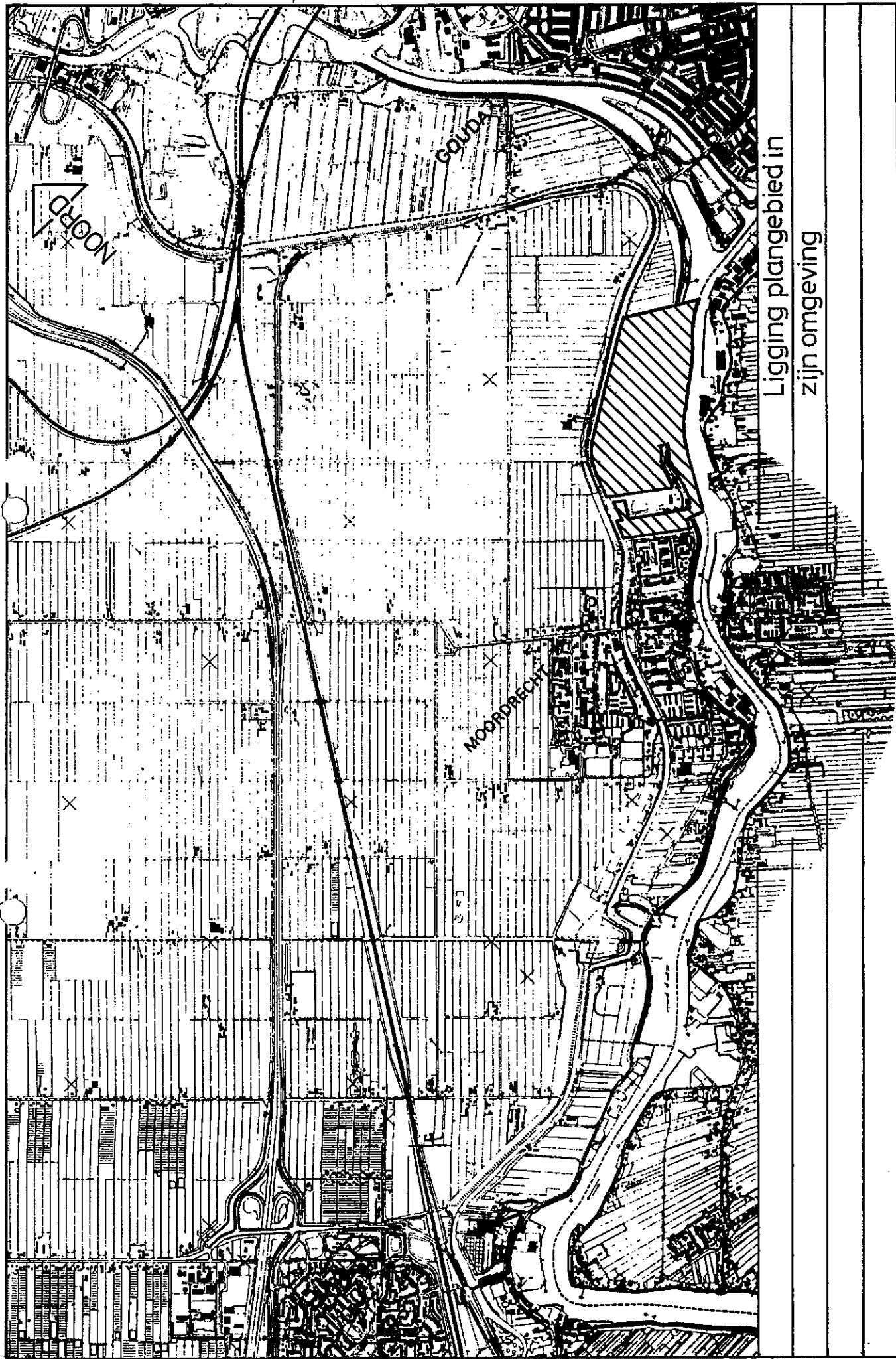


A. TOELICHTING

40023158.W91



Ligging plangebied in
zijn omgeving

Inhoud	bladzijde		
Hoofdstuk 1. Inleiding			
1.1 ligging en begrenzing plangebied	4	2.7.2. bedrijfshinder	14
1.2 planmotieven	4	2.7.3. kabels en leidingen	14
1.3 geldende juridische regelingen	4	2.7.4. bodem en water	15
Hoofdstuk 2. Inventarisatie en onderzoek		2.8 initiatieven	15
2.1 bovengemeentelijk beleid	5	2.8.1. woningbouw	16
2.1.1. beleid n.a.v. vierde nota	5	2.8.2. uitbreiding bedrijfsterrein	16
2.1.2. streekplan	5	2.8.3. bufferzone	16
2.1.3. landschapsstructuurplan	6	2.8.4. uitbreiding recreatiepark	16
2.1.4. convenant	6	2.8.5. bedrijfsuitbreiding Agro-industrie	16
2.2 gemeentelijk beleid	7	2.8.6. golfterrein	17
2.3 ruimtelijke aspecten	7	Hoofdstuk 3. Beschrijving van het plan	
2.3.1. het groene lint	7	3.1 stedenbouwkundige beschrijving	18
2.3.2. landschappelijke opbouw	8	3.2 juridische beschrijving	19
2.3.3. bebouwingsstructuur	8	3.2.1. algemeen	19
2.4 functionele aspecten	9	3.2.2. recreatie	19
2.4.1. bevolking en wonen	9	3.2.3. maatschappelijke doeleinden	21
2.4.2. bedrijven en voorzieningen	9	3.2.4. wonen	21
2.4.3. recreatieparken	9	3.2.5. bedrijven	22
2.5 verkeer en vervoer	11	3.2.6. agrarische bedrijven	22
2.5.1. autoverkeer	11	3.2.7. overige bestemmingen	23
2.5.2. langzaam verkeer	11	Hoofdstuk 4. Uitvoerbaarheid	
2.5.3. openbaar vervoer	11	4.1. economische uitvoerbaarheid	24
2.6 natuur- en landschapswaarden	12	4.2. maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
2.7 milieu- en technische aspecten	12	Hoofdstuk 5. Overleg ex artikel 10 BRO	
2.7.1. wegverkeerslawaaï	12	Bijlage I Brief inzake permanente bewoning	28
		Bijlage II Invoergegevens geluidsberekeningen	



Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. *Ligging en begrenzing plangebied*

Het bestemmingsplan Oosteinde is gelegen ten noordoosten van de bebouwde kom van Moordrecht in de Oostpolder in Schieland (het bovenland), de niet verveende polder tussen de Hollandsche IJssel en de Ringvaart rond de Zuidplaspolder.

De begrenzingen van het plangebied worden aan de noordoostzijde gevormd door de gemeentegrens met Gouda en aan de zuidwestzijde door de woonbebouwing aan de Tulpstraat. De noordwestelijke grens wordt gevormd door de Ringvaart, de zuidoostelijke grens door de Hollandsche IJssel, tevens de grens met de gemeente Ouderkerk.

Van het plangebied is uitgezonderd het bedrijfsterrein aan de Oostpolderweg, waarop het bestemmingsplan "Bedrijfsterreinen" van toepassing is. (zie kaart 1 en 2)

1.2. *Planmotieven*

- In het plangebied, gelegen tussen Moordrecht en Gouda, is een spanning aanwezig tussen landschapsbehoud c.q. -ontwikkeling en verstedelijking. Dit bestemmingsplan geeft het planologisch en ruimtelijk kader aan ten aanzien van de relatie open landschap/ecologische infrastructuur en recreatief en stedelijk (mede)gebruik. Tevens vormt het de juridisch basis voor de handhaving van het erin vastgelegde beleid.
- Er is op korte termijn behoefte aan een nieuwe bedrijfslocatie voor elders uit het dorp te verplaatsen bedrijfsactiviteiten.
- In het plangebied is een aantal recreatieterreinen tot ontwikkeling gekomen. Het is noodzakelijk een juridische regeling op te stellen teneinde de aldaar voorkomende permanente bewoning en

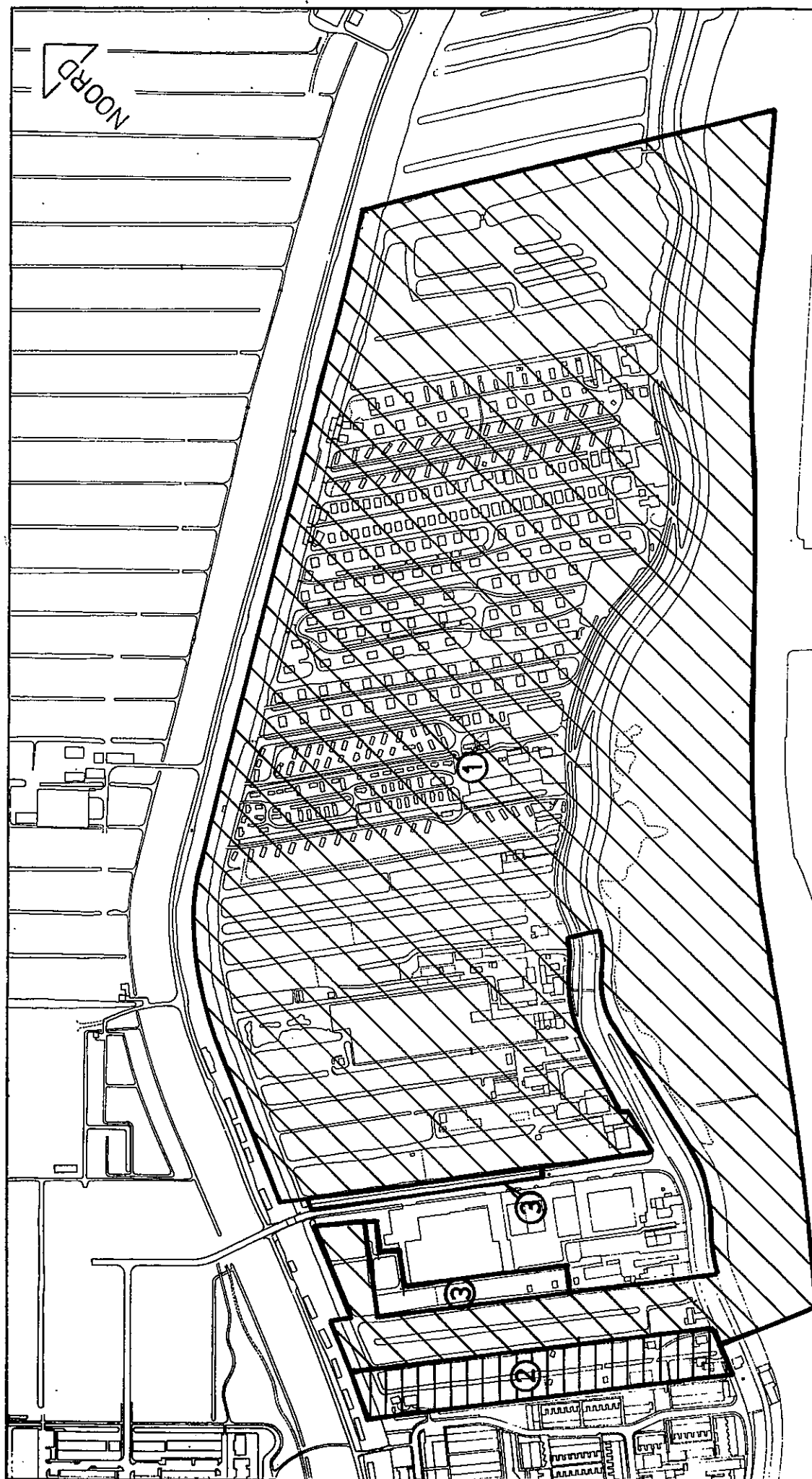
onacceptabele erfbebouwing verder te bevrozen en in te dammen.

