70.000 woningen gebouwd te worden tussen 2005 en 2010;
- c. Sloop en vervanging. Het aantal woningen dat gesloopt wordt zal vervangen moeten worden om de totale voorraad op peil te houden;
- d. Woningproductie verhogen. Er is een jaarlijkse productie van 22.300 woningen nodig om aan de woningbehoefte te voldoen;
- e. Gewenste productie per regio. De woningproductie in gebieden met een hoge dichtheid kan hoger worden dan in de landelijke gebieden;
- f. Lokale en regionale doorstroming bevorderen. Er dient vooral gebouwd te worden voor starters en senioren om de doorstroming te bevorderen;
- g. Ruimte bieden op uitleglocaties. Nieuwe woningen bouwen op uitleglocaties voor het goedkope en middeldure segment;

2. *Voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte*

- a. Bieden van differentiatie.
- b. Wonen en zorg. De huisvesting van ouderen dient efficiënter gekoppeld te zijn aan een regionale zorginfrastructuur;
- c. Streven naar 30% sociale woningbouw. De vraag naar woningen in de sociale sector is het hoogst;
- d. Bevorderen woningaanbod voor vermogenden. Buiten het stedelijk bundelingsgebied is ruimte voor 2500 woningen nodig. Deze dienen gerealiseerd te worden in combinatie met substantiële investeringen in het landschap ('rood voor groen').

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er worden dan ook geen nieuwe woningen toegevoegd. Indien er zich ontwikkelingen zullen voordoen dient de provinciale woonvisie in acht te worden genomen om op die manier te kunnen blijven voldoen aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte.

Provinciaal ruimtelijke structuurvisie

Met het oog op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1 juli 2008) is in 2004 door de provincie Zuid-Holland een provinciaal ruimtelijke structuurvisie opgesteld. Het doel van de structuurvisie is dat er tijdig en actief ingespeeld wordt op actuele en toekomstige ruimtelijke processen. In de structuurvisie wordt een samenhangend en richtinggevende ruimtelijke strategie geschetst, die inspeelt op rijksbeleid en actuele provinciale en regionale plannen en visies. De structuurvisie beschrijft een integrale ruimtelijke strategie op een hoger schaalniveau en geeft een doorkijk naar een termijn die langer is dan tot dusver gebruikelijk.



Afbeelding 16. Uitsnede Provinciaal ruimtelijke structuurvisie Zuid-Holland

De visie en ambities worden weergegeven in verschillende thema's:

1. Dynamisch stedelijk veld. Dit veld valt globaal samen met het stedelijke netwerk van de Zuidvleugel en vormt ruimtelijk, maatschappelijk en economisch het meest dynamische deel van Zuid-Holland. Hier zal het grootste deel van de behoefte aan woningen en bedrijvigheid gerealiseerd worden. Naast behoud en versterking van goed functionerend stedelijke milieus ligt het accent op stedelijke transformatie en vernieuwing.
2. Veelzijdig stadlandschap. Belangrijke delen van Zuid-Holland krijgen steeds meer een gemengd karakter met enerzijds kenmerken van het vitaal landelijk gebied en anderzijds een steeds sterker wordende invloed van de stad. Vaak botsen hier verschillende functies en is er sprake van rommelig en versnipperd beeld.
3. Vitaal landelijk gebied. Het aanzien van landelijk gebied wordt vooral bepaald door het cultuurlandschap van de grondgebonden landbouw en de karakteristieke occupatie in linten, langs dijken en in dorpen, afgewisseld met water- en natuurlandschappen. Deze diversiteit vormt een belangrijk deel van het cultuurhistorisch en ecologisch erfgoed van Zuid-Holland en verdient daarom gerichte bescherming en versterking.
4. Verbindend infranetwerk. Het infranetwerk is de drager van de mobiliteit, bereikbaarheid en economische ontwikkeling en legt de verbindingen in en tussen het stedelijke veld, het stadlandschap en het landelijke gebied.

De kern Gouderak is gelegen in een gebied dat is aangewezen als cultuurlandschap, met daar achter het natuurlandschap (het veenweidegebied). Beide zijn onderdeel van 'vitaal landelijk gebied'.

3.3 Regionaal beleid

Landinrichtingsplan en Raamplan

De hoofddoelstelling van de herinrichting Krimpenerwaard uit april 1999 is het gebied te versterken door de inrichting te verbeteren, waarbij de functies landbouw en natuur op elkaar afgestemd zijn op een dusdanige manier dat landbouw, natuur en het landschap duurzaam kunnen functioneren. In het

kader van de landinrichting zal in een aantal landbouwgebieden de drooglegging worden vergroot en in een aantal natuurgebieden verkleind. In het ontwerp-landinrichtingsplan wordt voorgesteld om op grote schaal scheiding van natuur en landbouw plaats te laten vinden. Door de scheiding kan elke functie zich optimaal ontwikkelen binnen de randvoorwaarden, die daarvoor in de betrokken gebieden gelden. De waterhuishouding is voor een groot deel bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van zowel natuur als de landbouw. De waterpeilen kunnen door de scheiding optimaal op de functie worden afgesteld; verhoging in de natuurontwikkelings- en reservaatgebieden en verlaging in de gebieden die blijvend een landbouwkundige functie behouden.

De Krimpenerwaard is een waterrijk, 'klassiek' veenweidegebied met lange bebouwingslinten van waaruit lange, smalle kavels en sloten zich uitstrekken. Het gebied is al eeuwenlang in gebruik voor melkveehouderij en heeft nog steeds een herkenbare identiteit en eenduidig karakter. Dit cultuurhistorisch en waardevol agrarisch landschap wordt echter bedreigd. Problemen als bodemdaling, stijgende kosten van waterbeheer, kleiner wordende marges in de landbouw en natuur die onder de druk staat, worden steeds sterker merkbaar. In 1999 is het Raamplan voor de herinrichting, door GS is goedgekeurd. Dit plan bevat afspraken tussen samenwerkende overheden (gemeenten, provincie, hoogheemraadschap, landbouw- en natuurorganisaties) over de wijze waarop bovenstaande ontwikkelingen in stappen (modules) tegengegaan moeten worden. Inmiddels zijn twee modules goedgekeurd en gedeeltelijk uitgevoerd. De uitvoering van de landinrichting, waarvoor de Landinrichtingscommissie verantwoordelijk is, is echter gaan stagneren als gevolg van de volgende ontwikkelingen:

- sterk gestegen uitvoeringskosten;
- stagnatie in de grondverwerving;
- melkveehouderijen ervaren steeds meer planologische en economische druk;
- gewijzigd rijksbeleid met meer nadruk op voorkomen bodemdaling;
- aanleg robuuste verbindingen;
- een duurzame oplossing in plaats van een sterke peilverlaging;
- tekort aan financiële middelen bij het rijk;
- wijziging in financieringsstructuren;
- een minder sterk versnipperde en complexe waterinfrastructuur.

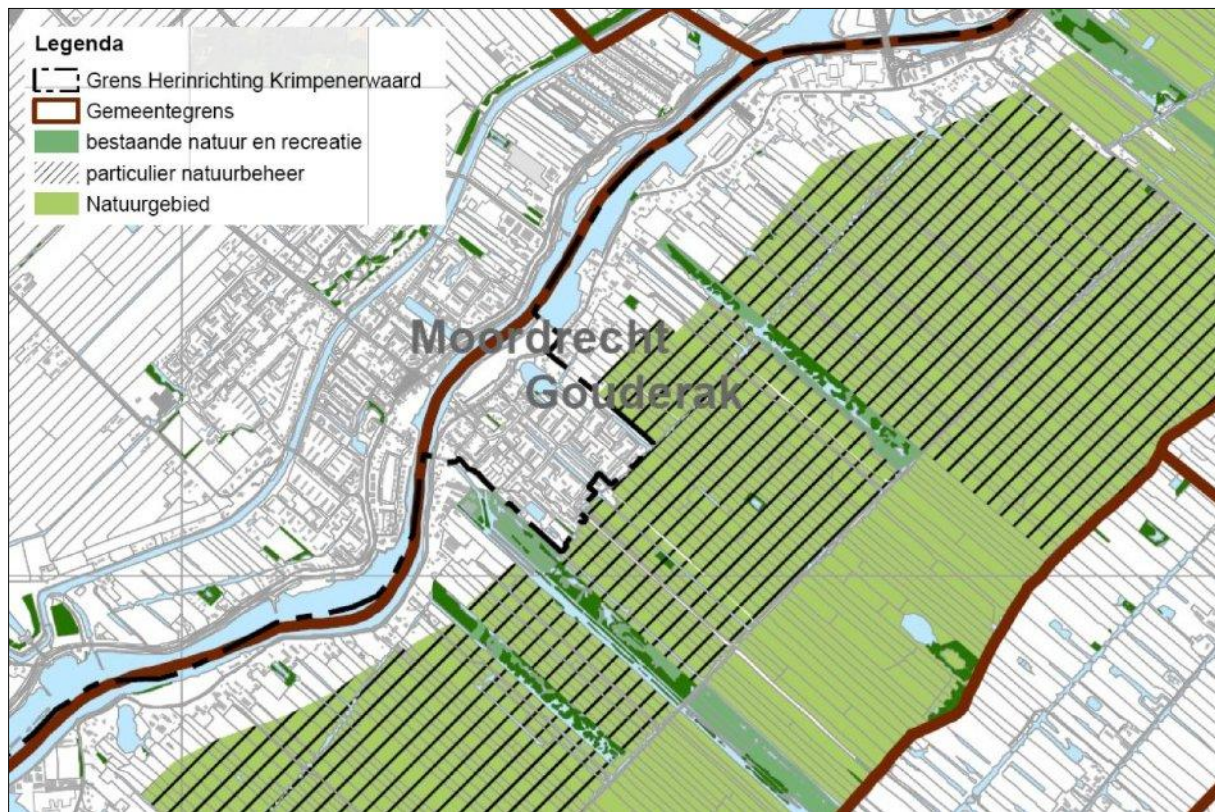
Veenweidepact

Bovenstaande ontwikkelingen hebben geresulteerd in het herzien van het Raamplan en het tekenen van een intentieovereenkomst door betrokken overheden om te komen tot het Veenweidepact. Het Raamplan was uiteindelijk onvoldoende gericht op een duurzame inrichting van het gebied en een herbegrenzing van natuur- en landbouwgebieden in de Krimpenerwaard was echt noodzakelijk.

Het Pact heeft ruimtelijk gezien de volgende doelstellingen:

- behoud en ontwikkeling van het landschappelijk en cultuurhistorische waardevolle landschap met veehouderij als basis;
- afstemmen ruimtelijke inrichting op de fysieke kenmerken van dit gebied met als uitgangspunten: het zoveel mogelijk beperken van bodemdaling, duurzaam waterbeheer en terugdringen versnippering waterinfrastructuur;
- verbeteren fysieke infrastructuur voor de landbouw en verbeteren van omstandigheden voor agrarisch gebruik;
- realiseren natuurprogramma uit Raamplan, benutten potentiële natuurwaarden en realiseren natte As tussen de Biesbosch en het IJsselmeer;
- verbeteren voorzieningen voor recreanten uit het gebied en de stedelijke omgeving;
- vergroten mogelijkheden meervoudig ruimtegebruik;

- verbeteren van de milieu- en waterkwaliteit.



Afbeelding 17. Uitsnede kaart 'Herbegrenzing Krimpenerwaard'

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

3.4 Gemeentelijk beleid

Visie Ouderkerk

Op 31 maart 1994 is door de raad van de gemeente de visie Ouderkerk vastgesteld. Deze visie beschrijft een gewenste ontwikkelingsrichting ten aanzien van bedrijvigheid en woningbouw. Hierin wordt aangegeven dat nieuwe woningbouw geconcentreerd dient te worden bij de kernen Gouderak en Ouderkerk aan den IJssel. De woningbouw kan daarmee bijdragen aan het behoud van draagvlak voor de reeds aanwezige basisvoorzieningen in deze twee kernen en het intact houden van bestaande sociale structuren en daarmee samenhangen inwonertal en samenstelling. In de visie wordt aangegeven dat uitbreiding van het dorp het meest wenselijk is tussen het wiel en de laatste uitbreiding Dorp-oost. Hiermee ligt het dichtbij de voorzieningen van het dorp. Ook de geplande woningbouw op de Zelling vormt een herontwikkeling binnen het plangebied. De IJssel is ter plaatse van Gouderak relatief smal waardoor de bebouwing op de Zelling, anders dan in Ouderkerk aan den IJssel, een relatie kan leggen met de aan de overkant gelegen bebouwing van Moordrecht.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het open polderlandschap en het beeld vanaf de dijk te beschermen is het niet wenselijk om verdere verdichting van de binnendijks gelegen bebouwingslinten buiten de kernen toe te staan. Deze bescherming geldt des te meer voor de nog aanwezige grote zichtlijnen

binnen in de linten. Alleen op plaatsen waar de kwaliteit in het verleden reeds is aangetast en nieuwbouw deze kwaliteit kan verbeteren kan overwogen worden vervangende nieuwbouw toe te staan.

De bedrijvigheid in Ouderkerk is van oudsher sterk lokaal of regionaal gebonden. De gemeente Ouderkerk heeft in samenwerking met omliggende gemeenten de "Reactie Nota Beslispunten" opgesteld. Eén van de uitkomsten was dat uitgifte van bedrijventerreinen (weliswaar beperkt) noodzakelijk is. Redenen hiervoor zijn:

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

In de visie wordt uitplaatsing van bedrijven uit kernen als belangrijk streven aangegeven. Het gaat dan om bedrijven die gevestigd zijn in de kern en daar vanwege beperkte uitbreidingsmogelijkheden of overlast voor de omgeving niet langer gewenst zijn. De gemeente Ouderkerk heeft een aantal jaren geleden besloten bedrijventerrein Abelenlaan aan te leggen. Hier bevinden zich met name kleinschalige bedrijven, die niet watergebonden zijn en afhankelijk zijn van de nabijheid van kernen (bv. consumentengebonden bedrijven). In of grenzend aan de kern Gouderak is een aantal bedrijven gevestigd dat in aanmerking komt voor uitplaatsing naar de Abelenlaan of andere bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Welstandsnota

Op 24 juni 2004 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In het kader van de woningwet moet elke gemeente beschikken over een welstandsnota, waarin aangegeven wordt hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria. Die criteria kunnen zijn: situering, hoofdvormen, gevelaanzichten én materialisatie en detaillering van een bouwwerk. De afstemming op punten als kleurgebruik, bouwmassa en -type wordt van groot belang geacht. Door het toepassen van de nota wordt er meer samenhang gebracht in de welstandsbeoordeling en is de uitkomst van de bouwplanprocedure beter voorspelbaar. De welstandsnota is opgesteld vanuit de idee dat welstandsbeleid onderdeel moet zijn van een integraal gebiedskwaliteitsbeleid.