- Er zijn voorstellen gedaan voor vervangende bestemmingen voor de percelen met een agrarisch grondgebruik, waarvan voortzetting van dit gebruik niet waarschijnlijk is, omdat eigenaren hebben laten weten andere bedoelingen met de terreinen te hebben. Om deze reden is het perceel ten zuidwesten van het wafelproductiebedrijf ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit laatste is vooral van belang vanwege het tot stand brengen van een goede overgang tussen de woonbuurt Dorp Oost en het bedrijfsterrein Oostpolderweg. Ook aan het noordoostelijke agrarische perceel is een andere bestemming verleend. Het perceel zal benut worden worden voor de uitbreiding van de eraanst gelegen sportvoorziening op Goudse grondegebied: het golfcentrum IJsselweide.

1.3. *Geldende juridische regelingen*

Voor het plangebied waren voor de vaststelling de volgende juridische regelingen van kracht: (zie kaart 3)

- Bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost 1974
vastgesteld: 25 november 1974
goedgekeurd: 24 december 1975 (gedeeltelijk)
onherroepelijk: KB 17 mei 1980
- Bestemmingsplan Dorp-Oost
vastgesteld: 16 maart 1982
goedgekeurd: 12 mei 1982
onherroepelijk: KB 24 mei 1985
- Bestemmingsplan Bedrijfsterreinen
vastgesteld: 5 juli 1988
goedgekeurd: 3 januari 1989



① bestemmingsplan Landelijk gebied Oost 1974

② bestemmingsplan Dorp-Oost

③ bestemmingsplan Bedrijfsterrein

Geldende juridische
regelingen voor de
vaststelling

Hoofdstuk 2. Inventarisatie en onderzoek

2.1. Bovengemeentelijk beleid

2.1.1. Beleid n.a.v. Vierde nota

In de "4e Nota over de ruimtelijke ordening Extra" en de daarop volgende "Nadere uitwerking Groene Hart" is de nieuwe begrenzing van het Groene Hart aangegeven, waarbij Moordrecht in het Groene Hart is gelegen.

Binnen deze begrenzing wordt een restrictief beleid gevoerd ten aanzien van woningbouw, uitbreiding bedrijfsterrainen etc. Hieruit mag worden afgeleid dat verdere (lineaire) verstedelijking tussen Moordrecht en Gouda (en Nieuwerkerk aan den IJssel) niet voor de hand ligt.

Op basis van de nieuwe beleidsinzichten en op basis van de ruimtelijke ontwikkelingswensen van de gemeenten Moordrecht, Waddinxveen, Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen/Moerkapelle en Gouda is, in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Schieland en het Recreatieschap Rottemeren, een "Landschapsstructuurplan" opgesteld voor de Zuidplaspolder en omgeving. Het bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van het studiegebied voor het landschapsstructuurplan. Daarnaast hebben de gemeenten Gouda, Moordrecht en Waddinxveen in overleg een Convenant ondertekend over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van enkele locaties binnen het grondgebied van deze gemeenten. De resultaten hiervan vormen bouwstenen voor een integrale ruimtelijke afweging in het kader van de herziening van het streekplan.

2.1.2. Streekplan

In het nu nog geldende Streekplan Zuid-Holland Oost, 1987, wordt het plangebied aangemerkt als een ruimtelijke verdichtingszone. Met dit begrip wordt bedoeld op de zones waar de opvang van bevolking en activiteiten zich zal concentreren; zij vormen een logisch uitvloeisel van de lineaire, door waterlopen beïnvloede, historische ontginningsstructuur van het plangebied. Door de opvang van bevolking en activiteiten in deze zones te concentreren kan het reeds bestaande verschil tussen verdichte zones en niet-verdichte (open) gebieden, dat zo kenmerkend is voor de omgeving van het plangebied, geaccentueerd worden. Overigens betekent dit niet dat er gestreefd zou moeten worden naar een aaneengesloten bandvormige ontwikkeling.

Op de streekplankaart is het plangebied open gelaten. Met betrekking tot de ontwikkeling van Moordrecht wordt in het streekplan opgemerkt, dat na afronding van de huidige woningbouwmogelijkheden, uitbreiding op beperkte schaal kan plaatsvinden in noordelijke richting (Dorp Noord). Aangezien het streekplan Zuid-Holland Oost, 1987, op allerlei onderdelen aan vernieuwing toe was, wordt er een integrale herziening opgesteld. Inmiddels is daarvoor een ontwerp gereed: ontwerp-streekplan Zuid-Holland Oost, 16 maart 1994. Dit plan beschrijft de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling binnen het streekplangebied voor de periode 1995-2005 en geeft een (globale) doorkijk voor de periode daarna tot 2015. Naar aanleiding van reacties zal het ontwerp bijgesteld worden en uiteindelijk worden vastgesteld (18 november 1994). In het nieuwe streekplan zijn nota's en initiatieven getoetst en verwerkt tot een integraal provinciaal standpunt. Zo ook de regionale nota's, die voor het plangebied Oosteinde van belang zijn, zoals het Landschapsstructuurplan Zuidplaspolder e.o. en het Convenant tussen de gemeenten Gouda, Moordrecht en Waddinxveen.

Een markant aspect van het nieuwe streekplan vormen de per kern aangegeven maximale bebouwingscontouren: buiten de contour is in principe geen uitbreiding van de bebouwde kom toegestaan. Voor het plangebied Oosteinde is van belang, dat de noordoostelijke maximale bebouwingscontour ter plaatse van de Oostpolderweg ligt. (In een reactie heeft de gemeente Moordrecht overigens laten weten dat deze grens oostelijker moet liggen).

Daarnaast is van belang, dat dwars over het plangebied een nog te realiseren landschappelijk-recreatieve verbinding ligt van de Randstad-groenstructuur (RSGS), tevens ecologische verbindingzone. Dit is een verbinding tussen het Bentwoud en de Krimpenerwaard, in het convenant opgenomen als ecologisch recreatieve bufferzone tussen Gouda (stedelijk groen) en Moordrecht (landelijk groen) (zie kaart 4).

2.1.3. *Landschapsstructuurplan*

Het "Landschapsstructuurplan Zuidplaspolder e.o." (L.S.P. december 1991) maakt gebruik van een basis-raamwerk om de vele ruimteclaims op het gebied in goede banen te leiden zodat de kwaliteit van het landschap op lange termijn gegarandeerd blijft.

Het bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van het studiegebied van het L.S.P.

Ten aanzien van de ecologische waarden worden Moordrecht en de aangrenzende zone langs de Hollandsche IJssel aangeduid als een barrière in de vorm van infrastructuur en/of lintbebouwing. Loodrecht op deze zone is, ter hoogte van het plangebied Oosteinde, een gewenste aanvullende verbinding voor moeras- en waterlevensgemeenschappen geprojecteerd.

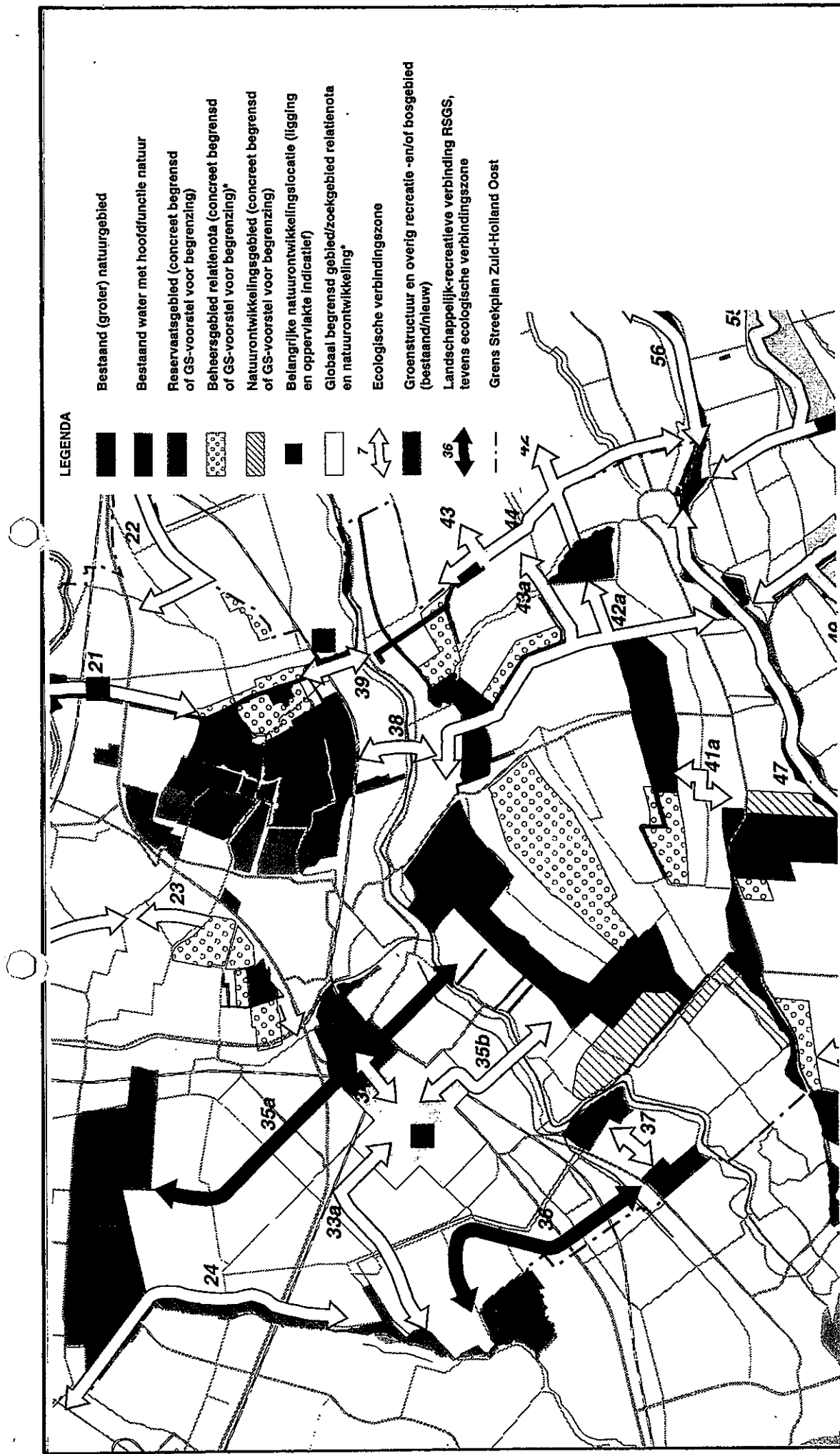
Over het Oosteinde, aangeduid als het bovenland ten oosten van Moordrecht, wordt verder nog opgemerkt dat het een ecologische

corridor betreft tussen de Krimpenerwaard en de open gebieden van de Zuidplaspolder, waardoor een verdere verdichting niet wenselijk is. De Ringvaart wordt gezien als een belangrijk, te versterken, onderdeel van het basis-raamwerk. Deze omlijsting van de Zuidplaspolder is volgens het L.S.P. momenteel als zodanig nauwelijks meer herkenbaar. Het L.S.P. stelt als doel dit landschapselement weer duidelijker te profileren.

2.1.4. *Convenant*

De Stuurgroep Goudse Regio is in het leven geroepen in verband met het ruimteprobleem waarvoor Gouda zich geplaatst ziet. Naast de gemeenten Gouda, Moordrecht en Waddinxveen heeft de provincie Zuid-Holland zitting in de stuurgroep. Na een inventarisatie (nota "Ruimtelijke ontwikkelingen in de Goudse Regio, deel I") zijn enkele ruimtelijke scenario's opgesteld in deel II. De drie gemeenten hebben op 11 februari 1993 een convenant ondertekend waarin een gezamenlijke oplossing voor woon- en werkgebieden in de Goudse regio wordt aangedragen.

Als belangrijke onderdelen worden hier genoemd: grenswijziging tussen Moordrecht en Gouda ten behoeve van woonlocatie Gouda-West, bedrijfsterrein ten behoeve van een regionaal bedrijvenpark en de verplaatsing van de sportvelden in Moordrecht, aansluitend aan de huidige bebouwing van Dorp Noord. Omtrent de concrete woningbouw-taakstelling van Moordrecht in de komende jaren zal de streekplan-herziening duidelijkheid moeten bieden.



Ecologische hoofdstructuur
en groenstructuur

2.2. Gemeentelijk beleid

In overeenstemming met het ontwerp-streekplan mag in principe geen woningbouw in het plangebied worden toegelaten. Een uitzondering kan in enkele gevallen gemaakt worden voor de bouw van bedrijfsgebonden woningen. Verwacht wordt dat de huidige agrarische functie (veeteelt) van het gebied gedeeltelijk zal wijzigen in de richting van meer rendabele grondgebruiksvormen in de sfeer van dorpsrandactiviteiten. Dat geldt met name voor gebieden gelegen nabij het bedrijfsterein Oostpolderweg. Daar is ruimte gereserveerd voor bedrijfsactiviteiten, die elders op korte termijn uit het dorpsgebied verplaatst zullen moeten worden vanwege bijvoorbeeld milieuhinder. Tevens gaat het om eventueel ruimte te bieden voor twee te verplaatsen langparkeerlocaties voor vrachtwagens, één nabij het gebouw de Zuidplas en één nabij het wegrestaurant de Pleisterplaats aan de A12. Ten aanzien van het gebied gelegen tussen de Tulpstraat en de Oostpolderweg gaat de wens uit naar het aanleggen van een groene buffer in combinatie met lichte bedrijvigheid, tussen woonwijk en bedrijfsterein. Het noordoostelijke gebied zal benut kunnen worden voor een uitbreiding van het op Gouds grondgebied gelegen golfcentrum IJsselweide. Voor het overige deel van het plangebied moet het plan in principe conserverend van aard zijn. Dit standpunt leidt tot de doelstelling de recreatieterreinen niet verder te laten uitbreiden. Voor de zomerhuisjes op deze terreinen is vastgesteld dat zij niet permanent bewoond mogen worden: de terreinen dienen in hun geheel als recreatiegebied te worden bestemd. Voor de permanent bewoonde recreatieverblijven + kampeermiddelen is per 1 januari 1994 een uitsterfregeling van kracht.

Aandacht moet uitgaan naar behoud en ontwikkeling van landschapswaarden.

2.3. Ruimtelijke aspecten

2.3.1. Het groene lint

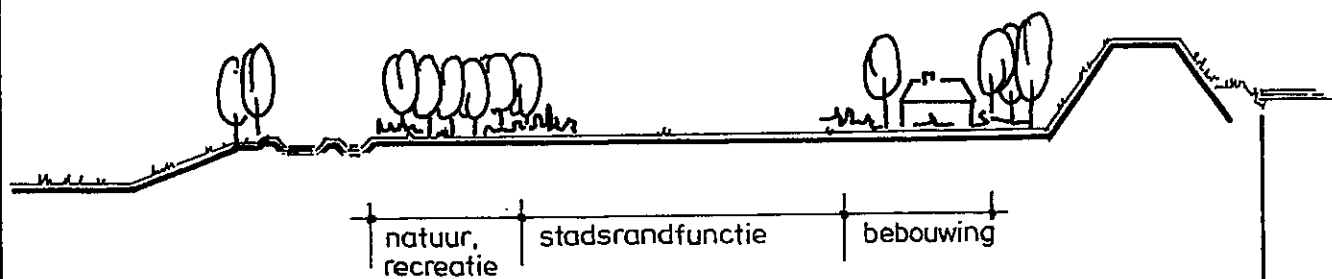
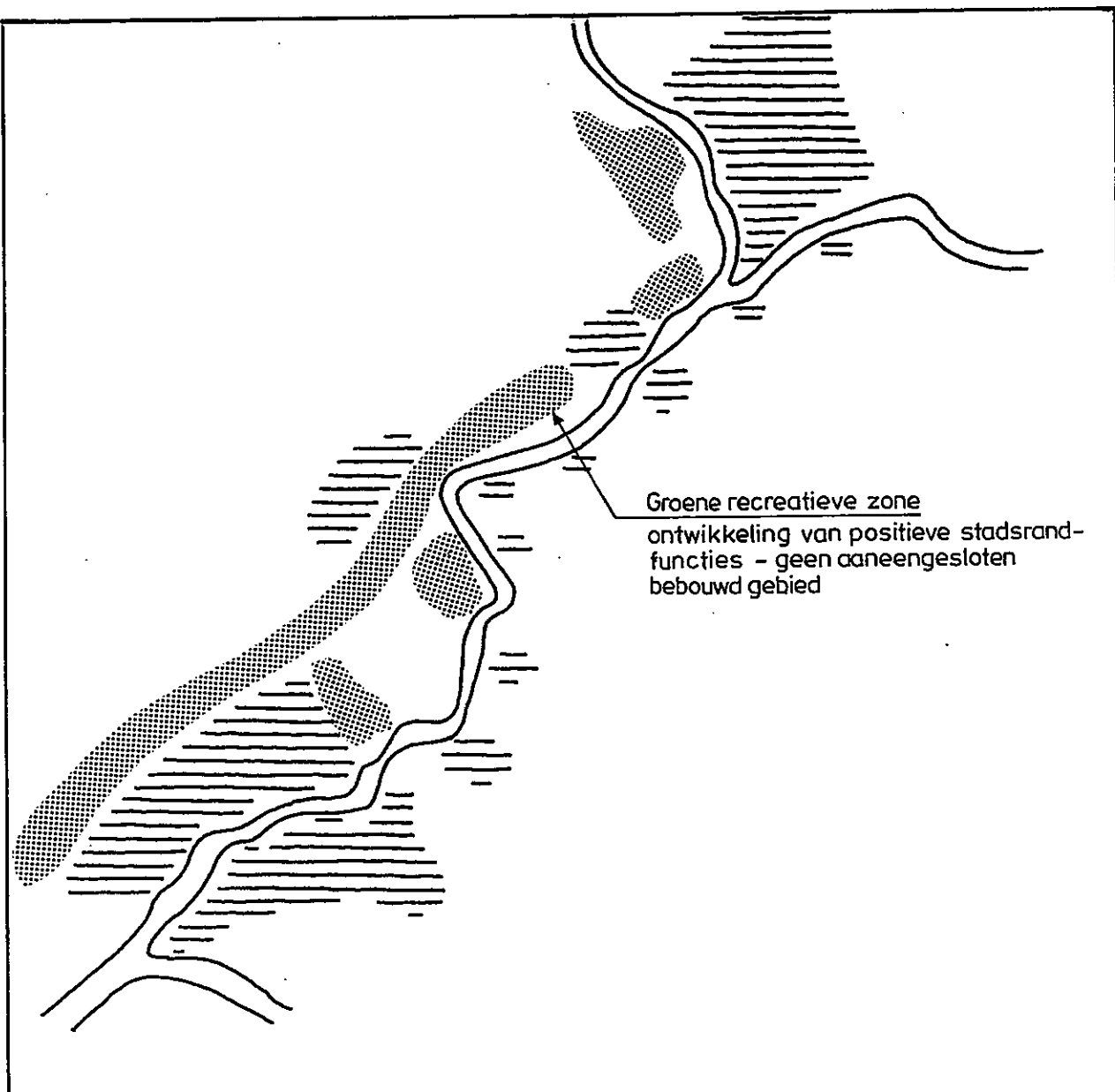
Het plangebied Oosteinde kan niet los gezien worden van de plannen voor de integrale sanering van de Hollandsche IJssel. Niet alleen het milieu-technische probleem, maar eveneens de ruimtelijke ontwikkeling van de rivier en haar directe omgeving staan hierbij centraal.

In het eindrapport "Integrale Studie Hollandsche IJssel" (Grontmij NV 1990) is de rivier gepresenteerd als een 'groen lint' tussen het stedelijk gebied van de Randstad en het open veenweidegebied van de Krimpenerwaard. Met deze karakterisering is zowel de samenhang als het onderscheid aangegeven voor de ontwikkeling en inrichting van beide rivieroeveren. Aan de oostzijde ligt de nadruk op het respecteren van de natuur- en landschapswaarden. Hier is uitsluitend plaats voor extensieve recreatieve functies.

De inrichtingsvoorstellen voor de westzijde van de rivier zijn niet beperkt tot haar oevers.

Het gaat vooral ook om de niet-verveende, hoger gelegen zone direct binnen de zeedijk: de Oostpolder in Schieland, de Snellepolder, Kortenoord en de zone tussen de Prins Alexanderpolder en Hitland en Capelle. Het plangebied Oosteinde maakt onderdeel uit van deze groene ontwikkelingszone.

Na ontwikkeling en inrichting van deze strook kan hier tussen Rotterdam en Gouda een langgerekt "groen lint", naast de Hollandsche IJssel ontstaan. Hier zal plaats gemaakt worden voor meer intensieve recreatieve functies en zogenaemde positieve dorpsrandfuncties (volkstuinten, kinderboerderijen, manege, parkjes, etc.). Binnen dit kader is op Gouda's grondgebied een golfdrivingrange aangelegd. Naast de positieve dorpsrandfuncties, kan er ook in bescheiden mate gewerkt worden en zal



Het groene lint

er plaats zijn voor natuur- en landschapsontwikkeling, die meer spontane vormen van gebruik toelaten. (zie kaart 5)

Het ontwerp van de "Structuurschets Hollandsche IJssel" (RBOI, 1994) beoogt de ecologische betekenis van de Hollandsche IJssel te versterken. Hiertoe wordt relatief grootschalige, buitendijkse natuurontwikkeling voorgesteld, die zal leiden tot de dynamische natuurbeelden die karakteristiek zijn voor een getijdenrivier.

2.3.2. *Landschappelijke opbouw*

Het plangebied heeft voor het overgrote deel duidelijke ruimtelijke begrenzingen. Het wordt van de Hollandsche IJssel afgeschermd door de Schielands Hoge Zeedijk, een circa 6m hoge waterkering. Ten noordwesten ligt de Zuidplaspolder, een droogmakerij waarvan het polderpeil ca. 3m lager ligt dan dat van de Oostpolder.

Beide polders worden van elkaar gescheiden door de Ringvaart; de boezem van de Zuidplaspolder. Het talud aan de zijde van de Zuidplaspolder is circa tien jaar geleden voorzien van beplanting, waardoor het zicht vanuit de Oostpolder naar de Zuidplas enigszins wordt begrensd.

De rand aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt gevormd door de bebouwing langs de Tulpstraat. De begrenzing met de gemeente Gouda is veel minder duidelijk.

In een groot deel van het plangebied is nog de oude kavelstructuur herkenbaar in het aanwezige slotenpatroon. Ook op die plaatsen waar het oorspronkelijke agrarisch gebruik is omgevormd tot meer rendabele grondgebruiksvormen, is dit patroon nog herkenbaar.

De bebouwings- en ontsluitingsstructuur van de recreatieparken is voor het overgrote deel gebaseerd op deze structuur; dwarsverbindingen

komen hier nauwelijks voor. In een aantal gevallen wordt het patroon versterkt door de aanwezigheid van doorgaande bomenrijen of andere opgaande begroeiing. Van een duidelijke beplantingsstructuur is overigens geen sprake.