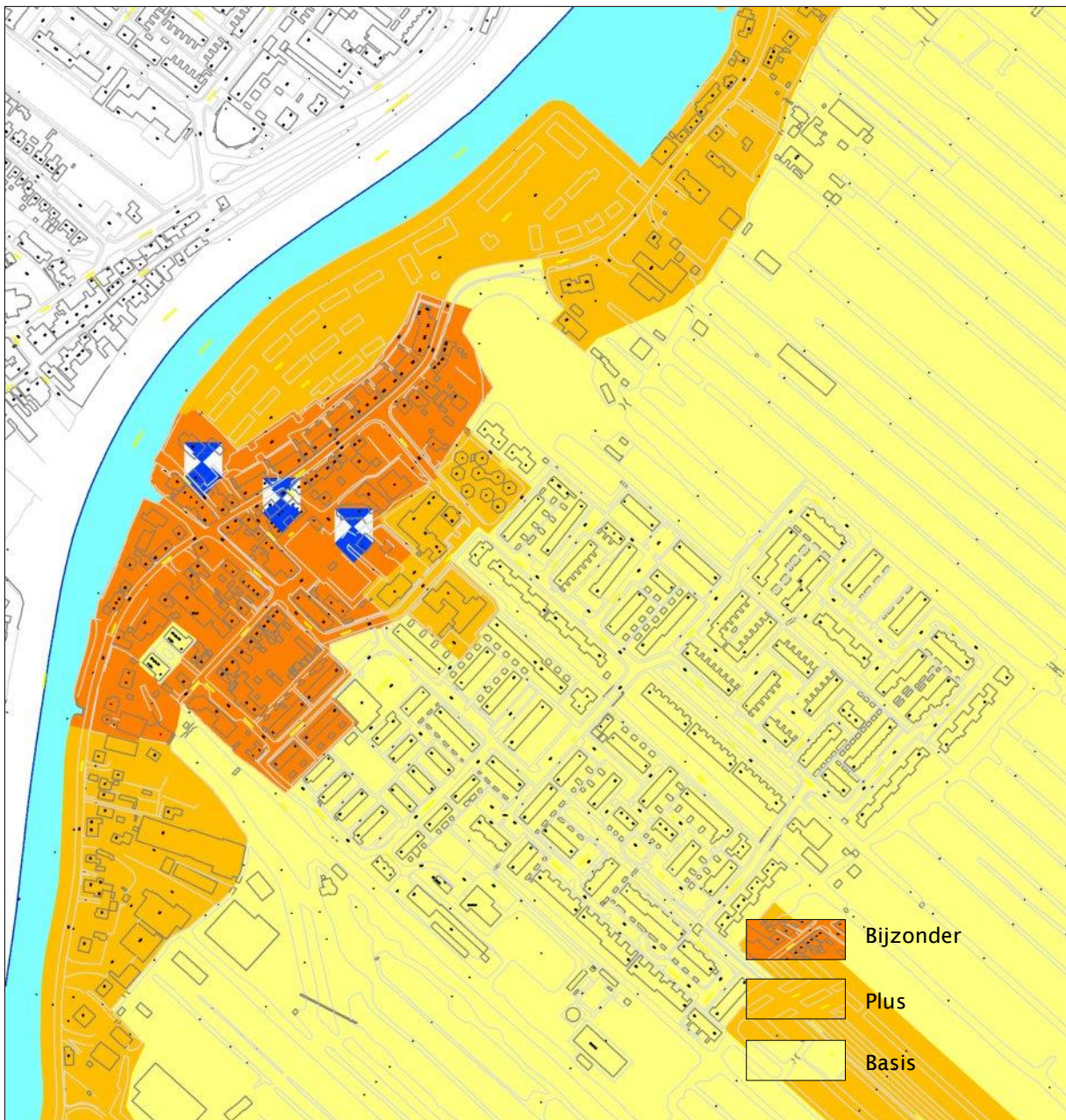
De gemeente wil ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen en bouwwerken passen bij de karakteristiek en kwaliteit van een gebied. De gemeente Ouderkerk onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht (algemene criteria):

- BASIS niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

(afbeelding zie volgende pagina)

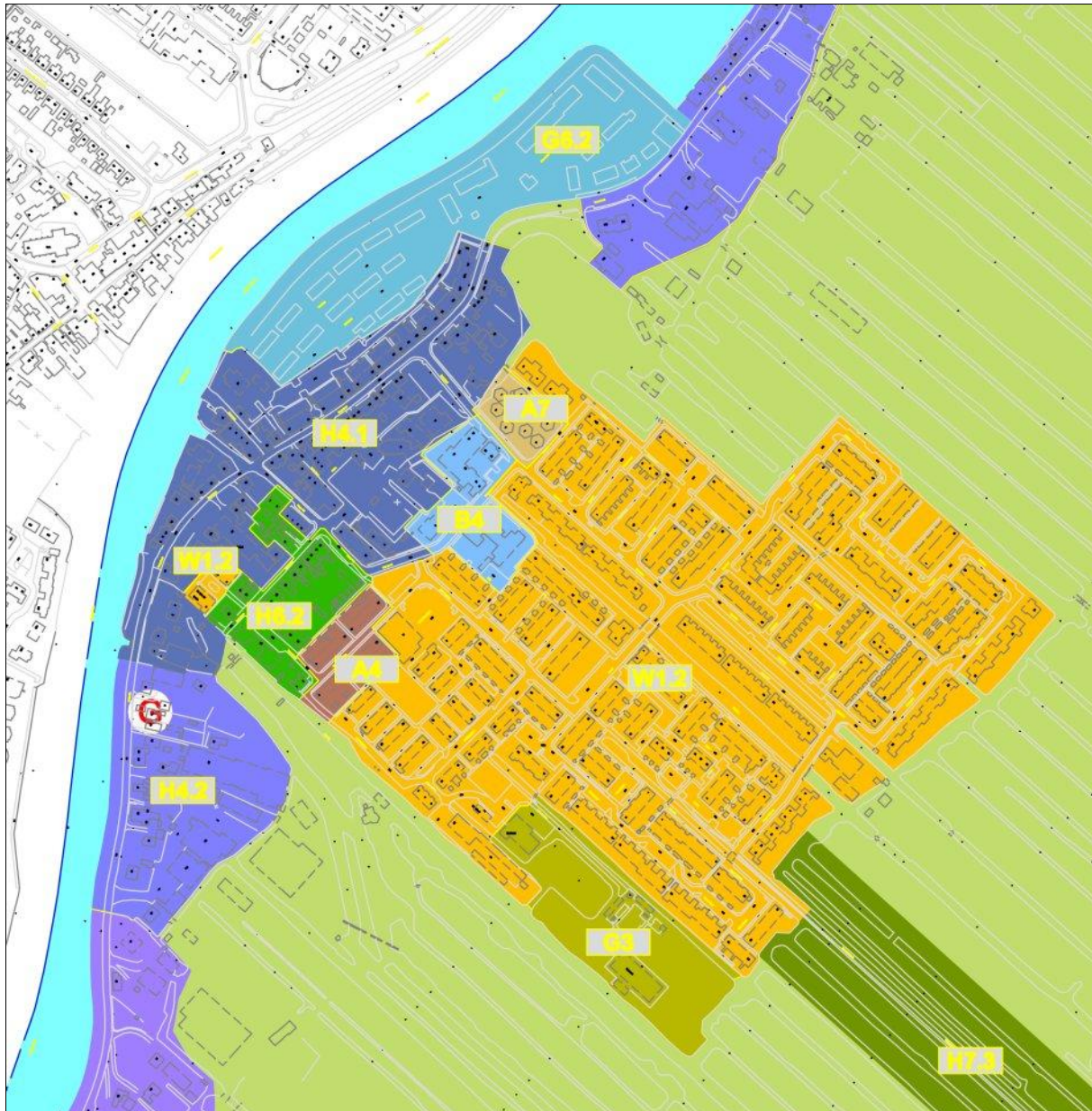
De niveaus van welstand geven een indicatie voor de mate van ontwerpvrijheid. De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria.

Zoals op de afbeelding op de volgende pagina is te af te lezen zijn alle drie de niveaus aanwezig in de kern Gouderak. Met name het gebied rondom de Dorpsstraat heeft bijzonder niveau van welstand. De Dorpsstraat is een beeldbepalend dorpslint met veel cultuurhistorisch relevante bebouwing. Hier geldt dan ook een strenger regime dan elders in de kern.



Afbeelding 18. Welstandsbeleidskaart

Naast de algemene criteria, welke een gebouw op zich beoordelen, bestaan er criteria die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: de gebiedsgerichte criteria. In de kern Gouderak zijn diverse deelgebieden aanwezig met elk eigen gebiedsgerichte criteria.



Afbeelding 19. Typologiekaart Welstand

- A4: Traditionalisme

De bebouwing aan Karel Doormanlaan in Gouderak is te karakteriseren als traditionele bebouwing. De rijenwoningen bestaan uit 1,5 bouwlagen met een zadeldak. De voorgevels hebben een horizontale geleding en zijn eenvoudig en sober van opbouw. De gevels zijn opgebouwd uit baksteen en boven deuren is een klein rechthoekig raam in gemetseld. De plint van de woning heeft een bruine baksteen terwijl bovenste gedeelte van de woning een lichte zandkleurige baksteen heeft. Ritmering van dakkapellen en schoorstenen in de Karel Doormanlaan versterken het lineaire karakter van de verbinding tussen het centrumgebied en het buitengebied. De dakkapellen op de woningen zijn met zorg vormgegeven. In maat, materiaal- en kleurgebruik sluiten ze aan bij de vormgeving van de woningen. Er is gebruik gemaakt van traditionele materialen als rode bakstenen, hout en rode gebakken pannen. Fraai is de lijst die op de dakkapel is verwerkt. Het kleurgebruik is rustig en straalt rust uit.

- A7: Structuralisme

In Gouderak zijn zeer bijzondere structuralistische woningen ten noorden van het winkelcentrum 't Kranehof gesitueerd. De woningen liggen vrijstaand dan wel geschakeld. De hoofdbebouwing is piramidevormig en bestaat uit zestal hoeken. Het dakvlak daarentegen bestaat uit drie vlakken. De bouwhoogte van de woningen is 1,5 laag met een bijzondere kap.

- B4: Winkelcentra

Winkelcentra zijn divers in schaal en vorm en vormen een duidelijk herkenbaar element in de stedelijke gebouwde omgeving. In Gouderak ligt het winkelcentrum aan de Kranepoort, aan de voet van de dijk, tussen het historische centrum en de woongebieden. Het winkelcentrum heeft een geringe omvang en bestaat uit een U-vormige bouwmassa, gericht op de kruising Kranepoort en Essendreef. De hoogte van de bebouwing is 1 laag met kap en plat dak.

- G3: Sportterreinen en recreatieparken

De sportcomplexen in de gemeente Ouderkerk hebben vaak een (vrijwel) planmatige en rationele opzet. De bebouwing in deze gebieden bestaat onder meer uit kantines en kleedruimten en heeft een recreatieve bestemming. Doorgaans bestaat de bebouwing uit één laag met plat dak of laag zadeldak en staat deze vrij op het maaiveld. De gebouwen zijn daardoor rondom zichtbaar. De bebouwing op recreatieve terreinen, zoals in Ouderkerk aan den IJssel en Gouderak, bestaan onder meer uit sportzalen, kantines, horecavoorzieningen en kleedruimten.

- G6.2: Zellingen

Kenmerkend voor Ouderkerk zijn de buitendijkse zellingen. Dit zijn drooggevallen kleiplaten ontstaan door gesedimenteerd slib op plaatsen waar de IJssel een bocht maakte. Deze zellingen werden vroeger gebruikt door de vele steenbakkerijen langs de IJssel. Nu bevinden zich op de zellingen vooral industrieterreinen en hier en daar woningbouw.

- H4.1: Dorpse dijklinten

In Gouderak bestaat het dorpse dijklint uit het oude centrum. Dit oude centrum wordt gekenmerkt door karakteristieke smalle straatjes met aaneengesloten bebouwing. De woningen zijn zeer gevarieerd in opbouw. Veel van de woningen zijn recht op de dijk of weg gezet waardoor er geringe rooilijnverspringingen ontstaan. Er liggen ook enkele huizen parallel aan de dijk. Hierdoor neemt de afwisseling toe. De bebouwing bestaat uit staafvormige panden, die van dakvorm, nok en goothoogte sterk van elkaar verschillen.

- H6.2: Polderlinten: Uitlopers en buurtschappen

De uitlopers van polderlinten zijn kleine clusters van bebouwing soms direct aan de kern, als uitloper van de verdichting in de dorpskern en soms als buurtschap solitair aan het lint. In Gouderak zijn onder andere de Smitsstraat en de Schoolstraat uitlopers. De bebouwing aan het polderlint heeft overwegend dezelfde richting als de verkaveling.

- W1.2: Woongebieden in stroken- en blokverkaveling (1945-1980)

Woonwijken in stroken- en blokverkaveling zijn planmatig ontwikkelde woonwijken met een in vorm en uitstraling eenzijdige woonbebouwing. Veel uitleggebieden zijn vanaf de jaren '50 gerealiseerd in een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Langs deze straten zijn verschillende typen woningen gebouwd, veelal in rijen, afgewisseld met flats, appartementenblokken en dubbele woningen. Het woongebied beslaat een groot gedeelte van Gouderak en bepaalt hierdoor in hoge mate het uiterlijk van de kern.