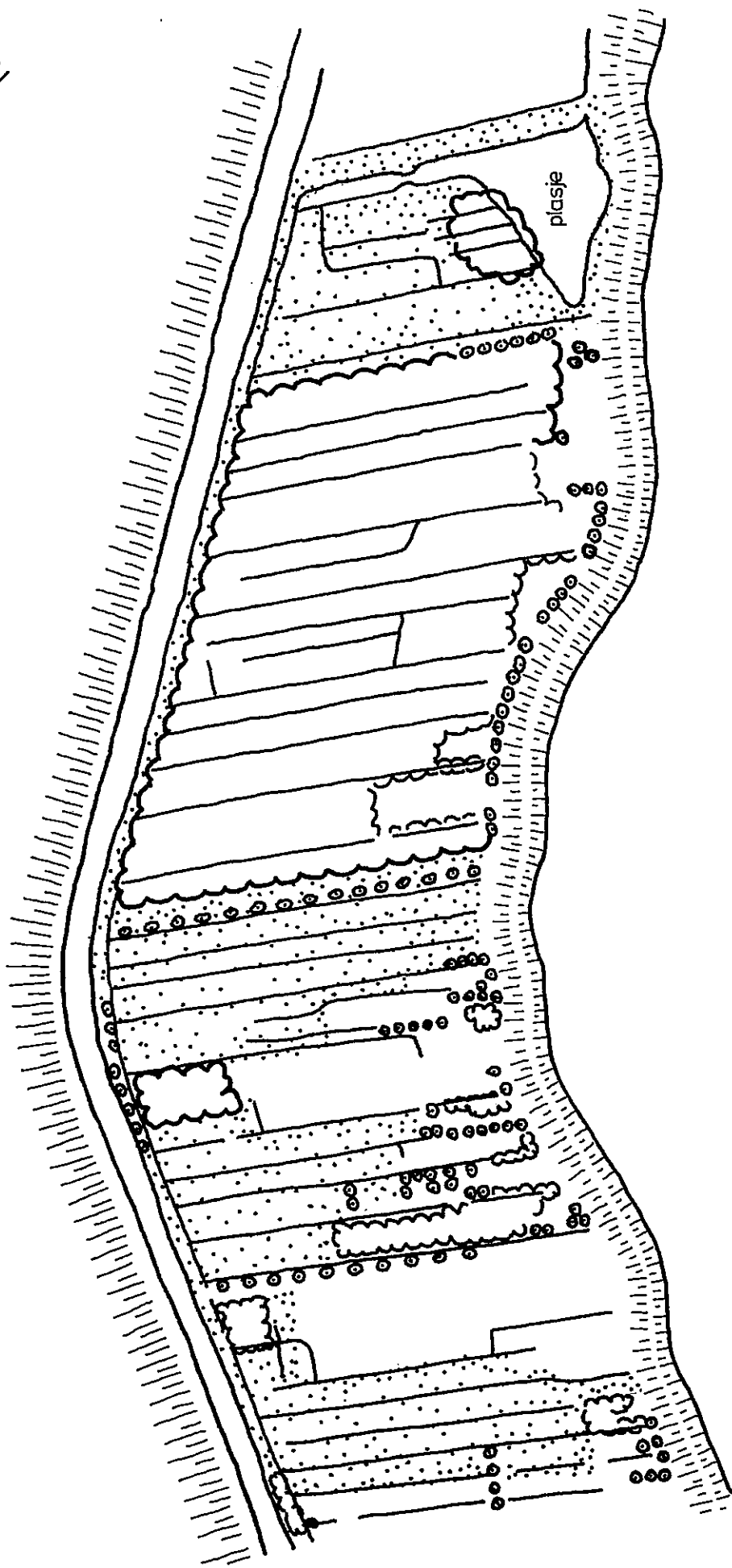
Opvallend is dat het slotenpatroon over het algemeen doorloopt tot aan de Ringvaart, terwijl aan de zijde van het Oosteinde een meer "rafelige" beëindiging is te zien. De kwelsloot aan de teen van de dijk, op de kaart uit ca. 1860 nog te zien, is hier verdwenen. Rond de bebouwing en de bijbehorende erven langs het Oosteinde, bevinden zich veelal erfafscheidingen van opgaande begroeiing, waardoor hier in de lengterichting een meer gesloten zone is ontstaan. Op een paar plaatsen is nog een doorzicht mogelijk over de Oostpolder in de richting van de Zuidplaspolder, waardoor het karakteristieke landschap ervaren kan worden. In het noordoosten van het plangebied is een plasje aanwezig (vroegere dijkdoorbraak?). Het verdient ten zeerste aanbeveling om deze laatste mogelijkheden waar de karakteristieke hoofdstructuur van het gebied ervaren kan worden, te handhaven. (zie kaart 6)

2.3.3. *Bebouwingsstructuur*

In de bebouwingsstructuur zijn drie "patronen" herkenbaar. In de eerste plaats is dat het patroon van de eerder genoemde woon- en bedrijfsbebouwing langs het Oosteinde, die weliswaar samen met de opgaande beplanting een min of meer gesloten zone vormen, maar toch nog gekoppeld is aan de oorspronkelijke kavelstructuur.

In de tweede plaats zijn dat de grootschalige bedrijfsgebouwen en het kassencomplex, die een duidelijk waarneembaar ander schaalniveau in het gebied geïntroduceerd hebben. Om voldoende aaneengesloten grondoppervlak te verkrijgen, zijn hier wel sloten gedempt en kavels bij elkaar getrokken.

NOORD



water

dijk

sloten

weide

boomsingel

verdichting

Landschap en ruimte

Het meest opvallende bebouingspatroon wordt geleverd door de bebouwing van de recreatieparken. Met uitzondering van de parkeerplaatsen is het oorspronkelijke kavelpatroon gerespecteerd. Door de grote aandacht van de bewoners aan hun privé-buitenruimte is hier voor het overgrote deel een weelderig begroeid verblijfsrecreatiepark ontstaan. Voorkomen moet worden dat dit door de bouw van kleine bouwwerken, zoals schuurtjes en perceel-afscheidingsen, te veel wordt aangetast. (zie kaart 7)

2.4. Functionele aspecten

Het gebied kent een gevarieerde structuur, typerend voor een dorpsrandzone. Er wordt gewoond, er zijn bedrijven, er zijn grote recreatieparken en er is enige agro-industrie aanwezig (sierteelt, glastuinbouw, pluimveehouderij). Daarnaast zijn er nog enkele weidegebiedjes.

2.4.1. Bevolking en wonen

Voor wat betreft het wonen in het plangebied, kan er onderscheid gemaakt worden naar het wonen in de recreatieparken en de overige woningen. De eerstgenoemde categorie komt in 2.4.3. aan bod. Met betrekking tot de tweede categorie, zijn er in het gebied zeventien woningen aanwezig. Van deze woningen zijn er tien volledig zelfstandig gesitueerd, terwijl er zeven als dienst- of beheerderswoning functioneren. Eén woning behoorde bij de Rooms Katholieke kerk: de voor-malige pastorie.

2.4.2. Bedrijven en voorzieningen

In het gebied zijn diverse bedrijven aanwezig. (De recreatieparken worden niet als bedrijf meegerekend.) Aan het Oosteinde 19 bevindt zich

een pluimveehouderij, met een eigen slachterij die ook voor ritueel slachten wordt gebruikt. Op Oosteinde 21 zit een sierteelt/glastuinbouwbedrijf.

Bij Tulpstraat 11 bevindt zich een kavel met marginale sierteelt.

In het plangebied ligt een Rooms-Katholieke kerk, met daarachter een Rooms-Katholieke begraafplaats. Hiernaast bevindt zich op Oosteinde 27 de Schakel, een dagverblijf voor ouderen van de stichting Gemiva (geestelijk minder validen), waarvoor momenteel een nieuwbouwplan wordt uitgevoerd. Op de recreatieparken zijn horecavoorzieningen aanwezig, waarbij de horecavoorziening Oosteinde 7 als zelfstandig café-restaurant aan te merken is (zie kaart 8).

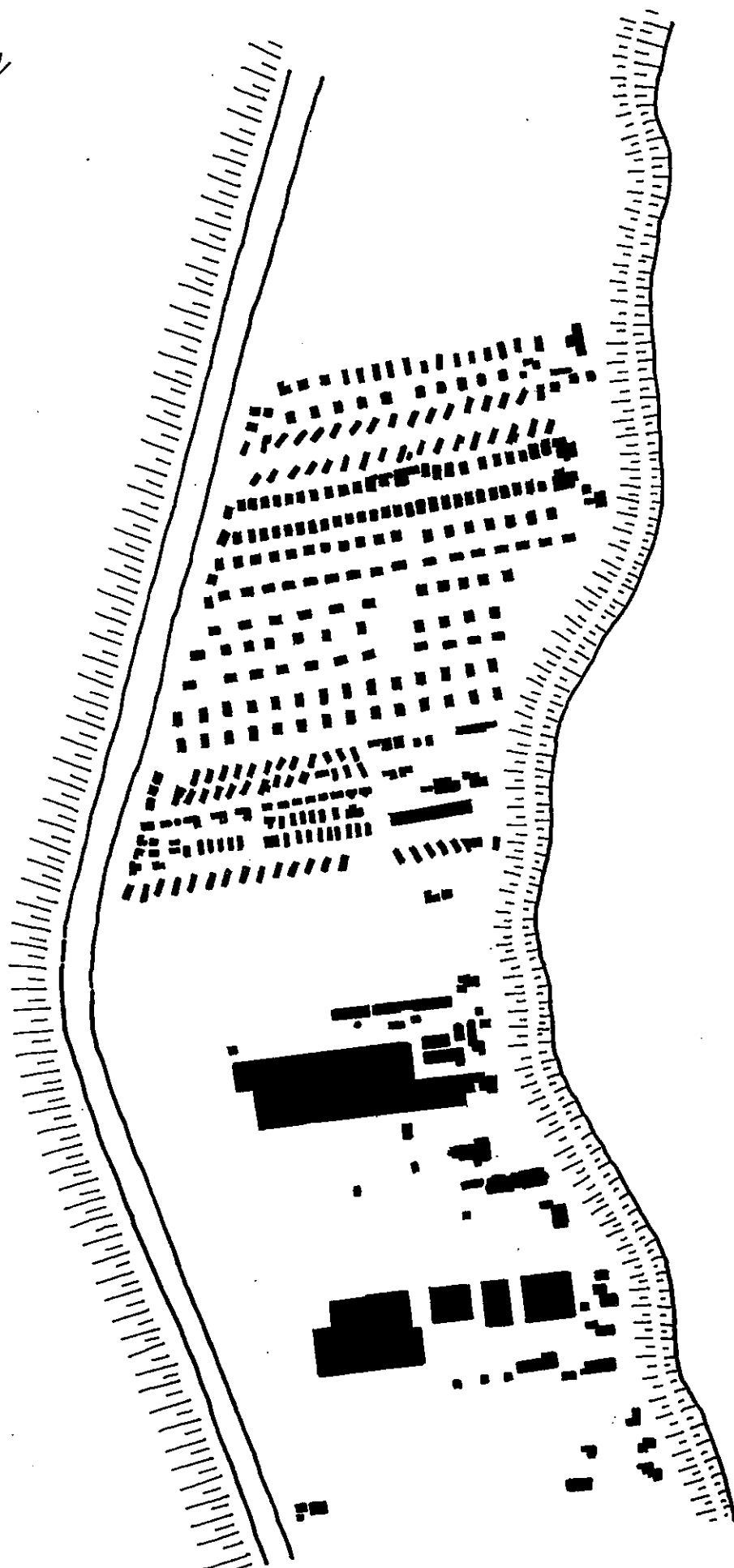
Voor de dagelijkse levensbehoeften, scholen, etc. zijn de bewoners aangewezen op de voorzieningen in de dorpskern van Moordrecht of op de voorzieningen in Gouda.

2.4.3. Recreatieparken

In het plangebied liggen vier recreatieparken, nl.:

1. bungalowpark 't Vissertje, Oosteinde 1
18 huisjes en 47 caravans
2. bungalowpark Klein Moordrecht, Oosteinde 7
51 huisjes en geen caravans
3. De Poldertuin, Oosteinde 11
97 huisjes en geen caravans
4. IJsseldreef, Oosteinde 13
5 huisjes en 102 caravans.

NOORD



■ bebouwing

Bebouwings - en semi

permanente bebouwings-

structuur

Deze vier terreinen omvatten tezamen 320 recreatie-eenheden, waarvan 171 huisjes en 149 caravans op een totaal oppervlak van ca. 13,5ha. De percelen waarop de huisjes en caravans staan, variëren in grootte van 185 à 400m². De huisjes hebben in het algemeen een beperkte omvang: een begane grond van 50 à 80m² en daarboven een verdieping in de kap. De gebouwtjes zijn op staal gefundeerd. De huisjes hebben de voor woningen gebruikelijke voorzieningen als waterleiding, telefoon, riolering. Aardgas zal in de toekomst wellicht aangelegd worden. De ontsluiting van de huisjes geschiedt via een smal asfalt-weggetje, waarover autoverkeer mogelijk is ten behoeve van laden en lossen en brandweer etc. Het parkeren van auto's vindt plaats op het parkeerterrein direct onderaan de dijk. Hier zijn ook de containers voor het (huis)vuil gesitueerd.

Bij de recreatieparken zijn voorzieningen als een kantinegebouw en een restaurant waarin ook sportactiviteiten worden georganiseerd.

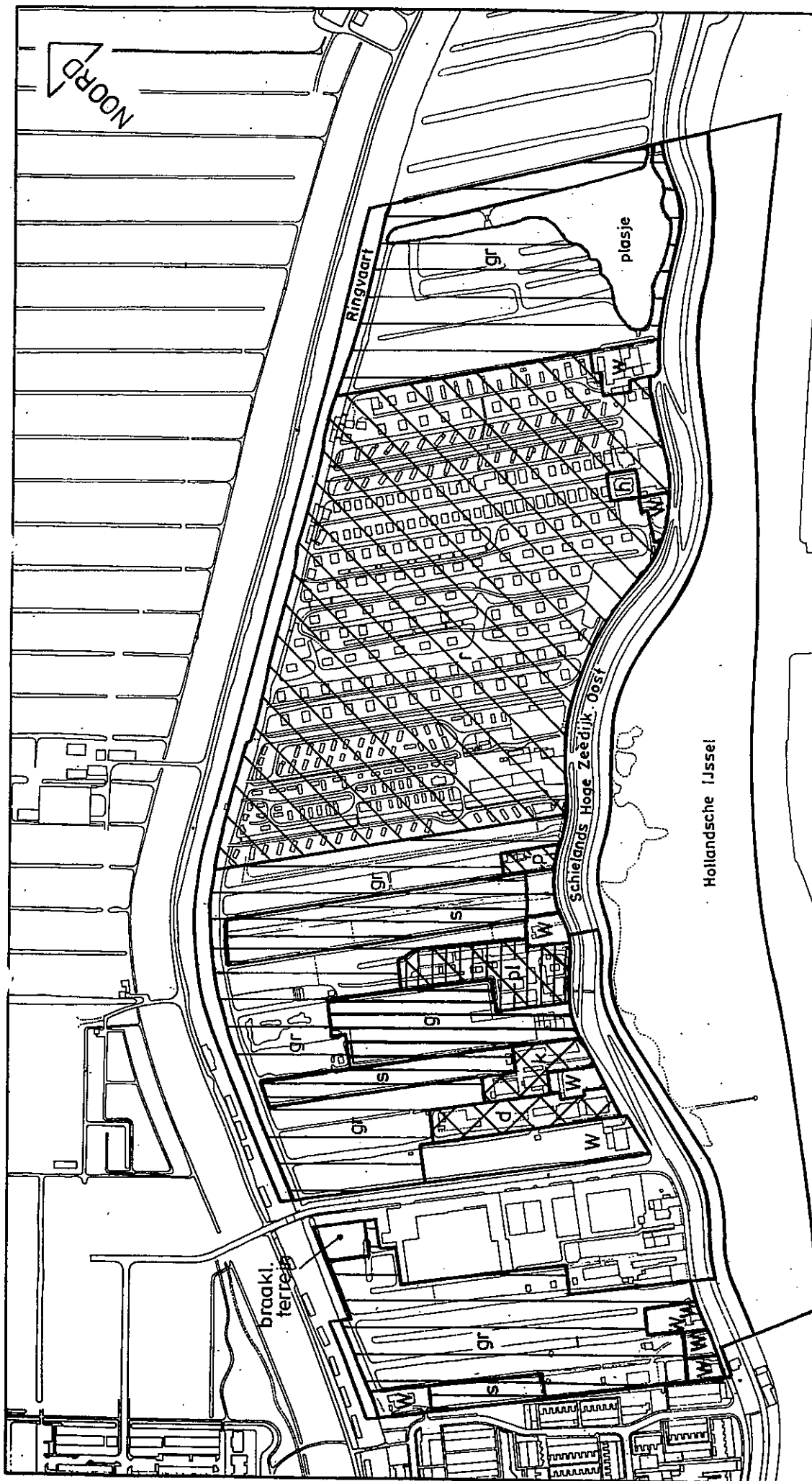
De vakantiehuisjes en caravans zijn in eigendom van de gebruikers. Het gaat hier om 'tweede huisjes', waar door het hele jaar heen dezelfde mensen gebruik van maken. In toenemende mate wordt de gemeente geconfronteerd met permanente bewoning op de recreatieterreinen. De gemeentelijke voorschriften laten dit niet toe. Ingevolge het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost 1974 maken de parken deel uit van een gebied met de bestemming "Recreatieve doeleinden" ten behoeve van mobiele en sedentaire verblijfsrecreatie.

In 1983 is het beleid ten aanzien van de recreatieparken gewijzigd, waardoor de, tot dat moment aanwezige, mogelijkheid om ontheffing te krijgen van het overnachtingsverbod in de gesloten periode, kwam te vervallen. Het verbod tot permanente bewoning werd daarbij nog eens duidelijk onder de aandacht van de gebruikers van de parken gebracht. Voorts werd de gesloten periode ingekort tot één maand. De huidige

regeling (vóór het onderhavige bestemmingsplan) luidt dat men zich in de periode van 10 januari tot 10 februari alleen tussen 08.00 en 23.00 in een huisje of caravan mag bevinden.

Deze maatregelen hebben niet tot het gewenste effect geleid; de permanente bewoning nam nog steeds toe. Medio 1987 zijn ongeveer 23 personen aangeschreven en uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Uit deze gesprekken bleek o.a. dat alle betrokkenen bij aankoop van het huisje verkeerd geïnformeerd waren en dat bij gedwongen verhuizing veel gezinnen in de problemen zouden komen. Eind 1989 is in een notitie een tweetal mogelijkheden aangegeven voor het al dan niet continueren van het verbod op permanente bewoning. De eerste mogelijkheid was het stellen van een datum om vanaf die datum op te treden tegen nieuwe permanente bewoning. Het alternatief was alle permanente bewoning aan te pakken en zodoende een totaal saneringsbeleid te voeren. In 1992 is een plan van aanpak opgesteld.

(Plan van Aanpak inzake permanente bewoning recreatieverblijven, Bokelman | Croonen, 1992). Het plan richtte zich erop om, na een inventarisatie van het probleem, te komen tot een beleid de permanente bewoning niet verder te laten toenemen en op termijn geheel tegen te gaan. Uit een in december 1992 gehouden inventarisatie is gebleken dat op de vier recreatieparken ten minste 66 huisjes permanent bewoond waren. In een aantal gevallen bestond het vermoeden van permanente bewoning. De schatting is dat in totaal circa 27% van de huisjes permanent bewoond wordt. Vanaf 1990 is er sprake van een sterk stijgende lijn. De verwachting is dat, indien niet wordt opgetreden, binnen enkele jaren circa 50% van de huisjes illegaal bewoond wordt. Op basis van de conclusies van het Plan van Aanpak heeft het college van Burgemeester en Wethouders, in overleg met betrokkenen, gekozen voor een uitstertersysteem.



Woondoeleinden	Maatschap. doeleind.	Bedrijfsdoeleinden	Agrarische doeleind.	Recreatieve doeleind.	Functies
W woningen met	k kerk, begraafpl.	pl pluimveehouderij	gr grasland	r recreatieparken	
tuinen/of erf	d dagverblijf voor	h horecabedrijf	s sierteelt	p paardestal	
	geest. gehandic.		g glastuinbouw		
					8

Dit houdt het volgende in:

1. a. Vanaf 1 januari 1994 wordt opgetreden tegen iedere nieuwe vorm van illegale bewoning op de recreatieparken;
- b. Illegale bewoning, ontstaan voor 1 januari 1994 wordt onder voorwaarden gedoogd tot het moment van vertrek van de betrokken bewoner(s).

Onder bijlage 1. is de brief van het gemeentebestuur d.d. 21 december 1993 opgenomen waarin het beleid gedetailleerd is uiteengezet.

2. Het overnachtingsverbod gedurende de periode van 10 januari tot 10 februari wordt uitgebreid tot een verblijfsverbod voor dezelfde periode. In geval van nood (bijvoorbeeld stormschade) of bij preventie en onderhoud is betreding van het perceel, tevens in de periode waarvoor het verblijfsverbod geldt, toegestaan.

3. Dit beleid openbaar bekend te maken door middel van het verzenden van informatie aan alle betrokkenen, alsmede aanplakking daarvan op de publicatieborden bij de recreatieparken (Dit heeft inmiddels plaatsgevonden: zie bijlage I).

4. De overgangsbepalingen in het bestemmingsplan Oostende zullen afgestemd worden op het beleid teneinde te voorkomen dat permanente bewoning in die gevallen waarin dit illegaal plaatsvindt "via een achterdeur" wordt gelegaliseerd.

5. Bestaande aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden geïnventariseerd. Er wordt een op de praktijk afgestemde regeling voor dit onderwerp getroffen.

2.5. Verkeer en vervoer

2.5.1. Autoverkeer

Door het gebied loopt de ontsluiting voor autoverkeer van Moordrecht naar Gouda, Schielands Hoge Zeedijk Oost. Deze weg ligt bovenop de slingerende dijk langs de Hollandse IJssel.

Onderaan deze dijk ligt de weg waaraan dit plan zijn naam dankt: het Oostende. Deze voor autoverkeer doordlopende weg (nabij de R.K.-kerk) dient ter ontsluiting van de aanliggende percelen.

Noordoostelijk van de kerk zijn er nog twee op-/afritten vanaf Schielands Hoge Zeedijk Oost, ten behoeve van de onder aan de dijk gelegen gronden (o.a. de recreatieterreinen).

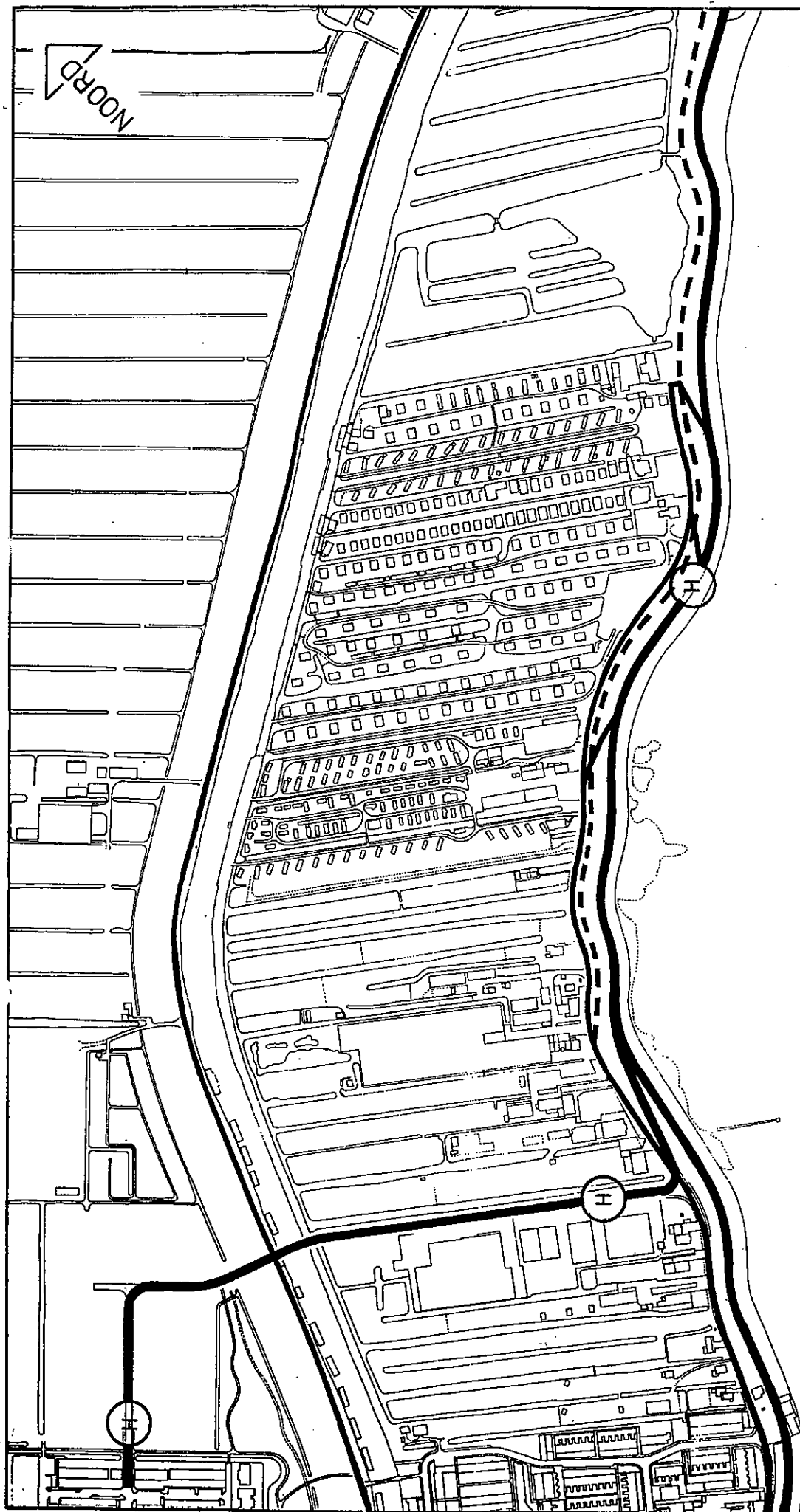
Via het, buiten het bestemmingsplangebied gelegen, bedrijfsterrein loopt een autoroute loodrecht op de dijk in de richting van de derde brug over de Ringvaart en Dorp Noord: de Oostpolderweg. Dit is een deel van de geprojecteerde noordoostelijke randweg van het dorp.