Dorpsvisie Gouderak

De visie voor de kern Gouderak is gemaakt in samenspraak met de mensen van het dorp en vertegenwoordigers die voortgeborduurd op al bestaande opvattingen of beleid dat binnen Ouderkerk of in breder verband aanwezig is. De dorpsvisie gaat over het verwezenlijken van de toekomst. Er wordt ingezet op een visie die met elkaar samenhangende speerpunten kent:

- de gemeenschap centraal: door in nauwe samenwerking met de gemeente binnen het kader van de K-5 de toekomst samen te ontwikkelen;

- een gezonde economie en goed voorzieningen: door een groei van de gemeenschap tot 3.000 inwoners en slimme samenwerkingsconstructies voor voorzieningen.
- een mooi dorp, waar het prettig leven en wonen is, in een uniek en herkenbaar gebied: door het uitvoeren van een kwalitatief passend woningbouwprogramma en het versterken van alternatieve economische dragers voor de verdwijnende agrarische sector en het verder ontwikkelen van het unieke karakter van het gebied.

In de visie worden enkele concrete actiepunten verwoord die vragen om een programmatische aanpak voor verdere prioriteitsstelling. Het enthousiasme van bewoners, verenigingen en vertegenwoordigers van politiek en gemeente moet leiden tot de opstelling en uitvoering van een meerjarenprogramma om de visie van Gouderak waar te maken.

Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

Het voeren van een vergunningenbeleid voor de exploitatie van prostitutie is voor de gemeente het belangrijkste instrument om de exploitatie van prostitutie binnen de gemeente te beheersen en te regelen. Gemeenten kunnen dit vergunningenbeleid in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) opnemen. Aan de hand van hiervan kan worden beslist of de aanvrager van een vergunning daarvoor in aanmerking komt, en onder welke voorwaarden.

Prostitutiebeleid

Behalve het aanpassen van de APV is ook de toepassing van de Wro nodig. Met de inwerkingtreding van het wetsvoorstel tot opheffing van het algemeen bordeelverbod op 1 oktober 2000 is de exploitatie van prostitutie niet meer in algemene zin strafbaar op grond van het Wetboek van Strafrecht. Hiermee hebben gemeenten de mogelijkheid om regulerend op te treden. Dit kan door een vergunningstelsel te introduceren en prostitutiebeleid te voeren. Door de opheffing van het bordeelverbod is het mogelijk de bedrijfsmatige uitoefening van prostitutie positief te bestemmen en de uitoefening daarvan op ongewenste locaties te verbieden. Doordat in de APV strijdigheid met het bestemmingsplan als dwingende weigeringsgrond is opgenomen, kan door herziening van de bestemmingsplannen een sluitend systeem worden gecreëerd. Het beleid van de gemeente Ouderkerk is erop gericht dat er geen seksinrichtingen in het plangebied Kern Gouderak zijn toegestaan.

4. Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk komen de planologische beperkingen aan bod. Daarbij gaat het om eisen die vanuit milieutechnisch oogpunt of vanwege veiligheid en gezondheid gevolgen hebben voor de situering van functies. Daarbij wordt onder andere ingegaan op de kwaliteit van de bodem, luchtkwaliteit, de effecten van bedrijven in en rondom het plangebied, etc.

4.1 Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een zone: een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Een buitenstedelijk gebied is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen of het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. Op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder kan een hogere waarde worden vastgesteld dan de in artikel 82 genoemde voorkeursgrenswaarde van 48 dB:

- voor nieuw te bouwen woningen in een buitenstedelijk gebied bedraagt de hogere waarde maximaal 53 dB (op grond van artikel 83 lid 1);
- voor nieuw te bouwen woningen in een binnenstedelijk gebied bedraagt de hogere waarde maximaal 63 dB (op grond van artikel 83 lid 2);
- bij de realisatie van een agrarische bedrijfswoning in een buitenstedelijk gebied bedraagt de hogere waarde maximaal 58 dB (op grond van artikel 83 lid 4).

Alvorens aan bovenstaande waarden wordt getoetst, mag op grond van artikel 110g Wgh jo artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (RMV2006) een factor van de berekende waarde worden afgetrokken: 2 dB voor wegen waarvan de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen.

Het vaststellen van een hogere waarde is alleen mogelijk als maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot 48 dB op de geluidgevoelige bestemmingen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuit (artikel 110a, vijfde lid van de Wet geluidhinder). Daarnaast heeft de gemeente een eigen beleid bij het vaststellen van een hogere waarde van meer dan 53 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaai. De geluidsbelasting van tenminste één tot de desbetreffende woningen behorende buitenruimten mag niet meer dan 48 dB bedragen. Indien de geluidsbelasting van de buitenruimte niet tot 48 dB kan worden beperkt moet de buitenruimte afsluitbaar worden gemaakt.

Resultaten

Het plan omvat twee ontwikkellocaties. Voor deze locaties is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op de locaties J. Huurmanlaan en De Groene Wetering wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Hieronder worden resultaten per locatie aangegeven.

J. Huurmanlaan

Uit de rekenresultaten blijkt dat voor de locatie aan de J. Huurmanlaan de geluidsbelasting ten gevolge van de Kattendijk onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Er is geen belemmering vanuit de Wgh voor het plan. De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen tezamen (incl. 30 km/uur wegen) bedraagt aan

de noordzijde van het perceel ten hoogste 58 dB. Nader akoestisch onderzoek op basis van de te bestemmen bouwvlakken voor de woningen zal moeten uitwijzen hoe hoog de geluidbelasting op de gevels van de woningen zal zijn. Bij de aanvraag voor de bouwvergunning zal middels een bouwtechnisch akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat met de geplande gevelopbouw kan worden voldaan aan de eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit.

De Groene Wetering

De locatie De Groene Wetering ligt niet binnen een zone van een weg. Er is geen belemmering vanuit de Wgh voor het plan. De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen tezamen (incl. 30 km/uur wegen) voor de locatie De Groene Wetering bedraagt aan de noordzijde van het perceel ten hoogste 63 dB. Nader akoestisch onderzoek op basis van het te bestemmen bouwvlak voor de woning moeten uitwijzen hoe hoog de geluidbelasting op de gevel van de woning zal zijn. Bij de aanvraag voor de bouwvergunning zal middels een bouwtechnisch akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat met de geplande gevelopbouw kan worden voldaan aan de eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit. Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan inclusief de beoogde ontwikkelingen.

4.2 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De normen zijn gebaseerd op de Europese Richtlijn luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit wordt getoetst aan de hand van grenswaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Daarom is dit onderzoek gericht op deze twee stoffen. Waar grenswaarden voor andere stoffen mogelijk worden overschreden wordt hier apart aandacht aan besteed. Op 15 november 2007 is Titel 5.2 van de Wet milieubeheer in werking getreden. In artikel 5.19 wordt gesteld: "Bij het vaststellen van het kwaliteitsniveau,...worden concentraties van zwevende deeltjes (PM₁₀), die veroorzaakt worden door natuurverschijnselen, buiten beschouwing gelaten." De hoogte van deze aftrek van zeezout is vastgelegd in de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Ze omvat een vaste aftrek van 6 dagen voor het aantal dagen dat de 24-uurs-norm mag worden overschreden en een plaatsafhankelijke correctie op de jaargemiddelde norm die varieert van 3 tot 7 µg/m³. Voor de gemeente Ouderkerk bedraagt deze aftrek 6 µg/m³.

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is gesteld dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals bedoeld in artikel 5.16, tweede lid) kunnen uitoefenen als aannemelijk is gemaakt dat één van de volgende situaties van toepassing is:

- de luchtkwaliteit verbetert per saldo of blijft ten minste gelijk;
- de uitoefening draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. In de periode tot de vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (naar verwachting begin 2009) is een project een NIBM-project als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel PM₁₀ als NO₂ door een project de 1%-grens niet overschrijdt. De 1%-grens is een toename van maximaal 0,4 µg/m³ voor de jaargemiddelden PM₁₀ en NO₂;
- die uitoefening niet leidt tot het overschrijden van een grenswaarde.

In het Besluit NIBM is een anticumulatie bepaling opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor de volgende categorieën zijn NIBM-grenzen vastgesteld. Deze projecten overschrijden de 1%-grens niet:

- woningbouw: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties: ≤ 33.333 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 66.667 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

- kascomplexen: niet-verwarmde kassen en verwarmde kassen tot 2 hectare.

Resultaten

Ter illustratie is de luchtkwaliteit langs de weg met de hoogste motorvoertuigintensiteit berekend. Dit is de Dorpsstraat, met een intensiteit van 5100 motorvoertuigbewegingen per etmaal in 2020. Langs deze weg zijn de concentraties van NO₂ en PM₁₀ voor de jaren 2009, 2010 en 2020 berekend.

Uit onderstaande tabel blijkt dat de berekende jaargemiddelde immissieconcentraties NO₂ en PM₁₀ voldoen aan de grenswaarden. De grenswaarde 24-uursgemiddelde voor PM₁₀ wordt maximaal 14 keer per jaar overschreden, waarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van 35-maal overschrijdingen.

		2009		2010		2020	
		Dorpsstraat	Achtergrondniveau	Dorpsstraat	Achtergrondniveau	Dorpsstraat	Achtergrondniveau
NO ₂	Jaargemiddelde immissieconcentratie	31,8	23,9	29,7	21,9	19,7	15,7
	Jaargemiddelde immissieconcentratie	21,6	18,8	21,1	18,4	17,7	15,7
PM ₁₀	aantal overschrijdingen 24-uursgemiddelde	14	10	12	9	5	4

Het plan valt binnen de grenzen van de categorie woningbouw uit de Regeling NIBM. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt daarnaast dat ter hoogte van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht.

4.3 Bedrijvigheid en milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten. De te beoordelen situaties zijn terug te herleiden tot drie groepen en bijbehorende aanpak, te weten:

- Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven
In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en bijbehorende AMvB's. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of de milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op hetzelfde bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van Bedrijven en Milieuzonering.
- Nieuwe bedrijven nabij bestaande milieugevoelige functies
In deze situatie is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige functies en belastende activiteiten moeten worden

gerespecteerd. In het geval de bestemmingswijziging wordt gerealiseerd ten bate van de vestiging van een specifiek bedrijf, kunnen de omstandigheden van dit bedrijf worden meegewogen. Let wel, aan de Wet milieubeheer dient altijd te worden voldaan.

- Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijven

In dit geval is de bedrijfs categorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige en belastende bestemmingen moeten worden gerespecteerd.

Het bestemmingsplangebied kan gekarakteriseerd worden als rustige woonwijk. Hiervoor geldt de volgende categorie-indeling:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter.

Resultaten

Uit de inventarisatie is gebleken dat er één bedrijfmatige activiteit binnen het plangebied plaatsvindt met een categorie 3.1 of hoger. Het betreft het openluchtzwembad aan de J. Huurmanlaan 4. Volgens de brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009 valt het zwembad onder categorie 4.1 met een richtafstand van 200 meter (SBI code 931 2) voor het aspect geluid. In de bestaande toestand bevinden zich een aantal woningen op korte afstand van het zwembad, dat als een wijkvoorziening kan worden bestempeld. Er zijn geen klachten bekend.

Ontwikkeling J. Huurmanlaan

Deze locatie zal eveneens de bestemming wonen krijgen. Vlak naast dit gebied is een Multifunctioneel Gebouw met twee basisscholen, een peuterspeelzaal en een gymnastiekzaal gelegen op een afstand van 5 tot 10 meter. De scholen en de gymnastiekzaal hebben een richtafstand van 30 meter (categorie 2) voor geluid. De peuterspeelzaal heeft een richtafstand van 10 meter (categorie 1). Er dient derhalve onderzoek te worden gedaan naar de geluidsbelasting van de scholen, de peuterspeelzaal en de gymnastiekzaal ter plaatse van de ontwikkeling. Op circa 70 meter van de locatie ligt het hierboven genoemde zwembad. Ook deze afstand is korter dan de richtafstand (200 meter). Naar verwachting zal het zwembad geen geluidshinder veroorzaken naar de toekomstige woningen. Echter omdat vanwege het Multifunctioneel Gebouw een geluidsonderzoek noodzakelijk is, kan in dit onderzoek ook de geluidbelasting van het zwembad worden meegenomen.

Wijzigingsgebied 1, Groene Wetering

Deze locatie zal de bestemming wonen krijgen. Er zijn geen bedrijven in de nabijheid van dit gebied. Er zijn derhalve geen belemmeringen.

4.4 Externe Veiligheid

Wettelijk kader

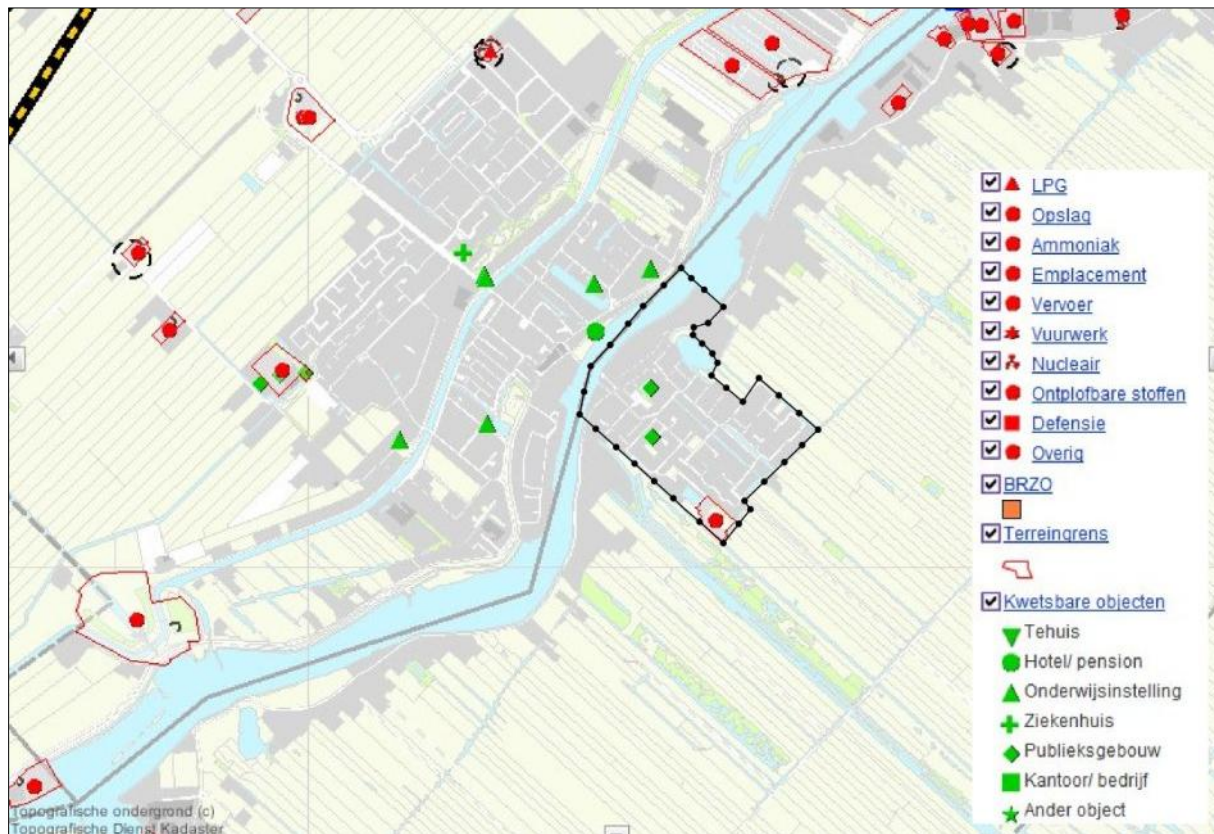
Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er gelden twee normstellingen:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour van het PR:

- rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten spoor, weg, binnenwater en door buisleidingen. Er is sprake van knelpunten voor wat betreft het PR, indien er langs transportassen een 10^{-6} contour ligt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied (200 m) van de transportas.



Afbeelding 20. Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Resultaten

Transport over de weg

In verband met aanwezige propaantanks langs de Kattendijk en Middelblok zullen er enkele transporten propaan ten behoeve van de bevoorrading van deze tanks over de Dorpsstraat plaats vinden. Gezien de zeer lage aantallen is dit niet relevant voor wat betreft het plaatsgebonden risico of groepsrisico.

Transport over water

Het Definitief ontwerp basisnet water van januari 2008 introduceert voor de (hoofd)vaarwegen een indeling in rode, zwarte en groene vaarwegen. Binnen het plangebied is alleen de groene (Hollandse IJssel en Gouwe) vaarweg relevant.

- Groene vaarwegen

Wat betreft het plaatsgebonden risico zijn er voor ruimtelijke ontwikkelingen geen beperkingen. Er is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege nauwelijks merkbare effecten op het groepsrisico. Er geldt ook geen plasbrandaandachtsgebied.

De Hollandse IJssel maakt gedeeltelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan. Over deze vaarweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In het ontwerp Basisnet (zie paragraaf 5.2) is de

Hollandsche IJssel aangeduid als groene vaarweg. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn voor de ruimtelijke ordening. Er zijn dus geen belemmeringen voor het voorgenomen plan met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over de Hollandsche IJssel.

Transport over het spoor

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gelegen die in het kader van externe veiligheid een beperking vormt voor het plangebied.

Transport per buisleiding

Op ongeveer 700 meter ten noorden van het plangebied is een brandstofleiding gelegen. Gezien deze afstand (het invloedsgebied van deze leiding bedraagt ongeveer 30 meter) levert deze leiding geen belemmering op voor het plangebied.

Op ruim een kilometer ten zuiden van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Het betreft een hogedruk aardgasleiding met een diameter van 36 inch en een druk van 66 bar. Deze leiding heeft een invloedsgebied van 430 meter. De leiding levert dus geen beperkingen op voor het plangebied.

Relevante bedrijvigheid in het kader van Externe veiligheid

De risicokaart van de provincie Zuid-Holland geeft aan dat er binnen het plangebied één risicovol bedrijf aanwezig is. Dit betreft het zwembad en is gelegen in het zuiden van het plangebied. Gezien de risicoafstand 10^{-6} PR contour van 0 m zijn er geen directe consequenties voor de omgeving. Deze inrichting valt tevens niet onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, waardoor er geen directe koppeling is met de ruimtelijke ordening. Deze inrichting vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Een nader onderzoek naar externe veiligheid wordt derhalve niet nodig geacht.

4.5 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

Niet saneren

Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.

Saneren

Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Provincie Zuid-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding bij de provincie. Na goedkeuring door de provincie kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring aan de provincie te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een bouwvergunning kan pas worden verleend na goedkeuring van de provincie over het saneringsplan of melding. Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een bouwvergunning.

Het bestemmingsplan Kern Gouderak is voornamelijk een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat er ten aanzien van het bodemgebruik ter plaatse van het conserverende deel van het bestemmingsplan niets veranderd. Er is één wijzigingsgebied in het plan opgenomen. Hieronder wordt aangegeven welke maatregelen moeten worden getroffen bij de uitvoering van beide ontwikkelingen.

Resultaten

J. Huurmanlaan

Ter plaatse van de locatie aan de J. Huurmanlaan/J.G. Staringhlaan is de bouw van 12 woningen gepland. Op de locatie J.G. Staringhlaan 8a hebben de volgende onderzoeken plaatsgevonden:

- nader onderzoek 1, 31-1-2001, kenmerk 00.21437/JU
- nader onderzoek 2, 28-3-2001, kenmerk 00.21834/JU
- saneringsplan, 11-9-2002, kenmerk 02.23835/MLU
- saneringsevaluatie, 31-3-2003, kenmerk 02.23879/MLU
- nader onderzoek 3, 30-11-2005, kenmerk 20052241/JHOO

Ter plaatse van de locatie heeft in 2002 een sanering plaatsgevonden waarbij 13 ton asfalt, 46 ton met minerale olie verontreinigde grond en 3 m3 grondwater is afgevoerd. Met deze sanering is voldaan aan de zorgplicht uit de Wet bodembescherming. Op het overige terreindeel zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Door de verwijdering van de tanks inclusief de daarbij aanwezige grondverontreiniging zijn er ten aanzien van de bodem geen belemmeringen voor een bestemmingwijziging naar wonen. Ten aanzien van een voorgenomen nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het verwijderen van asfalt en funderingslagen en het afvoeren van zintuiglijk met olie verontreinigde grond.

Ter plaatse is sprake van een nieuwe bestemming wonen. Er is sprake van een functiewijziging naar een gevoeligere bestemming. In het kader van de bestemmingswijziging is geen wettelijke verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek. Volgens het beleid "Bodemkwaliteit bij bouwen" kan wel bodemonderzoek worden verlangd bij een functiewijziging naar een gevoeligere bestemming. In dit geval is ook voor bijvoorbeeld bij een interne verbouwing een onderzoek (vooronderzoek NVN 5725) noodzakelijk. Bij de aanvraag van de bouwvergunning is een bodemonderzoek verplicht.

De Groene Wetering (wijzigingsgebied 1)

Ter plaatse van de locatie aan de Groene Wetering is een agrarisch bedrijf gevestigd. Ter plaatse wordt de bouw van 1 woning in de planvorming opgenomen. Ter plaatse van deze locatie blijkt dat er een bedrijf actief is en dat er een gedempte sloot aanwezig is midden over de locatie.

Ter plaatse was sprake van een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming agrarisch naar de bestemming wonen. De ontwikkeling is inmiddels zodanig uitgekristalliseerd dat de bestemming is gewijzigd in wonen met behoud van het voormalige bouwvlak. Er is sprake van een functiewijziging naar een gevoeligere bestemming. In het kader van de bestemmingswijziging is geen wettelijke verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek. Volgens het beleid "Bodemkwaliteit bij bouwen" kan wel bodemonderzoek worden verlangd bij een functiewijziging naar een gevoeligere bestemming. In dit geval is ook voor bijvoorbeeld bij een interne verbouwing een onderzoek (vooronderzoek NVN 5725) noodzakelijk. Er kan echter alleen een bodemonderzoek worden afgedwongen indien een bouwvergunning wordt aangevraagd.

5. Planbeschrijving

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

5.1 Wonen



Voor wat betreft het wonen zijn de provinciale eisen grotendeels bepalend voor de ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden. Deze zijn supplementair aan de gemeentelijke wensen ten aanzien van de woonfunctie. De bestaande burgerwoningen binnen de bestemming "Wonen" zijn dusdanig op de verbeelding aangegeven dat de huidige woningomvang wordt vastgelegd middels een bouwvlak. De bouwaanvragen en/of vrijstellingen die reeds de procedure hebben doorlopen zijn in dit bestemmingsplan meegenomen. Op deze manier wordt realisatie van de reeds

ingediende bouwplannen mogelijk gemaakt. Schuren en garages zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen".

De aanduiding "bijgebouwen" is niet op alle plaatsen doorgetrokken tot aan de achterzijde van het perceel. Dit geldt met name op die percelen die grenzen aan groen en/of water. Het doel hiervan is het bewaken van de beeldkwaliteit op deze locaties. Hiermee wordt voorkomen dat bijgebouwen op de rand van het water geplaatst worden.

De aaneengebouwde woningen hebben over het algemeen een maximale goothoogte van 6 meter. De woning aan bijvoorbeeld de Boezemsingel hebben een aanbouw aan de voorzijde. De maximale goothoogte van de aanbouw aan de voorkant bedraagt 3 meter. Hierdoor wordt voorkomen dat de gehele aanbouw opgetrokken wordt over meerdere verdiepingen. De uitbouw mag wel voorzien worden van een kap, waarbij enerzijds de kap gelijkgetrokken wordt met de kap van het hoofdgebouw en anderzijds wordt houdt de kap op bij de eerste verdieping.

5.2 Bedrijven

De aanwezige bedrijven in het plangebied zijn conform het vigerende plan bestemd. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. Nieuwvestiging van milieuhinderlijke bedrijven in de kern wordt niet voorgestaan. Nieuwvestiging van bedrijven kan alleen ter vervanging van bestaande bedrijven, voorzover sprake is van bedrijvigheid die voorkomt in de bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Om een functiescheiding tussen wonen en bedrijvigheid te behouden, wat leidt tot een goede leefbaarheid in de kernen zijn alleen categorie 1 en 2 bedrijven bij recht toegestaan. Bedrijven uit milieucategorie 3 of hoger hebben een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf', met de achtervoegsels 'garagebedrijf', 'aannemersbedrijf', 'installatiebedrijf', 'transportbedrijf' gekregen. Deze bestemmingen zijn niet uitwisselbaar met andere bedrijven van dezelfde categorie. Indien het bedrijf ter plaatse wordt beëindigd mag er uitsluitend (met recht) een bedrijf als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, categorie 1 of 2 voor terugkomen. De mogelijkheid van opslag voor zover gelegen buiten het bouwvlak is specifiek aangeduid. Nutsvoorzieningen hebben een specifieke aanduiding binnen de bestemming

"Bedrijf" gekregen. Horecabedrijven zijn toegestaan binnen de bestemming "Centrum" uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. Hier zijn horecabedrijven in categorie 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Horeca-activiteiten toegestaan.

5.3 Maatschappelijk

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen in het plangebied kunnen in principe worden gehandhaafd. Het gaat hier onder andere om een multifunctioneel gebouw, dorpshuis, kinderdagverblijf en een kerk. De bestemmingsregeling is flexibel in die zin dat wisseling van de ene naar de andere maatschappelijke bestemming bij recht mogelijk is gemaakt. Uitzondering hierop betreft de begraafplaats; deze heeft een specifiek aanduiding gekregen. In vergelijking tot het vigerende plan hebben in het aanbod van maatschappelijke voorzieningen geen belangrijke wijzigingen plaatsgevonden.

5.4 Infrastructuur

De wegen binnen het plangebied hebben allen de bestemming "Verkeer". Op enkele plaatsen in het plangebied zijn parkeervakken aanwezig. Daarnaast is langsparkeren op veel locaties ook mogelijk. De wegen in de kern, met uitzondering van het rondje centrum (Kranenpoot, Lange Rol, Dorpsstraat en gedeelte Essendreef) hebben overwegend een verblijfskarakter. Het rondje centrum wordt met name gebruikt als toegangsweg tot de voorzieningen in het centrum van Gouderak. Binnen de bestemming "Verkeer" is tevens water toegestaan.

5.5 Groen en water

Het aanwezige groen en water binnen het plangebied dient behouden te blijven en is dan ook als zodanig bestemd. Het gaat hier met name om het openbaar groen van groter formaat. Speelvoorzieningen binnen de bestemming Groen zijn specifiek aangeduid. Ter bescherming van de watergangen en de bijhorende beeldkwaliteit zijn gebouwen op een kortere afstand dan 5 meter ten opzichte van het water niet toegestaan. Bomen, bermen en struiken die aanwezig zijn in diverse woonstraten zijn opgenomen binnen de bestemming "Verkeer".

5.6 Ontwikkelingen

In het plangebied speelt een aantal ontwikkelingen waarvan verwacht wordt dat deze zich binnen de planperiode kunnen voordoen. In de regels zijn voorwaarden opgenomen waaronder deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Indien aan de voorwaarden wordt voldaan, kan een wijzigingsprocedure worden doorlopen. Hieronder worden de verschillende ontwikkelingen beschreven:

J. Huurmanlaan

De ontwikkeling betreft de bouw van 12 woningen op het terrein van het voormalige veetransportbedrijf. Door de milieudienst zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd en hieruit blijkt dat de woningbouw haalbaar blijkt.

Groene Wetering 1 (wijzigingsgebied 1)

Naar verwachting zal binnen de planperiode het voormalige agrarisch bedrijf worden gesloopt. Na sloop van de voormalig agrarische bebouwing wordt een woning gerealiseerd. Voor dit kavel is een wijzigingsgebied opgenomen, zodat het bouwvlak te zijner tijd kan worden aangepast.

6. Water

6.1 Bestaande situatie

Waterkwaliteit

Het plangebied ligt voor een deel binnendijs en voor een deel buitendijs. De bodem van het binnendijs gelegen plangebied bestaat voor het grootste deel uit veenbodems zonder kleidek met aan de randen nabij het dijklichaam bodems bestaande uit klei en/of zavel. De buitendijs gelegen zellingen bestaan uit kleiafzettingen, later opgehoogd met baggerslib en in sommige gevallen met huishoudelijk en industrieel afval. Het gevolg hiervan is dat veel zellingen matig tot zeer ernstig vervuild zijn, met alle consequenties van dien voor de grondwaterkwaliteit. Besloten is de zellingen, evenals de waterbodem van de Hollandsche IJssel te saneren.