2.5.2. Langzaam verkeer

Langzaam verkeer maakt gebruik van het Oostende, onderaan de dijk gelegen. Deze fietsroute is een belangrijke verbinding met Gouda voor o.a. grote groepen scholieren.

2.5.3. Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer dat Moordrecht aandoet, bestaat uit een busdienst (lijn 190) van de vervoersmaatschappij West Nederland. Deze buslijn verbindt het NS-station van Gouda met het Centraal station van Rotterdam en doet daarbij Moordrecht aan. Er zijn halteplaatsen op de Schielands Hoge Zeedijk Oost en aan de Oostpolderweg (zie kaart 9). De busdienst kent een dienstregeling met overdag een frequentie van een



Verkeersstructuur

Openbaar vervoer

Hoofdontsluiting (auto)

Secundaire ontsluiting

Fietspad

Halte openbaar vervoer (bus)

half uur en in de avonden en op zondagen van een uur. De ontsluiting van het plangebied door openbaar vervoer is derhalve goed te noemen.

2.6. Natuur- en landschapswaarden

In groter verband gezien maakt het plangebied deel uit van het uitgestrekte veenweidelandschap in Zuid-Holland. In die zin kent het gebied dan ook natuur- en landschapswaarden. Bijzonder voor het plangebied, vooral vanuit landschappelijk oogpunt, is de ligging op de grens met het veeveende en lager gelegen polderlandschap (Zuidplaspolder).

In het ontwerp-streekplan Zuid-Holland Oost valt het plangebied onder de aanduiding "Gebied met natuurwaarden".

Als gevolg van de wijzigingen in het grondgebruik is de natuur- en landschapswaarde onder druk komen te staan. Dit uit zich met name in de visuele confrontatie tussen Dorp Oost en het bedrijfsterrein aan de Oostpolderweg. Door velen wordt deze confrontatie als zeer negatief ervaren. De resterende weilanden met hun vooral specifieke waarde voor het landschap (zichtlijnen) zullen voor het grootste deel tegen een verdere aantasting beschermd moeten worden.

Door middel van uitgekende beheersmaatregelen (grondwaterstandbeheersing, slootkantbeheer etc.) zouden de in potentie aanwezige natuurwaarden, in het gebied ten noordoosten van de recreatieparken, opnieuw tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Daarnaast heeft het agrarische gebied tussen Dorp Oost en het bedrijfsterrein aan de Oostpolderweg een belangrijke potentiële waarde als groene buffer tussen woongebied en bedrijfsgebied.

2.7. Milieu- en technische aspecten

2.7.1. Wegverkeerslawaa

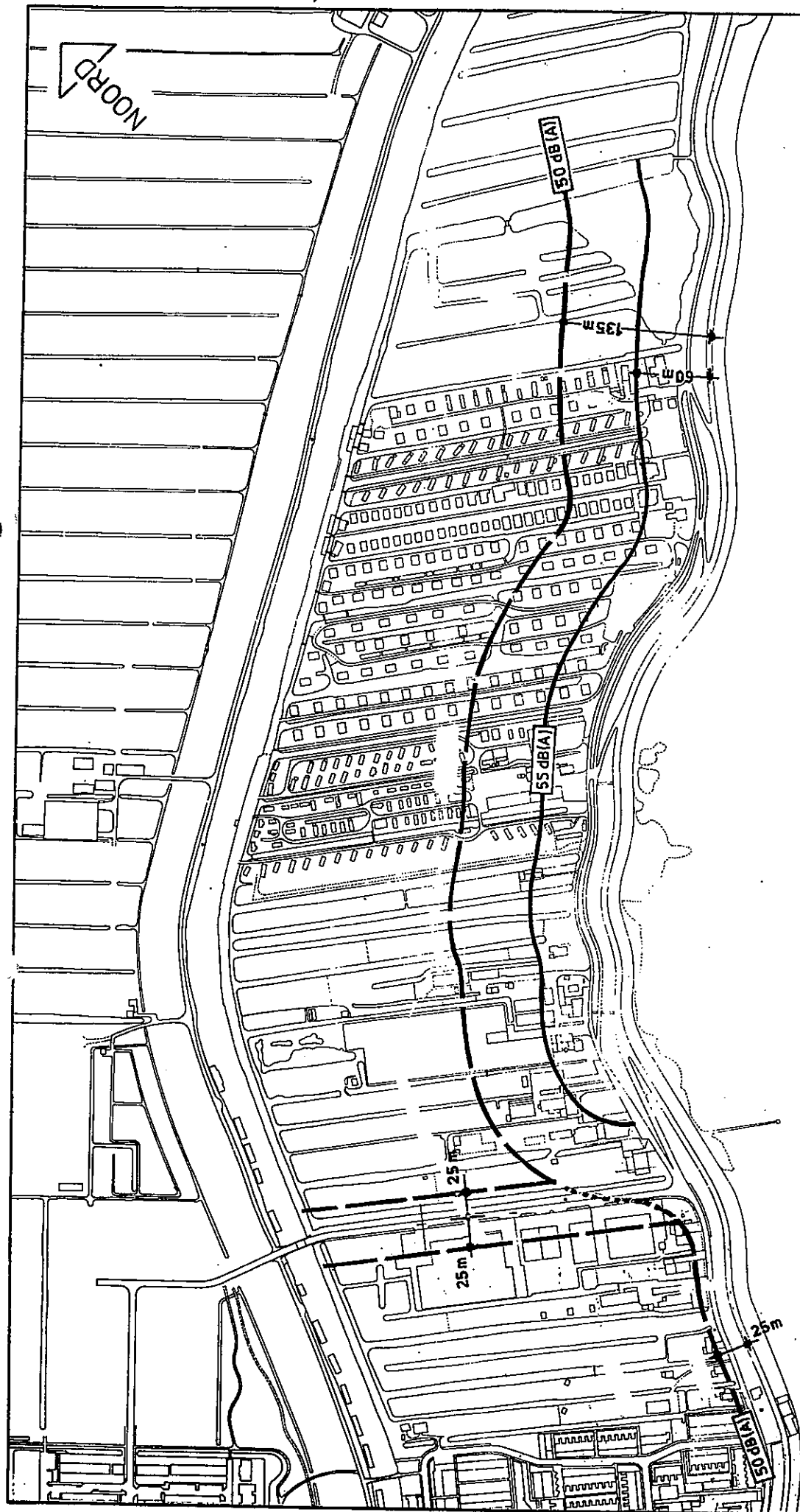
In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) geldt langs verkeerswegen een geluidszone, waarbinnen akoestisch onderzoek verricht dient te worden. In dit bestemmingsplan betreft dit de Schielands Hoge Zeedijk Oost, het Oosteinde en Oostpolderweg. Voor (de delen van) de wegen buiten de bebouwde kom is hier een geluidszone van 250m van kracht. Binnen de bebouwde kom is dit 200m.

In onderstaande tabel zijn de grenswaarden weergegeven:

tabel 1. grenswaarden Wet geluidhinder voor woningen langs bestaande wegen in stedelijke en buitenstedelijke situaties.

	bestaande situatie stedelijk + buitenst	nieuw situatie stedelijk	nieuwe situatie buitenstedelijk
voorkeursgrenswaarde *	55 dB(A)	50 dB(A)	50 dB(A)
max. hogeregrenswaarde *	70 dB(A)	65 dB(A)	55 dB(A)
max. binnenwaarde	45 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)

* na afrek conform artikel 103 Wgh.



Wegverkeerslawadi

Geluidscontouren

In dit bestemmingsplan zijn de eventuele nieuwe bedrijfswoningen van belang. Geluidhinder ten aanzien van bestaande situaties zal integraal bezien worden voor de gehele gemeente.

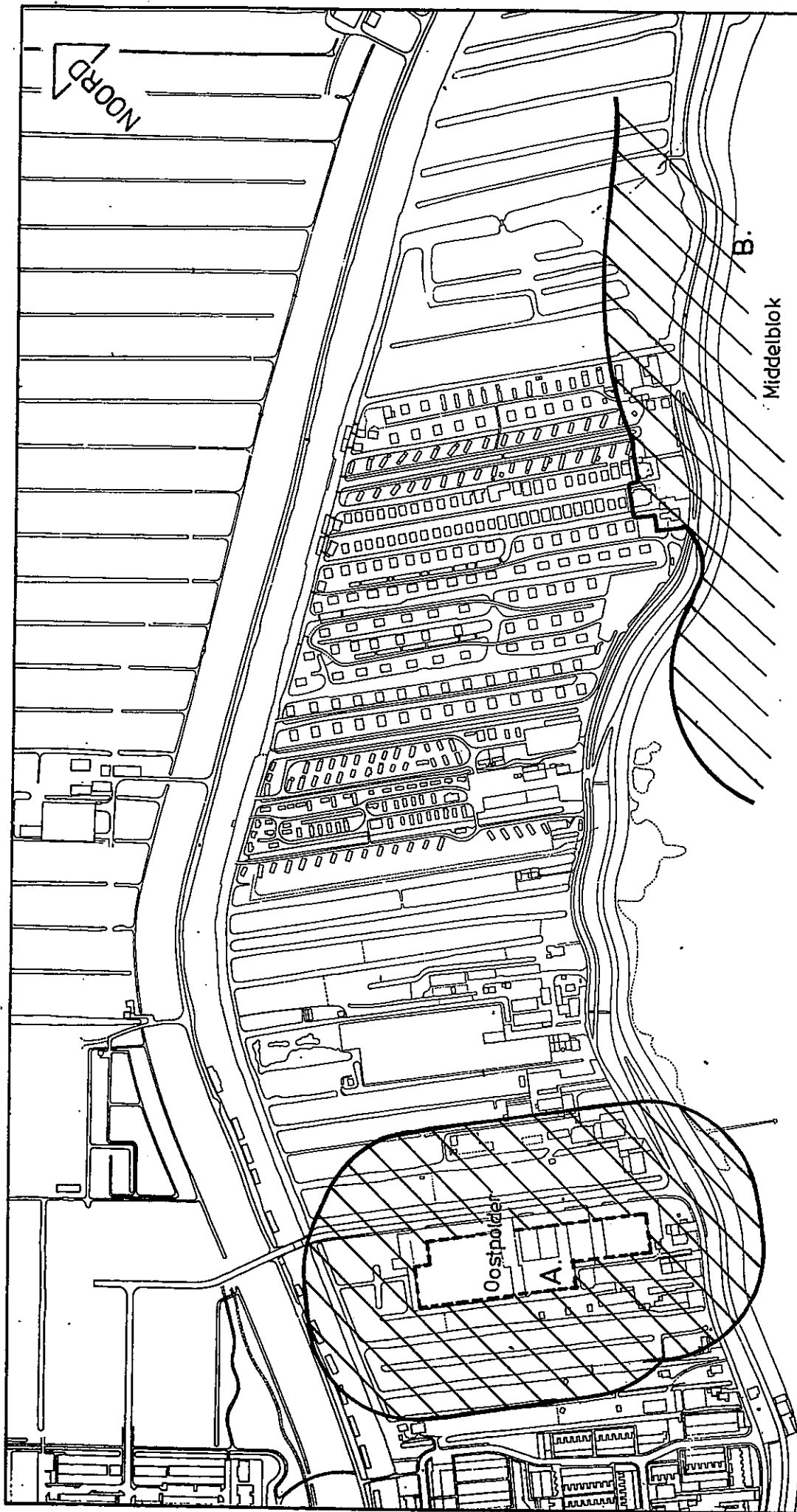
Van de Schielands Hoge Zeedijk Oost, ten oosten van de aansluiting van de Oostpolderweg, zijn telgegevens d.d. oktober 1991 beschikbaar: 4110 motorvoertuigen per etmaal. Voor geluidsberekeningen in het kader van de Wet geluidhinder is de situatie over 10 jaar bepalend. Uitgaande van een gangbare toename van het autoverkeer met 1% per jaar zal de intensiteit in het jaar 2004 circa 4680 mvt/etm bedragen. De intensiteit op het deel van de Schielands Hoge Zeedijk ten westen van de Oostpolderweg is beduidend lager; de berekeningen gaan uit van 3270 mvt/etm in het jaar 2004. Naar verwachting zal dit aantal verder dalen, met de realisering van de noordoostelijke randweg en de overige verkeersmaatregelen zoals aangegeven in de Structuurvisie Moordrecht (Bokelman | Croonen, 1993).