De wegzijging van water in het plangebied is aanzienlijk. Mede door deze wegzijging moet er in de zomer water uit de Hollandsche IJssel het gebied ingelaten worden. Aangezien de kwaliteit hiervan minder is dan water uit de Lek, zal in de toekomst, met het oog op de bestaande en de te ontwikkelen natuurwaarden, water uit de Lek worden ingelaten, dat d.m.v. een helofytenfilter wordt voorgezuiverd. De afbraak van veenbodems door oxydatie beïnvloedt de waterkwaliteit negatief. In het kader van het Veenweidepact worden plannen ontwikkeld voor het verhogen van het waterpeil, waardoor genoemd proces wordt tegengegaan. De samenstelling van het oppervlaktewater wordt wegens het bovenstaande sterk bepaald door het uit de Hollandsche IJssel ingelaten water. Alleen in de perceelssloten die ver van de inlaatpunten verwijderd liggen heeft de oppervlaktewaterkwaliteit een meer gebiedseigen karakter. De begroeiing in de sloten is in de Krimpenerwaard vooral goed ontwikkeld in de kleigebieden langs de Lek en de Hollandsche IJssel.

Ook inrichting van de gemeentelijke riolering heeft belangrijke gevolgen voor de waterkwaliteit. Het Gemeentelijk Rioleringsplan geeft aan op welke wijze de gemeente Ouderkerk vorm geeft aan de zorgplicht voor de riolering. Het is daarmee een beleidsmatig en strategisch plan voor aanleg en beheer van de gemeentelijke riolering. De volgende doelen worden daarin gesteld:

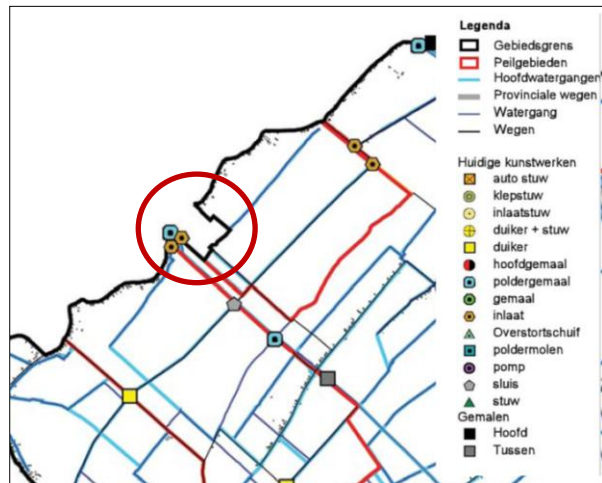
- inzameling van het, binnen het gemeentelijke gebied, geproduceerde afvalwater;
- inzameling van het hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding;
- transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt;
- ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater worden voorkomen;
- geen overlast voor de omgeving veroorzaken;
- doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering.

Een manier om de vuiluitworp uit bestaande rioolstelsels te reduceren is het afkoppelen van schone verharde oppervlakken van de riolering. In combinatie met vervanging c.q. renovatie van bestaande bebouwing zal steeds door bouw- en woningtoezicht worden gezien of en op welke wijze kan worden afgekoppeld. Schoonwaterlozingen zullen alleen toegestaan worden op de hemelwaterafvoer van een gescheiden stelsel. Indien afvoer naar oppervlaktewater redelijk mogelijk is, zullen bestaande schoonwaterlozingen worden afgekoppeld. Het afvalwater van Gouderak wordt door middel van een drukrioleringsstelsel, bestaande uit pompputten en persleidingen, ingezameld en afgevoerd naar het eindgemaal van Zuiveringschap Hollandsche Eilanden en Waarden (ZHEW). Een manier om de vuiluitworp uit bestaande rioolstelsels te reduceren is het afkoppelen van de riolering van schone verharde oppervlakken. In combinatie met vervanging c.q. renovatie van bestaande bebouwing zal steeds door bouw- en woningtoezicht worden gezien of en op welke wijze kan worden afgekoppeld. Schoonwaterlozingen zullen alleen toegestaan worden op de hemelwaterafvoer van een gescheiden stelsel. Indien afvoer naar oppervlaktewater redelijk mogelijk is, zullen bestaande schoonwaterlozingen worden afgekoppeld.

In de kern Gouderak is overwegend een gemengd stelsel aanwezig. De zuidoostelijk uitbreiding Dorp Oost kent een verbeterd gescheiden stelsel. Dorpsstraat 88-108 en Dorpsstraat e.o. buitendijs kent Het rioolwater van de kern Gouderak wordt door middel van een rioolpersleiding afgevoerd naar de zuivering in Stolwijkersluis.

Waterkwantiteit

De ontstaans- en ontginningsgeschiedenis van de Krimpenerwaard verklaart het waterrijke karakter met het wijd vertakte slotenpatroon en de grote open ruimten die zo kenmerkend zijn voor het landschap van de Krimpenerwaard. Het oppervlaktewater van de Krimpenerwaard (ongeveer 13 procent van de totale oppervlakte) kan worden beschouwd als één waterhuishoudkundige eenheid. De aan- en afvoer van oppervlaktewater is louter gericht op het 'eigen watersysteem': er wordt geen water ingelaten ten behoeve van buiten de Krimpenerwaard gelegen gebieden, noch wordt water afkomstig van andere gebieden afgevoerd via de Krimpenerwaard. Gebiedseigen water uit het plangebied wordt afgevoerd via de Lekkerkerksche boezem welke uitmondt in een hoofdgemaal, gelegen nabij de grens met Krimpen aan den IJssel. Deze voor de afwatering belangrijke watergang dient ook in het bestemmingsplan opgenomen te worden.



Afbeelding 21. Waterafvoer en -aanvoer

Uitgangspunt voor de wateraanvoer is handhaving van het polderpeil. In de Krimpenerwaard liggen 8 bemalingsgebieden met een eigen waterinlaat, waarbinnen in totaal 34 peilgebieden zijn gelegen. Nabij de kern Gouderak is zo'n inlaat aanwezig. Het plangebied maakt onderdeel uit van één peilvak, waarvan het streefpeil -2,51 bedraagt. Het gemiddeld maaiveldniveau in het plangebied ligt tussen NAP -1,60 en NAP -2,00 m. De vastgestelde polderpeilen liggen doorgaans 50 tot 70 centimeter beneden maaiveld. In de peilbesluiten is de mogelijkheid opgenomen om gedurende de zomermaanden gebiedseigen water vast te houden tot maximaal vijf centimeter boven het streefpeil. Door de geringe drooglegging treedt bij geringe peilstijgingen van ongeveer 25 centimeter al wateroverlast op. Dit laatste maakt, dat ondanks het hoge percentage open water, de bergingscapaciteit van de Krimpenerwaard beperkt is.

6.2 Waterbeleid

Samenwerken met water (2008)

Dit door de Deltacommissie uitgebrachte advies gaat in op de vraag hoe Nederland zo ingericht kan worden dat het ook op de zeer lange termijn klimaatbestendig is, veilig tegen overstromingen, en een aantrekkelijke plaats is en blijft om te leven; wonen, werken, recreëren en investeren. De Deltacommissie meent dat er rekening moet worden gehouden met een zeespiegelstijging van 0,65 tot 1,30 meter in 2100 en van 2 tot 4 meter in 2200. Het effect van bodemdaling is hierin meegenomen. Daarnaast zullen temperatuurstijging en veranderende luchtcirculatie resulteren in afnemende zomer- en toenemende winterafvoeren van de Rijn en de Maas. Voor de maximale afvoer van de Rijn moet rond 2100 rekening worden gehouden met ongeveer 18.000 m³/s. Voor de Maas komt dit op ongeveer 4.600 m³/s (huidige maatgevende afvoeren zijn respectievelijk: 16.000 m³/s en 3.800 m³/s). Een stijgende zeespiegel, afnemende rivierafvoeren in de zomer, langduriger droogteperioden en indringend zout water via de rivieren en het grondwater zetten de zoetwatervoorziening van het land onder druk. Dit leidt tot schadelijke gevolgen voor de drinkwater-voorziening, landbouw, scheepvaart en (koel)water gerelateerde economische sectoren.

Om bovenstaande problemen het hoofd te bieden is niet allen gekeken naar (water)veiligheid maar ook naar de relatie met wonen en werken, landbouw, natuur, recreatie, landschap, infrastructuur en energie. Veiligheid en duurzaamheid zijn de twee pijlers voor de strategie van de komende eeuwen. Nederland moet kortom voorbereid zijn om de effecten van klimaatverandering beter op te vangen en

nieuwe kansen te creëren. De voorgestelde ingrepen in het advies moeten duurzaam zijn op dusdanige wijze dat bij de uitvoering efficiënt gebruik moet worden gemaakt van water, energie en andere grondstoffen, zodanig dat de kwaliteit van de leefomgeving niet alleen behouden blijft maar zelfs wordt verbeterd. Voor de uitvoering van het advies voor een klimaatbestendige inrichting van Nederland heeft de Deltacommissie het Deltaprogramma opgesteld. Dit programma wordt financieel (Deltafonds) en politiek-bestuurlijk verankerd in een vernieuwde Deltawet.

Veiligheidsniveau

De huidige veiligheidsniveaus van alle dijkringen moeten met een factor 10 verbeterd worden. Hiertoe moeten de normen zo snel mogelijk (2013) worden vastgesteld. Daar waar meer veiligheid gewenst is, is het concept van de deltadijk veelbelovend (deze dijken zijn of zo hoog, of zo breed of zo sterk dat de kans op een plotselinge en oncontroleerbare overstroming vrijwel nihil is). Gelet op specifieke of plaatselijke omstandigheden is maatwerk hierbij het devies. Maatregelen voor de verhoging van het veiligheidsniveau moeten voor 2050 zijn gerealiseerd. De veiligheidsniveaus moeten met regelmaat geactualiseerd worden.

Nieuwbouwplannen

De keuze van wel of geen nieuwbouw op fysisch ongunstige locaties moet gebaseerd zijn op een kosten-batenanalyse. Hierin moeten huidige en toekomstige kosten voor alle partijen zijn berekend. De kosten als gevolg van lokale besluiten moeten niet op een andere bestuurslaag of de samenleving als geheel worden afgewenteld, maar gedragen worden door degenen die ervan profiteren.

Buitendijkse gebieden

Nieuwe ontwikkelingen in buitendijkse gebieden mogen de afvoercapaciteit van de rivier en toekomstige peilopzet van meren niet belemmeren. Bewoners/gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor het treffen van gevolgbeperkende maatregelen. De overheid heeft een faciliterende rol op het gebied van voorlichten, informeren en waarschuwen. Aan de activiteiten worden eisen gesteld vanuit de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) in combinatie met de benodigde Wbr-vergunning om de effecten op de afvoer of bergingscapaciteit van het rivierbed volledig te compenseren. De Wbr stelt dat het verboden is zonder vergunning van de Minister van Verkeer en Waterstaat gebruik te maken van een waterstaatswerk anders dan waartoe het bestemd is. De Wbr-vergunningenplicht is zodoende van toepassing op alle activiteiten en/of bouwwerkzaamheden in het buitendijks gelegen deel van het plangebied. Dit betekent dat voor bouwwerken en -werkzaamheden niet kan worden volstaan met een bouwvergunning, maar dat ook een vergunning ingevolge de Wet beheer rijkswaterstaatswerken is vereist. Deze moet worden aangevraagd bij Rijkswaterstaat.

Rivierengebied

In de periode tot 2050 moeten de programma's ruimte voor de rivier en Maaswerken snel worden uitgevoerd. Daar waar dit kosteneffectief is, moeten nu al maatregelen worden genomen voor afvoeren van 18.000 m³/s voor de rijen en 4.600 m³/s voor de maas. In dit licht is het noodzakelijk overleg te voeren met de buurlanden in het kader van de EU-richtlijn Overstromingsrisico's zodat maatregelen op elkaar kunnen worden afgestemd. Ook moet ruimte worden gereserveerd en zonodig gronden worden aangekocht zodat het riviersysteem in staat is de 18.000 m³/s Rijnwater en 4.600 m³/s maaswater veilig te kunnen afvoeren.

In de periode van 2050 tot 2100 moet na voltooiing van maatregelen de rijen 18.000 m³/s en de maas 4.600 m³/s kunnen verwerken.

Rijnmond

een 'afsluitbaar open' rijnmond biedt goede vooruitzichten voor de combinatie van de functies veiligheid, zoetwatervoorziening, stedelijke ontwikkeling en natuur. De extreme afvoeren van de rijen en maas moeten dan via de Zuidwestelijke delta worden afgevoerd. Het water voor West-Nederland moet via het IJsselmeer worden aangevoerd. De infrastructuur hiervoor moet worden aangepast. Er moet ruimte komen voor lokale berging in diepe droogmakerijen en nader onderzoek naar de 'afsluitbaar open' rijnmond moet op korte termijn starten.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De rijksnota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten:

- voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden en zuiveren).

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Begin 2001 is de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw' getekend tussen het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Nieuwe plannen en projecten moeten daarom worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet tenminste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De watertoets is wettelijk verankerd in het besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Vierde Nota Waterhuishouding (1999)

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

Beleidslijn Grote Rivieren (2006)

De beleidslijn Grote rivieren van het rijk, die op 14 juli 2006 in werking is getreden, vervangt de beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' uit 1996. De nieuwe beleidslijn biedt meer ruimte aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. De beleidslijn Grote rivieren heeft tot doel:

- beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden;
- tegengaan van ontwikkelingen die rivierversmalling nu en in de toekomst onmogelijk maakt;
- voorkomen van onveilige situaties.

In tegenstelling tot de beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' strekt het toepassingsbeleid van de nieuwe beleidslijn Grote rivieren zich onder andere uit over de Hollandsche IJssel. Voor de Hollandsche IJssel is ter hoogte van Ouderkerk een bergend regime van toepassing. Op het buitendijks gelegen deel van het plangebied is de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) van toepassing. Vergunningaanvragen op grond van de Wbr voor het uitvoeren van activiteiten en/of bouwwerkzaamheden zullen mede getoetst worden aan de Beleidslijn Grote Rivieren.

Visie Stedelijk Waterplan K5 (2007)

De vijf gemeenten in de Krimpenerwaard (Vlist, Bergambacht, Nederlek, Schoonhoven en Ouderkerk) en de betrokken waterschappen (Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, Hoogheemraadschap van Rijnland en Hoogheemraadschap De Stichtste Rijnlanden) willen er gemeenschappelijk voor zorgen dat water in de kernen voor alle bewoners en bezoekers nog aantrekkelijk is om te gebruiken en van te genieten, zodat de kwaliteit van de kernen erdoor wordt versterkt. Hiervoor is het waterplan K5 (vijf gemeenten in de Krimpenerwaard) opgesteld en is bedoeld als een gebiedsgericht en integraal plan dat water op de agenda moet zetten en zorgt voor doorwerking van dit aspect in ruimtelijke plannen, inrichtingsplannen, gemeentelijke rioleringsplannen, groenbeheer en recreatiebeleid.

Bij nieuwbouwprojecten en ruimtelijke ontwikkelingen wordt ervoor gezorgd dat water de ruimte krijgt die nodig is, en dat alle kansen om extra ruimte te creëren worden benut. Uitgangspunt bij uit- en inbreidingen is dat gekeken wordt of infiltratie van regenwater mogelijk is. Voor nieuwbouwlocaties geldt het principe van een robuust watersysteem. Dat betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen worden afgestemd binnen het watersysteem. Mogelijke knelpunten worden opgelost of gecompenseerd. Hiervoor wordt een drietrapsstrategie gehanteerd:

- Vasthouden (regenwater dient zo veel mogelijk vastgehouden te worden op de plek waar het valt en vertraagd afgevoerd te worden.
- Bergen (nagegaan moet worden in hoeverre het water geborgen kan worden. Hierbij geldt dat de bestaande hoeveelheid open water in elk geval per peilgebied in stand moet blijven. In het geval dat de hoeveelheid verhard oppervlak in de nieuwe situatie toeneemt, moet er ook extra water worden gerealiseerd in het peilgebied.
- Afvoeren (het watersysteem moet dusdanig worden ontworpen, dat het water snel genoeg kan weg- en doorstromen. Door de waterschappen wordt een afvoernorm gehanteerd van 1,5 l/s/ha.

Bij planontwikkeling en/of functiewijziging wordt het 'standstil beginsel' gehanteerd (niet verslechteren van het huidige functioneren van het watersysteem, zowel kwalitatief als kwantitatief). Het gaat dan om het voorkomen van versnelde afvoer door mitigerende maatregelen, zoals halfdoorlatende verharding parkeerplaatsen, grasdaken) en compenserende maatregelen zoals infiltreren. Indien water wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, kan de afvoerpiek ook geborgen worden door middel van peilstijging (kubieke meters). Indien dit niet is toegestaan, dient aanvullende waterberging te worden gegraven (vierkante meter). Het bovenstaande komt er op neer dat het huidige aanwezige oppervlaktewater en bergend vermogen mogen niet afnemen: wat wordt gedempt, moet worden gecompenseerd via teruggraven. Door functiewijzigingen neemt de verharding toe. Deze verhardingstoename moet vanwege de waterkwantiteitsnormen (NBW) worden gecompenseerd door het aanvullend graven van oppervlaktewater.

Vanaf 2000 worden alle nodige maatregelen getroffen om de riolering aan de zogenaamde basisinspanning te laten voldoen. Dit is een autonome ontwikkeling. In 2008 voldoet de kwaliteit van de watergangen in de kernen bovendien aan het waterkwaliteitsspoor. Om overige overstorten tegen te gaan koppelen de gemeente verhard oppervlak af. In buitengebieden dient voorkomen te worden dat er verhard oppervlak op de drukriolering is aangesloten.

Afkoppelen

Een manier van duurzaam omgaan met water in de bebouwde omgeving is afkoppelen van regenwater. Afkoppelen betekent dat het regenwater niet via het riool wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar dat het rechtstreeks (of via een zuiverende voorziening) afstroomt naar oppervlaktewater of infiltreert in de bodem. Op deze manier wordt 'schoon' water niet vermengd met vuilwater en wordt voldaan aan het uitgangspunt schoonhouden, scheiden en zuiveren. Afkoppelen is een maatregel die zich richt op wijken waar een gemengd rioelstelsel ligt. Allereerst neemt de hoeveelheid overstorten van ongezuiverd rioelwater op oppervlaktewater (treedt op bij extreme regenval) af. Daarnaast wordt er milieuwinst geboekt doordat de afvalwaterzuiveringen beter functioneren. Dit komt doordat het afvalwater niet wordt verdund met regenwater en er minder piekaanvoer is.

Scheepvaartzaken

Het is nodig dat de vaarwegbeheerder grip heeft op de ruimtelijke ordening langs de vaarweg om nadelige invloed van activiteiten van derden op het functioneren van de vaarweg nu of in de toekomst te voorkomen of te beperken. Het bestemmingsplan is naast het vergunningenbeleid een goed instrument om dit te regelen. Hiertoe is een minimum zonering langs vaarwegen opgenomen, de zogenaamde bebouwingsvrije zone. Deze zone is gebaseerd op de Richtlijnen Vaarwegen 2005 (RVW 2005). In dit document zijn richtlijnen opgenomen om een betrouwbaar vaarwegennetwerk te vormen waarbij de nadruk ligt op een eenduidig ontwerp van de vaarwegen en een eenduidige inrichting op basis van dezelfde standaarden. De Hollandsche IJssel is een hoofdvaarweg CEMT-klasse Va en geschikt voor schepen van 110 x 11,4 m en een diepgang van ongeveer 3,6 m. Voorts maakt dit vaarwegtraject deel uit van de Staande Mast Route.

Voor de Hollandsche IJssel voor zover gelegen in onderhavig plangebied geldt een bebouwingsvrije zone van 20 meter gemeten vanaf de gemiddelde waterstand. In overleg en na onderbouwing door de gemeente kan met de waterbeheerder nadere afspraken worden gemaakt om deze zone te verkleinen. In onderhavig bestemmingsplan is de 20 meter in de regeling vertaald. De zonering geldt voor nieuwe bestemmingen en wijziging van bestaande bestemmingen die voorzien in bebouwing aan de oever van de beoogde vaarwegen.

Het Binnenvaartpolitiereglement (B.P.R.) bevat de verkeersregels voor de Nederlandse binnenwateren. Het B.P.R. geldt voor iedereen en voor elk vaartuit, zowel voor de beroepsvaart als voor de recreatievaart. Op grond van het B.P.R. is een algeheel ligplaatsverbod van kracht voor het binnen het plangebied gelegen deel van de Hollandsche IJssel.

Waterakkoord Hollandsche IJssel

Het Waterakkoord voor de Hollandsche IJssel en Lek is opgesteld op grond van artikel 17, eerste lid, van de Wet en artikel 19 van de Uitvoeringsregeling waterhuishouding. Het doel hiervan is, dat afspraken worden vastgelegd over de aan- en afvoer van water naar/van regionale watersystemen uit/naar het hoofdsysteem. Enerzijds legt het waterakkoord de in de praktijk gegroeide situatie vast. Het is doelmatig om van complexe situaties, waarin de werking en bescherming van waterhuishoudkundige systemen nauw samenhangen, afspraken over beheershandelingen die de systemen onderling beïnvloeden, in een waterakkoord vast te leggen. Anderzijds dienen er afspraken te worden gemaakt over bijzondere situaties als (dreigende) verzilting, calamiteiten en wateroverlast. Bij de afweging van belangen en de keuze van te nemen maatregelen zal in bijzondere omstandigheden door de beheerders steeds rekening moeten worden gehouden met de feitelijke toestand van dat moment. Het waterakkoord zal hierbij richtinggevend zijn. Dit akkoord is ondertekend op 9 december 2005. Het akkoord is in februari 2006 aangevuld met een draaiboek voor extreme omstandigheden.

Beleid Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het hoogheemraadschap stelt in de Keur juridisch bindende regels ter bescherming van het functioneren van de waterhuishouding en de veiligheid van de waterkeringen. Deze regels zijn uitgewerkt in beleidsdocumenten. De belangrijkste documenten zijn het Waterbeheersplan 2007-2010 en het Waterkeringbeheersplan 2006. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid van het hoogheemraadschap met relevantie voor ruimtelijke planvorming zijn:

Waterkeringenbeheer

Ontwerp en inrichting van gebieden zijn zodanig dat de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd blijft. Het hoogheemraadschap waarborgt de stabiliteit van de waterkering en de bereikbaarheid en onderhoudbaarheid door het stellen van beperkingen en voorwaarden aan bouwactiviteiten. Onder dit laatste wordt mede verstaan het ruimtebeslag voor het realiseren van toekomstige versterkingen zonder dat dit leidt tot hoge maatschappelijke kosten.

Beheer van het oppervlaktewatersysteem in het algemeen

Nadelige invloed op het watersysteem, veroorzaakt door een ruimtelijke ingreep, wordt waterneutraal of waterpositief gecompenseerd. Het ontwerpen en behouden van een robuust, toekomstvast stelsel

van watergangen waarvan de doorstroming (aan- en afvoer) en onderhoudbaarheid ten allen tijde is gegarandeerd en dat aan randvoorwaarden voldoet voor goed ecologisch functioneren.

Waterkwantiteitsbeheer

Ontwerp en inrichting van gebieden zijn zodanig dat het watersysteem duurzaam voldoet aan de normen voor berging, aan- en afvoer. Door het beheren van de waterpeilen faciliteert het hoogheemraadschap ruimtelijke functies en belangen zoals landbouw, bebouwing, natuur en archeologische waarden. HHSK heeft een inspanningsverplichting om te zorgen voor de vastgestelde waterpeilen en daarmee voor voldoende water van de juiste kwaliteit en een voldoende drooglegging voor de betreffende functie. Het landelijke waterbeleid (WB21, NBW), dat ook zijn doorwerking heeft gevonden in het waterbeheersplan van HHSK en in stedelijke waterplannen, houdt in dat maatregelen t.a.v. de waterhuishouding die voortvloeien uit de wijziging van de inrichting en/of functie van een gebied, gericht moeten zijn op het vasthouden en bergen van water. Randvoorwaarde is dat de waterafvoer uit het gebied niet toeneemt (niet 'afwentelen' op andere gebieden). Dit betekent dat er eerst wordt gekeken naar de mogelijkheid van maatregelen die het watersysteem meer ruimte en veerkracht geven en dat de afhankelijkheid van technische kunstgrepen beperkt blijft.

Waterkwaliteitsbeheer

Ontwerp en inrichting van gebieden zijn zodanig dat de waterkwaliteit niet achteruitgaat dan wel kan verbeteren. Voorkomen, scheiden, zuiveren. Maatregelen ten gunste van de waterkwaliteit zijn in eerste instantie gericht op het voorkomen van verontreinigingen. De beïnvloeding van een watersysteem door minder schoon water van elders moet worden vermeden. Vervuilingbronnen moeten zo veel mogelijk ter plekke worden aangepakt.

Voor dit bestemmingsplan betekent het bovenstaande dat waterkeringen en hoofdwatergangen beschermd worden met een aparte bestemmingsregeling. Bij het toepassen van de betreffende regels wordt altijd verwezen naar de regelgeving van het hoogheemraadschap. Met betrekking tot de compensatieregeling voor nieuw aan te brengen verharding, heeft het hoogheemraadschap aangegeven dat zij de watercompensatie beoordelen wanneer sprake is van voornemen tot het verlenen van een ontheffing.

6.3 Project Hollandsche IJssel

Het project Hollandsche IJssel is in 1988 van start gegaan. De aanleiding was de afbraak van de zellingwijk in Gouderak wegens de ernstige bodemvervuiling. Dit incident bleek niet op zichzelf te staan, maar onderdeel te zijn van een reeks vervuilde locaties met een flinke uitstraling naar de rivier. In 1988 is de Stuurgroep Hollandsche IJssel ingesteld, om te komen tot een aanpak van deze problematiek. De stuurgroep is sindsdien het overlegkader waarin op bestuurlijk niveau wordt samengewerkt tussen een dertiental overheden. Op initiatief van de Stuurgroep zijn onderzoeken uitgevoerd naar de omvang van de vervuiling, de onderlinge samenhang, de mogelijkheden voor herinrichting en ontwikkeling en het toekomstbeeld van de ruimtelijke ontwikkeling aan en om de rivier. Dit heeft geresulteerd in de volgende documenten die hieronder verder uiteengezet worden:

- Structuurschets Hollandsche IJssel (1994);
- Beeldkwaliteitplan Hollandsche IJssel (1998);
- Oeverplan Hollandsche IJssel (1998);
- Voorbeeldbestemmingsplan Hollandsche IJsseloevers (2001);
- Uitvoeringscontract Hollandsche IJssel (2006).

Structuurschets Hollandsche IJssel (1994)

Dit document geeft een integrale visie op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de rivier en haar oevers. Het vormt de basis voor overleg en samenhangende besluitvorming over de verdere uitwerking van plannen. Daarbij worden de knelpunten en potenties van het gebied verwoord en verbeeld aan de hand van een aantal thema's, die hieronder toegelicht worden.

De Hollandsche IJssel als boeiend landschap

Door de constante hoge waarnemingspunten vanaf de dijken zijn de ruimtelijk-visuele kwaliteiten van zowel de rivier als het open agrarisch gebied daaromheen goed waarneembaar. De afwisseling van het landschappelijk beeld is daarbij een van de kwaliteiten. Storend daarentegen is de plaatselijk rommelige inrichting van de bedrijventerreinen. Versterking van de landschappelijke kwaliteiten kan plaatsvinden door nieuwe bebouwing en groenelementen op de oevers in een consequent ritme terug te laten komen. Ter plaatse van langgerekte, zeer besloten zellingen dient het zicht op de rivier vanaf de dijk hersteld te worden door middel van de verwijdering van gebouwen en het realiseren van verblijfsplekken aan het water, en door het creëren van kleinschalige beplantingselementen op industriële zellingen.

De Hollandsche IJssel als hoogwaardig natuurgebied

De natuurwaarden langs de rivier zijn beperkt (geworden) door de slechte waterkwaliteit en de harde, steile oevers. Een belangrijk deel van de natuurwaarden dat verloren is gegaan, kan worden teruggewonnen. Behalve een sterke verbetering van de kwaliteit van bodem en water, dient ook het contact tussen de rivier en de oevers hersteld te worden. Gedeeltelijke afgraving van zellingen en de aanleg van natuurvriendelijke (voor)oevers zijn in principe voldoende, de vormende kracht van het water en de enorme ontwikkelingssnelheid van het rivierecosysteem doen de rest.