De intensiteit op het Oosteinde varieert over het traject; naar verwachting zal deze nergens meer dan 1000 mvt/etm gaan bedragen. Voor wat betreft de intensiteit van de Oostpolderweg is gebruik gemaakt van de tellingen d.d. oktober 1991 en van de resultaten van een enquête door de Ondernemersvereniging Moordrecht (Notitie over de noordoostelijke randweg van Moordrecht, Bokelman | Croonen, 1993). Dit komt neer op circa 2165 mvt/etm in het jaar 2004. Deze en de overige invoergegevens zijn als bijlage II bijgevoegd. De resultaten van de berekeningen met standaard rekenmethode I zijn in onderstaande tabel 2. weergegeven. Daarbij zijn onderscheiden de voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties 50 dB(A) en de maximale hogere grenswaarden 55 dB(A) in buitenstedelijke situaties en 65 dB(A) in stedelijke situaties). Op kaart 10 zijn de relevante geluidscontouren aangegeven.

tabel 2. resultaten geluidsberekeningen: afstanden vanaf de as van de weg en na correctie conform artikel 103 Wgh.

	50 dB(A)	55 dB(A)	65 dB(A)
Schielands Hoge Zeedijk Oost, ten oosten van de Oostpolderweg	135	60	
Schielands Hoge Zeedijk Oost, ten westen van de Oostpolderweg	25		<5
Oosteinde, ten oosten van de Oostpolderweg	10	5	
Oosteinde, ten westen van de Oostpolderweg	5		<5
Oostpolderweg	25		<5

Met betrekking tot eventuele nieuwe bedrijfswoningen dient in beginsel aan de voorkeursgrenswaarden te worden voldaan. Met name in het geval van de Schielands Hoge Zeedijk Oost ten oosten van de Oostpolderweg leidt dit tot een grote afstand tot de weg, waarmee in ruimtelijk opzicht een ongewenste situatie ontstaat. Er wordt niet in het historische lint gebouwd. Voor een stedenbouwkundig meer aanvaardbare oplossing zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan een



A. indicatieve afstandsnorm

B. zonegrens

Industrielawaai

procedure voor een hogere grenswaarde moeten worden doorlopen. Aangezien de daarbij in acht te nemen afstand in ruimtelijk opzicht nog immer vraagtekens oproept, kunnen ook andere oplossingsrichtingen overwogen (afscherming door bebouwing e.d.).

Ook ten aanzien van de Oostpolderweg kan overwogen worden om de procedure voor een hogere grenswaarde te doorlopen om te bereiken dat bedrijfswoningen dichtbij de weg kunnen staan dan 25 meter uit de as van de weg.

2.7.2. *Bedrijfshinder*

Op twee plaatsen moet in het plangebied rekening gehouden worden met mogelijk optredende hinder van bestaande bedrijfsactiviteiten.

1. Het, in de buurgemeente Ouderkerk gesitueerde, industrieterrein Middelblok is een mogelijke hinderbron. Bij Koninklijk Besluit van 21 december 1990 (nr. 90.024165) is rond Middelblok een geluidszone vastgesteld die reikt tot in het plangebied Oosteinde. Op kaart 11 is de zonegrens weergegeven. Deze stemt overeen met de 50 dB(A)-contour, waarbinnen geen geluidsgevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd.
2. Op het bedrijfsterrein ten zuidwesten van de Oostpolderweg worden bedrijven t/m milieu-categorie 3 toegelaten. Tussen woonwijken en een categorie 3-bedrijf moet als indicatie een afstand van 100m aangehouden worden, volgens de richtlijnen van de publikatie "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 1992). Binnen deze indicatieve afstandsnorm mogen geen geluidsgevoelige functies worden geprojecteerd (zie kaart 11).

Het advies van de Milieudienst Midden Holland betreffende het Wafelproductiebedrijf, van 18 juni 1990, sluit hierop aan.

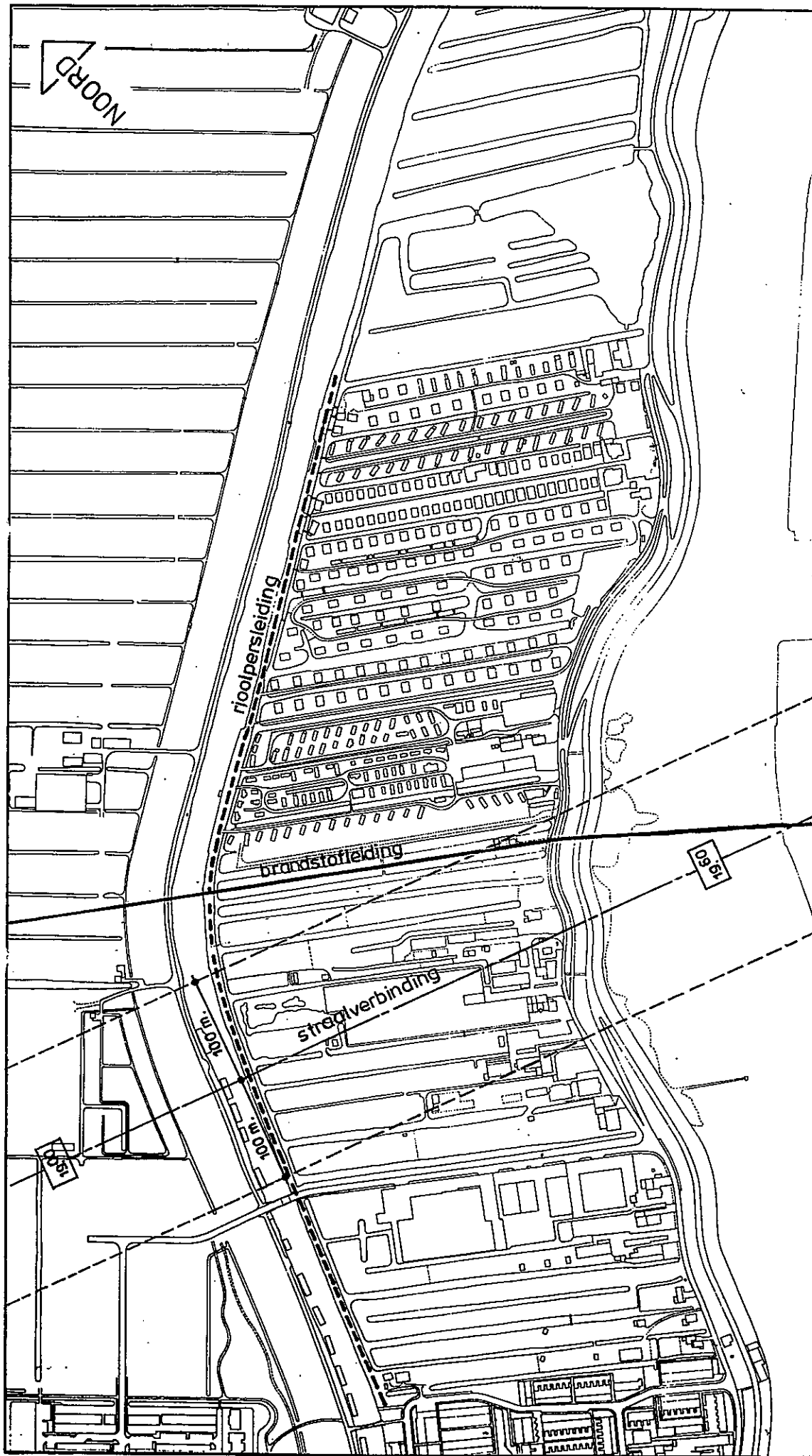
De Milieudienst constateert dat op basis van de hinderwetvergunning het bedrijf niet aan de geluidsvoorschriften en voorschriften met betrekking tot geur kan voldoen, indien woningbouw wordt gerealiseerd op een afstand van minder dan 100 meter.

Op de betreffende terreinen kan wel een bedrijfsbestemming geprojecteerd worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de nabijheid van geluidsgevoelige functies, zoals woningen in Dorp Oost en woonschepen in de Ringvaart. Door de bedrijvigheid te beperken tot categorie 1 en 2 bedrijven (of daarmee gelijk te stellen) zullen zich geen problemen voordoen in relatie tot de genoemde geluidsgevoelige functies.

2.7.3. *Kabels en leidingen*

Iets ten zuidoosten van de recreatieparken kruist het tracé van de 12" brandstofleiding van het depot in Pernis naar Klaphek (bij Nieuwegijn), het plangebied. Aan beide zijden van het hart van de brandstofleiding moet rekening gehouden worden met een zone van 5m waarbinnen zich uitsluitend bouwwerken mogen bevinden met een hoogte van maximaal 2,5m die geen gebouw zijn en waarin tevens geen graaf- en heiverkzaamheden mogen worden verricht, geen diepwortelende beplanting en geen gesloten oppervlakteverharding mogen worden aangelegd.

Over het plangebied loopt een straatpad met een breedte van 100m, waarop niet hoger gebouwd mag worden dan 19m c.q. 19.60m + N.A.P.



Kabels en leidingen

Langs de Ringvaart is, over vrijwel de gehele lengte van het plangebied, een rioolpersleiding aanwezig (zie kaart 12).

Evenwijdig aan de Tulpstraat is een watertransportleiding ϕ 500mm gepland. Het definitieve tracé, al dan niet door het plangebied van dit bestemmingsplan, is nog niet bepaald. Zonodig zal te zijner tijd met de leiding rekening worden gehouden.

2.7.4. Bodem en water

De bodemkaart van Nederland geeft voor het plangebied, dat deel uitmaakt van de Oostpolder in Schieland, het volgende:

- Koopveengronden,
- Bosveen en
- Eutroofbroekveen.

De polder is niet ontveend. De draagkracht van deze veenbodem is slecht. Het veen vormt over een grote diepte een onstabiele bodem. Vooral bij de aanleg van intensief gebruikte verharding zal met ultra licht funderingsmateriaal, danwel met een paalfundering, gewerkt moeten worden, wil men zettingen voorkomen.

Het plangebied maakt, voor wat betreft de waterhuishouding van het binnendijkse gebied, deel uit van het Hoogheemraadschap van Schieland: voor het buitendijkse gedeelte hoort het tot taakgebied van Rijkswaterstaat.

Het waterpeil van de Oostpolder in Schieland kent de volgende peilen:

zomerpeil:	-2.45m N.A.P.
winterpeil:	-2.50m N.A.P.