De Hollandsche IJssel als toeristisch-recreatief product

Voor de recreatietoervaart heeft de Hollandsche IJssel een bijzondere betekenis. Het traject tussen Rotterdam en Gouda vormt voor schepen met een staande mast tot dertig meter een schakel tussen de Delta en het IJsselmeer. Opmerkelijk is daarom het geringe aantal lig- en aanlegplaatsen langs deze rivier. Naast een aantrekkelijk beeld moeten ook afmeermogelijkheden worden gecreëerd, die weer samenhangen met een netwerk aan recreatieve routes en voorzieningen in de aangrenzende gebieden. De gehele rivier kan zo worden ontwikkeld tot een kralensnoer van recreatieve centra.

De Hollandsche IJssel als wervend woon- en werkmilieu

Geconstateerd wordt dat de Hollandsche IJssel vele mogelijkheden heeft voor 'wonen aan het water' en dat op diverse plaatsen reeds nieuwe woonlocaties worden ontwikkeld. Een versmelting van woonfuncties met recreatieve functies aan het water is een aantrekkelijke mogelijkheid, waarmee een belangrijke meerwaarde aan de rivier wordt toegevoegd, zowel functioneel als in visueel-ruimtelijk opzicht. Het belang van de Hollandsche IJssel als 'werk-rivier' is groot. Op een aantal plaatsen is echter sprake van milieuhinder voor woongebieden, nog versterkt door het zware industriële verkeer waarop de smalle dijken niet berekend zijn. Een probleem vormt verder het op veel plaatsen ontbreken van uitbreidings- of verplaatsingsmogelijkheden voor de huidige bedrijven. Een grondige opknopbeurt van de bedrijvigheid langs de rivier is gewenst. De meeste zellingen zullen in dat kader gewoon hun werkfunctie behouden, in een aantal gevallen zal verplaatsing naar andere locaties binnen of buiten de regio de beste oplossing zijn.

Bodemkwaliteit zellingen

In het kader van de sanering van de zellingen is een aantal doelstellingen geformuleerd:

- het herstellen en vervolgens behouden van een nader vast te stellen kwaliteit van grond en grondwater ter plaatse van de zellingen, waterbodems en oppervlaktewater;
- het bieden van nieuwe kansen en ontwikkelingsmogelijkheden voor de verpauperde rivieroevers en de aanliggende dorpskernen;
- het stimuleren van de ontwikkeling van de zogenaamde Blauwe Kamer van het Groene Hart als schakel tussen de grote wateren van het IJsselmeer en de Zeeuwse Delta, voor wat betreft natuur en recreatie.

De integrale aanpak van de sanering houdt in dat zowel de waterbodems van de Hollandsche IJssel als de bodems op de zellingen gesaneerd worden. Op deze manier wordt voorkomen dat de waterbodems na sanering weer vervuild wordt door de verontreiniging op de zellingen. De sanering van de waterbodems vindt gefaseerd plaats, waarbij de vaargeul als eerste aangepakt is. De sanering hiervan (uitbaggeren) is in 1997 afgerond. De sanering van de Hollandsche IJssel gaat gepaard met een ruimtelijke herinrichting van de vervuilde gebieden langs de rivier, nadat deze gesaneerd zijn. Op termijn zal aldus een sanering van de verontreinigingen van en langs de Hollandsche IJssel en een

herinrichting van de schoongemaakte zellingen plaatsvinden. In het plangebied gaat het slecht om zellingen met enige mate van vervuiling, waardoor vooralsnog geen maatregelen zullen plaatsvinden.

Ruimtelijke uitwerkingen

De structuurschets geeft een aantal min of meer concrete ruimtelijke uitwerkingen. In de centrale corridor tussen Moordrecht / Gouderak en Nieuwerkerk aan den IJssel zal de nadruk komen te liggen op versterking van de ecologische betekenis van de rivierzone. Hier is een intensieve uitwisseling van organismen gewenst tussen de rivier en zijn omgeving en tussen de Zuidplaspolder en de Krimpenerwaard. Relatief grootschalige buitendijkse natuurontwikkeling is hier mogelijk, in samenhang met recreatief medegebruik.

Beeldkwaliteitplan Hollandsche IJssel (1998)

Het Beeldkwaliteitplan Hollandsche IJssel is bedoeld om te dienen als uitgangspunt bij het opstellen van randvoorwaarden voor inrichtingen, bouwplannen en verkavelingsplannen. In het plan wordt beschreven welke zaken het Hollandsche IJssel-gebied identiteit en charme geven en worden aanbevelingen gedaan om ervoor te zorgen dat deze kenmerken behouden, versterkt of op een bijzondere manier ontwikkeld worden.

Het beeldkwaliteitplan bestaat uit een deel A en een deel B. In deel A wordt een beschrijving gegeven van de krachten die vanuit de regio op de Hollandsche IJssel inwerken. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het gebied aan weerszijden van de rivier. Voor de 'Krimpenerwaardkant' worden vooral de 'groene kwaliteiten' belicht. Deel B heeft de vorm van een actieplan voor de Hollandsche IJssel. Er worden deelprojecten uitgelicht en voor de concrete opgaven die daar mee samenhangen wordt een set met specifieke spelregels geschreven. De als essentieel en als belangrijk aangemerkte spelregels worden hier genoemd:

Dijken

- de dijk heeft altijd een hoogteverschil met de aangrenzende gebieden;
- achter het boerderijenlint in de Krimpenerwaard wordt een fietspad gerealiseerd;
- de dijken worden geschikt gemaakt voor niet meer dan bestemmingsverkeer;
- er wordt geen straatmeubilair aan de kant van de dijk gezet;
- de dijk kent twee bestratingstypen: klinkers in de dorpscentra en asfalt daarbuiten;
- nastreven van uniformiteit in straatmeubilair;
- verlichting wordt aan de landzijde van de dijk geplaatst;
- maken van een specifiek industrieel ontwerp voor veiligheidsconstructies in de bochten van wegen;

Oevers

- de oevers zijn buiten de dorpskernen zoveel mogelijk 'zacht' (glooiende, groene oevers);
- damwanden buiten de kernen die niet noodzakelijk zijn, worden verwijderd;
- buiten de kernen worden voorwaarden geschapen voor natuurontwikkeling;
- de oevers worden voorzien van kleinere besloten plekken voor recreanten;

Bebouwing

- bebouwing staat buiten de kernen in het binnendijkse gebied altijd laag achter de dijk;
- woningen op de zellingen worden zoveel mogelijk gebouwd als complexen;
- privé-buitenruimte wordt intern opgelost of vormt onderdeel van de architectuur;
- bij een privé-tuin aan het water staat het huis minimaal 20 meter van het water;
- parkeergarages zijn aan de dijk altijd half verdiept;
- parkeren van vrachtwagens op eigen terrein oplossen;
- geen vestiging van grotere bedrijven in het landelijk gebied achter de dijk;

Openbare ruimte

- natuurontwikkeling op de zellingen moet voldoen aan de karakteristiek van een zoetwater-getijrivier;
- de aanleg van verblijfsrecreatie mag de openbaarheid van de oevers niet in de weg staan;

- de natuurontwikkeling op de zellingen vindt plaats binnen een 'man-made' karakter.

Oeverplan en notitie Damwanden (1998)

De projectgroep Hollandsche IJssel heeft een oeverplan laten opstellen. De doelstelling van het oeverplan is het aangeven van mogelijkheden om schonere, mooiere en groenere oevers langs de Hollandsche IJssel te realiseren. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is het ecologische herstel van de rivier binnen het raamwerk van de PEHS. De rivieroevers moeten zodanig worden ingericht dat de Hollandsche IJssel weer kan functioneren als leefgebied en migratieroute voor zowel rivier- al moerasgebonden soorten. Bij een dergelijke herinrichting stellen veiligheid en scheepvaart harde randvoorwaarden.

Door de ontwikkeling van zoetwatergetijdenatuur langs de Hollandsche IJssel geeft het oeverplan de rivier tevens meerwaarde ten aanzien van wonen, werken, recreatie, visserij en landschap. De voor zoetwatergetijdenatuur kenmerkende natuurwaarden zijn uitgedrukt als ecotopen, zoals kaal slikplaten, biezenvelden, rietruigten en wilgenbosschages. Deze ecotopen zijn sterk gebonden aan de hoogteligging ten opzichte van de getijdebewegingen op de Hollandsche IJssel. In de huidige situatie kunnen niet overal langs de Hollandsche IJssel gewenste natuurwaarden tot ontwikkeling komen. Op sommige plaatsen is geen ruimte beschikbaar vanwege het belang van andere functies als scheepvaart veiligheid, wonen en werken. Op andere plaatsen liggen de oevers te hoog of te laag ten opzichte van de getijdebewegingen. Hier zijn oplossingen als ophogen of afgraven denkbaar om toch natuur te kunnen ontwikkelen. De intensieve scheepvaart op de Hollandsche IJssel zorgt voor sterke golfslag, waartegen de meeste vegetaties weinig bestand zijn. De aanleg van oeververdedigingen vormt daarom een belangrijk onderdeel van het oeverplan.

Uitgaande van de beschikbare ruimte en de mogelijkheden om knelpunten met betrekking tot de hoogteligging en golfslag op te lossen is per oever een doelstelling opgesteld. De doelstellingen zijn vertaald in inrichtingsvoorstellen. Deze inrichtingsvoorstellen zijn uitgewerkt in de vorm van schetsen, die zijn opgenomen in het rapport Oeverplan Hollandsche IJssel - Inrichtingsvoorstellen. In het rapport wordt onder andere voorgesteld om daar waar damwanden aanwezig zijn, groene vooroevers te ontwikkelen. Bij volledige uitvoering van het oeverplan kan circa 45 hectare aan natuur langs de Hollandsche IJssel tot ontwikkeling komen.

Door de Stuurgroep Hollandsche IJssel is in december 1999 de notitie Damwanden aangenomen. Genoemde notitie heeft als doel het voorkomen van het slaan van nieuwe stalen damwanden als oeverbeschoeiing, tenzij de functie van de rivier hiertoe noodzaakt. Het waterschap is inmiddels bezig aan de ontwikkeling voor groenere oevers.

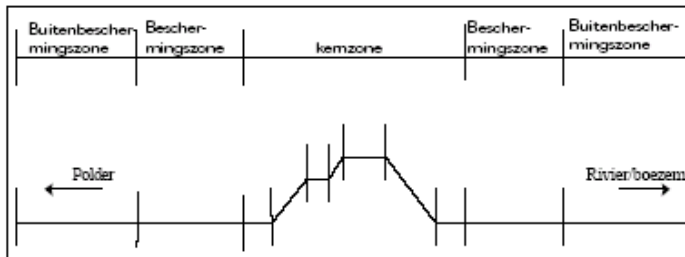
Voorbeeldbestemmingsplan Hollandsche IJsseloevers (2001)

In augustus 2001 heeft de Stuurgroep Hollandsche IJssel het voorbeeldbestemmingsplan Hollandsche IJsseloevers uitgegeven als handreiking voor beter op elkaar aansluitende bestemmingsplannen. Momenteel ontbreekt in een aantal bestemmingsplannen langs de Hollandsche IJssel een regeling voor het gewenste oeverbeeld. De Gemeente Ouderkerk heeft ervoor gekozen elementen uit het voorbeeldbestemmingsplan op te nemen in onderhavig bestemmingsplan.

6.4 Planvisie

Bestemmingsregeling

Het Hoogheemraadschap heeft in de legger een zone aangegeven ter weerszijden van de waterkering, waarbinnen enkele geboden en verboden gelden. Deze waterkeringszone bestaat uit een kernzone en een beschermingzone.



Afb.22: Kernzone en beschermingszone

Langs waterkeringen komt veelal woonbebouwing voor of zijn industrieterreinen gelegen die een directe (functionele) relatie hebben met het water. Deze bebouwing heeft invloed op de veiligheid van de waterkering. Het waterschap heeft omtrent de veiligheid eisen gesteld voor het aanbrengen en onderhouden van de objecten binnen bovengenoemde zones. Zo geldt onder andere dat buiten de bebouwde kernen niet gebouwd mag worden in de binnendijkse beschermingszone van de waterkering. Kort samengevat stelt het beleid van het hoogheemraadschap met betrekking tot bouwen binnen de beschermingszone het volgende:

- buiten het bebouwde kerngebied mag in de binnendijkse beschermingszone van de waterkering niet gebouwd worden;
- binnen het bebouwde kerngebied kan in de binnendijkse beschermingszone van de waterkering onder voorwaarden, ontheffing verleend worden voor nieuwe bebouwing;
- binnen de beschermingszone kan in buitendijkse gebieden, ontheffing verleend worden voor nieuwe bebouwing;
- binnen de buitenbeschermingszone mag in binnendijkse gebieden gebouwd worden. Echter moet voor graafwerkzaamheden een vergunning aangevraagd worden.

Het plangebied ligt binnen het hierboven genoemde bebouwde kerngebied. De kernzone en de beschermingszone van de waterkering zijn opgenomen op de verbeelding met de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering”. De buitendijks gelegen zelling heeft voor zover deze is gelegen buiten de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterstaatkundige functie” gekregen ten einde de bestaande openheid van de zelling te behouden en de waterkerende, bergende c.q. begeleidende functie van de zelling te ondersteunen. Een andere doelstelling is om natuurvriendelijke en ecologische rivieroeveren na te streven. Op plekken waar natuurvriendelijke inrichting van de oever wordt nagestreefd is de bestemming “Waarde - Natuur en landschap” opgenomen.

De Hollandsche IJssel is op de verbeelding aangeduid met de bestemming “Water - 1”. De min of meer parallel aan de dijk lopende wetering is als landschappelijk waardevol element, maar ook in waterhuishoudkundige zin van betekenis. De belangrijkste watergangen hebben in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming “Water - 2” gekregen en mag niet worden gedempt, behoudens indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de hydrologische isolatie van het bebouwingslint. Volgens het hoogheemraadschap is de demping van bestaand water alleen aanvaardbaar te achten indien een nieuw, gelijkwaardig wateroppervlak wordt gerealiseerd. Langs deze bestemming is een bebouwingvrije strook opgenomen ten behoeve van het onderhoud.

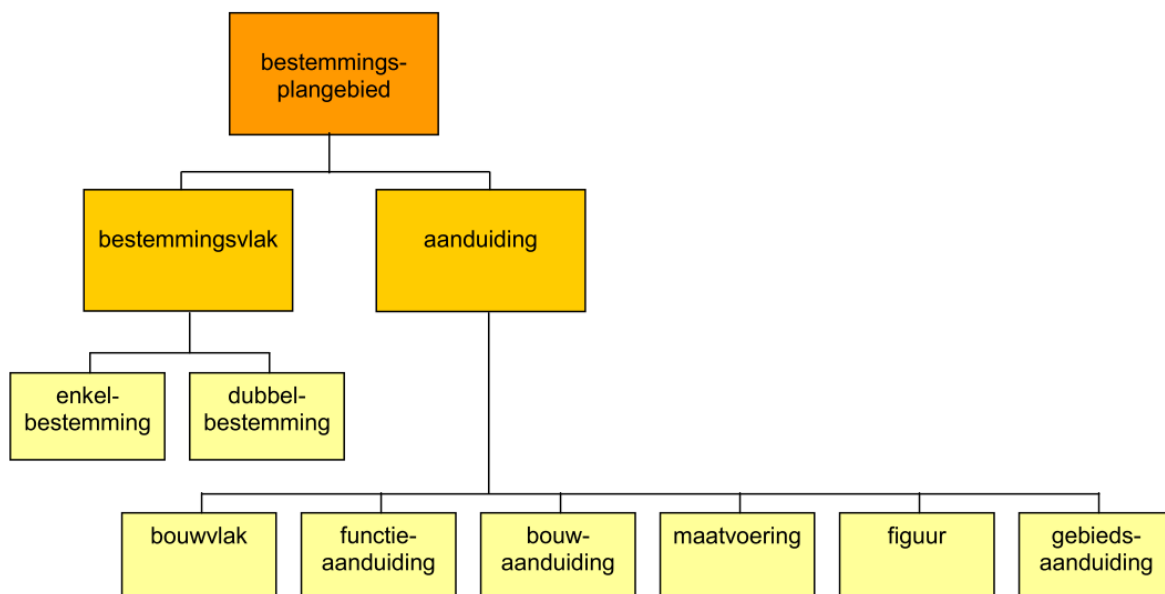
7. Juridische aspecten

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

7.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Kern Gouderak” kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd beheersplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaande gebruik van gronden en opstallen. Een en andere heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, groen, etc.) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van “Kern Gouderak” bestaat uit 1 kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)” De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de verbeelding in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



De interpretatie van de definitie “bouwvlak” zoals in de SVBP is opgenomen, is in belangrijke mate bepalend voor de wijze van regelen van de bebouwing in de planregels en verbeelding ervan op de verbeelding. De definitie luidt als volgt:

“een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten”. Op basis van deze definitie is het mogelijk het bestemmingsplan zodanig vorm te geven dat bouwwerken zowel binnen als buiten een bouwvlak kunnen worden opgericht. Ten behoeve van een eenduidige regeling is voor het bestemmingsplan “Kern Gouderak” gekozen voor een volgende benaderingswijze:

De hoofdgebouwen kunnen alleen worden opgericht binnen een bouwvlak. Buiten deze bouwvlakken mogen ondergeschikte gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht. Binnen het bestemmingsvlak wordt middels bouwaanduidingen (daar waar dit relevant is voor de verschijningsvorm van gebouwen) de grenzen aangegeven waarbinnen de bouwwerken mogen worden opgericht; de zogenaamde aanduidingsvlakken. Voor de bestemming wonen betekent dit dat er een aanduidingsvlak is opgenomen waar de hoofdgebouwen mogen worden opgericht (met een bouwaanduiding voor een aantal categorieën, zoals vrijstaand en aaneengebouwd). Daarnaast is een aanduidingsvlak opgenomen waar de bijgebouwen mogen worden opgericht [bg]. Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen eveneens binnen het bouwvlak worden opgericht.

7.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan binnen deze bestemming. De bedrijfswoningen zijn eveneens voorzien van een specifieke functieaanduiding (bw). Ten aanzien van de gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering. Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoering zijn ontheffingsregels opgenomen. Tevens is een ontheffingsregel opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 4 Centrum

De bestemming "Centrum" bevat detailhandelsbedrijven, kantoren, dienstverlening en wonen (huisvesting van personen). Voor de hoofdgebouwen zijn met betrekking tot de plaats op het perceel en de goothoogte nadere maatvoeringen opgenomen. Horecabedrijven voor zover die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten zijn met een aanduiding aangegeven. De brandweerkazerne is specifiek aangeduid binnen de bestemming "Centrum".

Artikel 5 Groen

De gronden, welke zijn aangewezen voor "Groen", zijn als zodanig bestemd. Tevens zijn voet- en fietspaden en belangrijke groenstructuren aangewezen als "Groen". Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen in verband met het voorkomen van aantasting van doorzichten of de beeldkwaliteit langs de weg of de rivier.

Artikel 6 Maatschappelijk

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn bestemd tot "Maatschappelijk". Voor sommige functies binnen deze bestemming is een functieaanduiding opgenomen. De bebouwing moet opgericht worden in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en bouwhoogte, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de bouwhoogte van

bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ook zijn enige ontheffingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

Artikel 7 Natuur

De gronden, welke zijn aangewezen voor "Natuur", zijn als zodanig bestemd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen in verband met het voorkomen van aantasting van doorzichten of de beeldkwaliteit langs de weg of de rivier.

Artikel 8 Recreatie

Het zwembad en de passantenhaven zijn gelegen binnen de bestemming "Recreatie". Wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming zijn toegestaan.

Artikel 9 Verkeer

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zijn bestemd als "Verkeer". De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen en oppervlaktematen.

Artikel 10 Water - 1

De voor "Water - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor de geleiding van het scheepvaartverkeer en bestemd voor taluds, bermstroken, oevers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. De bouw- en ontheffingsregels betreffen respectievelijk de hoogtemaat van bouwwerken en het aanleggen van gebouwde voorzieningen voor het aanleggen van schepen.

Artikel 11 Water - 2

De voor "Water - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. Bruggen zijn daarnaast aangeduid op de kaart. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. De bouw- en ontheffingsregels betreffen respectievelijk de hoogtemaat van bouwwerken en het aanleggen van gebouwde voorzieningen voor het aanleggen van schepen.

Artikel 12 Wonen

Op de gronden binnen de bestemming "Wonen" zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde. Er wordt, door middel van bouwaanduidingen, onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen en categorieën: aaneengebouwd, twee-aaneen, vrijstaand. Voor een rijksmonument of karakteristieke bebouwing is tevens een dergelijke aanduiding opgenomen.

De hoofdgebouwen dienen binnen het betreffende bouwvlak te worden opgericht. Er zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de goot- en bouwhoogte. De aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen te worden opgericht in het aanduidingsvlak "bijgebouwen". Hiervoor zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de toegestane goot- en bouwhoogte. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

De mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van de bebouwing is in dit artikel opgenomen. Het kan dan gaan om de situering, de afmetingen, de dakbeëindiging, kapvorm en nokhoogte van de bebouwing. Uit oogpunt van flexibiliteit zijn enkele ontheffingsregels opgenomen. Deze zijn opgenomen voor een andere vorm van het bouwvlak en voor het bouwen in een bepaalde afstand tot de Hollandsche IJssel.

Artikel 13 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" zijn beschermd vanwege hoge archeologische (verwachtings)waarden. Deze bescherming is geregeld door een speciaal aanlegvergunningstelsel op te nemen waarbij een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders nodig is om bepaalde bouwwerken op te richten. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om het gebied en de regels van deze bestemming te wijzigen.

Artikel 14 Waarde - Natuur en Landschap (dubbelbestemming)

Voor de oever van de Hollandsche IJssel is de dubbelbestemming "Waarde - Natuur en Landschap" opgenomen. In verband met het behouden van de landschapswaarden zijn bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen uitsluitend toegestaan na ontheffing van burgemeester en wethouders. Voordat burgemeester en wethouders beslissen op een verzoek om ontheffing, dienen zij advies in te winnen bij een landschapsdeskundige. Voor diverse werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningplicht.

Artikel 20 en 21 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming) en Waterstaat - Waterstaatkundige functie (dubbelbestemming)

De bestemmingen betreffen feitelijk zogenaamde gemengde bestemmingen, waarbij de gronden naast de waterkeringsfunctie nog andere functies hebben. Het belang van de waterkering dient evenwel primair te zijn. Om te komen tot een juiste afweging tussen de waterkerende functies en de overige functies dienen burgemeester en wethouders bij het verlenen van een bouwvergunning binnen het gebied van de waterkering het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en/of Rijkswaterstaat te horen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 18 Algemene bouwregels

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

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 20 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is een aantal algemene ontheffingsregels opgenomen. Deze ontheffingen betreffen beperkte afwijkingen van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, het aanbrengen van geringe aanpassingen van de bebouwingsgrenzen, het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

Artikel 22 Algemene procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig ontheffing worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 24 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Kern Gouderak".

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.2.1. van het Bro is de gemeenteraad verplicht voor gronden waarop een woning wordt gebouwd gelijktijdig met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering (als bedoeld in art 6.13 Wro) niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels (als bedoeld in artikel 6.13 Wro) niet noodzakelijk is.

De ontwikkelingen die in dit plan worden voorzien, betreffen allen particuliere initiatieven. De kosten van het (bouw)plan is geheel voor de aanvrager (en betrokken partners). Er is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten aanzien van het verhalen van de kosten voor de grondexploitatie. Aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden hiermee anderszins verzekerd is, is het opstellen van exploitatieplan niet nodig. De economische haalbaarheid is zodoende voldoende aangetoond.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Waar het plan in hoofdzaak voorziet in een juridische, conserverende regeling van de bestaande situatie en nieuwe ontwikkelingen dienen te worden ingepast binnen de voor het plangebied overwegende woonfunctie, mag worden verwacht dat het plan ook maatschappelijk uitvoerbaar zal zijn.

8.3 Handhavingsaspecten

Voor de handhaving van het bestemmingsplan staan het gemeentebestuur zowel bestuursrechtelijke, als privaatrechtelijke en strafrechtelijke middelen ter beschikking. Onder bestuursrechtelijke optreden wordt met name verstaan: aanschrijving, stilleggen van de bouw, bestuursdwang en dwangsom. Ten aanzien van de privaatrechtelijke handhaving van het bestemmingsplan staan voor de gemeentelijke overheid drie methoden open: het hanteren van de eigenaarbevoegdheid, het gebruik van privaatrechtelijke overeenkomsten, en het hanteren van de actie uit onrechtmatige daad. Overtreding van bestemmingsplanregels is in dit bestemmingsplan strafbaar gesteld.

Eventuele strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie. Waar de gemeente primair zelf verantwoordelijk is voor de controle op en het optreden tegen overtredingen van de planregels van het bestemmingsplan, zal de gemeente zelf initiatieven moeten ontplooiën om eventuele overtreders strafrechtelijk te laten vervolgen. Een strafrechtelijke sanctie moet echter als een ultimum remedium worden gezien. De voorkeur moet gegeven worden aan de bestuursrechtelijke sanctietoepassing. Het accent zal daarom moeten liggen op de bestuursrechtelijke handhaving, waarbij binnen het ruimtelijk bestuursrecht bestuursdwang als maatregel het meest van belang is. Voor een succesvolle handhaving van het bestemmingsplan is daarnaast een groot aantal feitelijke handelingen van de gemeentelijk organen van belang, zoals een adequate controle van de naleving van het bestemmingsplan en een goede publieksvoorlichting over de inhoud van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Daarbij kan gedacht worden aan de navolgende activiteiten:

- communicatie rondom het bestemmingsplan; actieve voorlichting over het bestemmingsplan;
- vergroting van het maatschappelijke draagvlak;
- intern controlesysteem door middel van registratie;
- extern controlesysteem met betrekking tot de constatering van overtredingen.

Het geven van voorlichting vormt de eerste schakel in de keten van handhavingsactiviteiten. Het actualiseren van een verouderde bestemmingsplan is een goede gelegenheid om de uitgangspunten van het bestemmingsplan en de gemeentelijke beleidsvisie onder de aandacht van de burgers te brengen. Door burgers goed en duidelijk te informeren over de inhoud van het bestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggende landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid, kan er een groter begrip en daarmee een groter draagvlak worden gecreëerd. Ook de controlewerkzaamheden zullen op een intensieve manier moeten worden aangepakt. Overtredingen van planregels dienen door periodieke controles te worden geconstateerd. Daarbij is een planmatige aanpak gewenst; wat te controleren, op welke wijze en met welke frequentie? Bij geconstateerde overtredingen is als volgende stap een duidelijk beleid noodzakelijk, inzake de te nemen maatregelen (legalisering, aanschrijving, bestuursdwang of dwangsom). Het is de intentie van het gemeentebestuur aan bovengenoemde aspecten ruime aandacht te schenken, teneinde het met dit bestemmingsplan voorgestane ruimtelijk beleid effectief te doen zijn.

9. Inspraak en overleg

9.1 Inspraak

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan zal in verband daarmee gedurende enkele weken op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Eventuele op- en aanmerkingen kunnen schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt. In het kader van de inspraak betreft de gemeente de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 24 september 2009, gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Gedurende deze periode is 1 inspraakreactie bij burgemeester en wethouders ingediend. Op 1 oktober 2009 is een inloopbijeenkomst georganiseerd. In de bijlage behorende bij deze toelichting zijn de resultaten van de inspraak opgenomen.

9.2 Overleg

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

1. KPN
2. Rijkswaterstaat
3. Provincie Zuid-Holland
4. Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard
5. VROM-Inspectie
6. Ministerie van Economische Zaken

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

9.3 Zienswijzen

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.8 de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.12 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan 'kern Gouderak' met ingang van 25 februari 2010 tot en met 31 maart 2010 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad van Ouderkerk indienen.

Naar aanleiding van de ontwerp-terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingekomen. De beantwoording van de zienswijzen is terug te lezen in de nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

9.4 Ambtshalve aanpassingen

Behalve de naar aanleiding van de ingekomen reacties noodzakelijk geachte aanpassingen zijn twee ambtshalve correcties in het plan aangebracht. Allereerst is de bestemming Waarde - Archeologie uitgebreid ter plaatse van het Wiel achter Dorpsstraat 104. Hiermee ontstaat meer duidelijkheid in het kaartbeeld. De brug achter het Multifunctioneel Gebouw (J. Huumanlaan 1a) is eveneens ingetekend op de verbeelding met de aanduiding 'brug'.