De dijk langs de Hollandsche IJssel, de Schielands Hoge Zeedijk Oost, vormt de hoofdwaterkering van deze getijde-rivier. Deze hoofdwaterkering strekt zich uit over een zone van 45m uit de binnen- en buitenkruinlijn. De kruinlijnen liggen op 1m uit zijkant van de verharding van de weg op de dijk. Daarnaast is langs de Ringvaart ook een waterkering aanwezig. De boezemkering loopt tot de aangrenzende kavelsloot en heeft een breedte van maximaal 15m.

De binnenkruinlijn van de boezemkering ligt op 2.5m uit de waterkant van de Ringvaart. Voorts is er evenwijdig aan de Ringvaart en evenwijdig aan de gemeentegrens, nabij het golfterrein een hoofdwatergang aanwezig, waarvan de breedte respectievelijk minimaal 3,5m en minimaal 5m moet bedragen. In de keur van het Hoogheemraadschap Schieland is bepaald dat ter weerszijden van een hoofdwatergang een onderhoudstrook ter breedte van 5m dient te worden vrijgehouden van obstakels. Gezien de bestaande situatie kan in dit geval worden volstaan met het vrijhouden van een strook aan één zijde van de watergang. Deze moet bij het gedeelte dat evenwijdig aan de Ringvaart en de hoofdwatergang te liggen. Langs het gedeelte nabij de gemeentegrens moet deze aan de noordoostzijde worden vrijgehouden.

2.8. Initiatieven

De druk van activiteiten in deze dorpsrandzone uit zich in diverse particuliere aanvragen en gemeentelijke initiatieven om verschillende ontwikkelingen in het gebied te laten plaatsvinden.

Het betreft initiatieven op het terrein van de bouw van enkele woningen, van uitbreiding van een recreatiepark, van een groene bufferzone en van bedrijfsuitbreiding en uitbreiding van ruimte voor bedrijven en kantoren. Daarnaast de uitbreiding van het op Gouds grondgebied gelegen golfcentrum IJsselweide.

2.8.1. Woningbouw

Meerdere particulieren verzochten de gemeente om in het bestemmingsplan, o.a. langs de Ringvaart, een woonbestemming op te nemen. Het beleid is erop gericht om in het plangebied geen extra woningbouw te ontwikkelen. Daar komt bij dat onderzoek naar de milieuhinder van het wafelproductiebedrijf uitwijst dat binnen een afstand van 100m van het bedrijf geen nieuwe woningen geprojecteerd mogen worden. Aangezien alle aanvragen binnen deze zone van 100m vielen, konden ze ook om die reden niet worden gehonoreerd.

2.8.2. Uitbreiding terreinen voor bedrijven en kantoren

Ten behoeve van de verplaatsing van bedrijven en kantoren die momenteel op ongewenste situaties binnen de bebouwde kom gevestigd zijn moeten binnen korte termijn in de gemeente Moordrecht nieuwe bedrijfslocaties gevonden worden. Tevens is er behoefte aan een geschikte parkeergelegenheid voor vrachtwagens.

Ten zuidoosten van de Ringvaart aan weerszijden van de Oostpolderweg zijn terreinen waar een invulling met geluidsgevoelige bestemmingen (zoals burgerwoningen) niet mogelijk is vanwege de hinderzone van het aangrenzend wafelproductiebedrijf. Deze terreinen zijn door deze omstandigheden geschikt voor een aanvullende bedrijfs- en kantoorbestemming en een parkeergelegenheid voor vrachtwagens.

2.8.3. Bufferzone

Het gebied tussen de woningen aan de Tulpstraat en de nieuwe (en toekomstige) bedrijfsvestigingen aan de Oostpolderweg bestaat hoofdzakelijk uit open grasland. Het uitzicht van deze woningen eindigt hierdoor op eentonige bedrijfsmuren. Deze "bufferzone", die gevormd wordt door het weiland en de smalle kavel met dorpsrandactiviteiten

(momenteel sierteelt en paardeweide), kan compleet gemaakt worden door een visuele afscherming van de bedrijfsbebouwing door middel van een zone met opgaand groen.

De groenbestemming in het bestemmingsplan Bedrijfsterreinen biedt geen juridische handvaten om de aanleg van een afschermende groenstrook af te dwingen.

De aanleg van een afschermende groenstrook kan wel juridisch afgedwongen worden als er iets tegenover wordt gesteld. Dit kan in de vorm van het toevoegen van een "aantrekkelijke" bestemming zoals een geringe uitbreiding van het bedrijfsterein. Stringente richtlijnen en naleving van die richtlijnen zijn hierbij noodzakelijk om de aanleg van de groenstrook te garanderen.

2.8.4. Uitbreiding recreatiepark

De eigenaar van het recreatiepark IJsseldreef heeft de gemeente om toestemming verzocht om zijn bedrijf uit te breiden en met het oog hierop van één kavel de agrarische bestemming te wijzigen in een recreatieve bestemming. Aan het verzoek om wijziging van de bestemming kan voldaan worden. Het huidige gebruik stemt hiermee overeen en een recreatieve bestemming kan goed samengaan met de karakteristiek en de landschappelijke waarde van het gebied. Aan de recreatieve bestemming wordt als voorwaarde gesteld dat het toe te voegen gebied vrij moet blijven van units voor verblifsrecreatie.

Het aanleggen van een verharding of andere aanvullingen op de recreatie-activiteiten zijn toegestaan, mits ze de openheid handhaven.

2.8.5. Bedrijfsuitbreiding Agro-industrie

De pluimveehouderij aan het Oosteinde 19 is om milieutechnische redenen verplicht om in de nabije toekomst de mestopslag in een

gebouwde silo onder te brengen. Tevens heeft de eigenaar van het bedrijf de wens uit gesproken zijn opslagruimtes enigszins te kunnen uitbreiden. Het bestemmingsplan zal hier ruimte voor bieden, onder de voorwaarde dat de bebouwing binnen het aangegeven (in zeer beperkte mate verruimde) bouwvlak opgericht moet worden om de landschapsstructuur zo min mogelijk aan te tasten.

2.8.6. *Golfterrein*

Ten noordoosten van het plangebied, op het grondgebied van de gemeente Gouda, is het golfterrein IJsselweide aangelegd. Een mondeling verzoek in de commissie Ruimtelijke Ordening van 20 september 1994 tot uitbreiding tot aan de Moordrechtse recreatieparken, is geaccepteerd. Gestelde voorwaarden hiervoor zijn dat de bestaande structuur en beplanting, met name het plasje en het geriefsbosje, gehandhaafd blijven, uitoefening van de hengelsport gewaarborgd blijft, geen bebouwing is toegestaan en de inrichting landschap en ecologie zullen versterken.

Hoofdstuk 3. Beschrijving van het plan

3.1. Stedebouwkundige beschrijving

Dit bestemmingsplan legt een evenwicht vast tussen de bestaande en geprojecteerde recreatie- en bedrijfsactiviteiten enerzijds en de bescherming van het karakteristieke landschap anderzijds.

Het uitgangspunt is om binnen redelijke grenzen aanvullingen op de recreatie- en bedrijfsactiviteiten toe te staan.

Een totale ruimtelijke verdichting van de zone tussen Hollandsche IJssel en Ringvaart/Zuidplaspolder moet hierbij echter voorkomen worden.

Het open houden van de structuur gebeurt door het beschermen van twee open terreinen, verspreid over het plangebied. Deze terreinen hebben een agrarische functie (weiland) danwel een recreatiefunctie (golfterrein). Een derde terrein met een agrarische functie en enige kleinschalige sierteelt ligt tussen de woningen van Dorp Oost en het bedrijfsterrein aan de Oostpolderweg.

Een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO geeft voor dit gebied de mogelijkheid tot aanleg van een bosstrook die de woningen in Dorp Oost van de bedrijvigheid aan de Oostpolderweg scheidt. Alleen nadat deze groenstrook is gerealiseerd, is een uitbreiding, in westelijke richting, van het bedrijfsterrein aan de Oostpolderweg mogelijk.

Het overige deel van het gebied kan eventueel ingevuld worden met een paardeweide, een parkje, kleinschalige sierteelt e.d.

Het groene karakter van het gebied wordt eveneens beschermd door het handhaven van een groenstrook tussen de stedelijke functies (o.a. bedrijfontwikkeling) en de Ringvaart/Zuidplaspolder.

Aan de noordoostzijde van de Oostpolderweg zijn, eveneens conform een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO, nieuwe bedrijfs- en

kantoorbestemmingen opgenomen.

Tussen het wafelproductiebedrijf en de Ringvaart is een klein bedrijfs-terrein opgenomen.

De langgerekte en smalle kavelstructuur zal als onderlegger voor de ruimtelijke ontwikkelingen gehandhaafd blijven. Er mogen verder geen sloten meer gedempt worden ten behoeve van het verkrijgen van een groter aaneengesloten grondoppervlak.

Gezien het (kleinschalige) karakter van het plangebied en de relatief aanzienlijke omvang van de parken is verdere uitbreiding van de parken uitgesloten. Permanente bewoning van de zomerhuisjes op de recreatie-terreinen blijft verboden; de terreinen behouden hun recreatieve bestemming voor mobiel en sedentair verblijf. Bestaande permanente bewoning wordt gedoogd via een uitsterfsysteem.

Voor het overige zijn de bestaande elementen, zoals pluimveehouderij, sierteeltbedrijf, kerk, huisvesting van de Gemiva, conform het huidig gebruik opgenomen. Enige uitbreiding is daarbij toegestaan.

Naaft de bestaande woningen wordt woningbouw in het plangebied toegelaten in de vorm van bedrijfsgebonden woningen.

3.2. Juridische beschrijving

3.2.1. Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft grotendeels het karakter van een beheersplan: diverse vormen van grondgebruik en bebouwing worden juridisch vastgelegd. Waar mogelijk en verantwoord wordt ruimte voor enige groei en ontwikkeling geboden. Waar de grenzen reeds bereikt zijn wordt volstaan met het aangeven daarvan.

Belangrijk is de regeling van de recreatiebedrijven. Niet alleen wordt daarmee beoogd de inmiddels gegroeide situatie vast te leggen en te begrenzen. Onder 3.2.2. wordt op dit aspect nader teruggekomen.

In verband met het bovenvermelde heeft het plan de vorm van een gedetailleerde regeling: betrokkenen moeten duidelijk kunnen aflezen welke mogelijkheden het plan (nog) biedt, terwijl het voor de handhaving van de regels belangrijk is dat op de kaart en in de voorschriften onduidelzinnig is vastgelegd welk beleid het gemeentebestuur voert. In enkele gevallen is gebruik gemaakt van een globale eindbestemming met een beschrijving in hoofdlijnen met behulp waarvan het beheer doelmatig en flexibel gevoerd kan worden. Dit betreft de bestemmingen "Recreatiecentrum (Rv)" en "Maatschappelijke doeleinden (M)".

Voor een tweetal deelgebieden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3.2.2. Recreatie

Het plan regelt een viertal recreatiecomplexen. Ten behoeve van de duidelijkheid zijn de beheerseenheden op de plankaart aangegeven en is per beheerseenheid bepaald hoeveel recreatiewoningverblijven (huisjes) gebouwd mogen worden, danwel hoeveel jaarstandplaatsen voor kampeermiddelen (caravans) aangelegd mogen worden. Deze aantallen

zijn afgestemd op de exploitatievergunningen, zoals die per beheerseenheid zijn verleend.

Verdichting van de bebouwing of intensivering van het gebruik wordt ongewenst gevonden. Verder treft men een horecagelegenheid, een winkel, beheerderswoningen en ruimten voor onderhoud en beheer aan. Deze gebouwen zijn niet afzonderlijk op de kaart aangegeven. In de voorschriften worden zij genoemd met maximale maten voor oppervlakte en hoogte. De oppervlaktematen zijn belangrijk voor de horecagelegenheid en de winkel. Deze zijn gebouwd ten behoeve van de recreanten. Het is niet de bedoeling dat zij zich ontwikkelen tot zelfstandige functies zonder binding met het desbetreffende recreatiebedrijf. Een in het verleden reeds afgesplitst horecabedrijf, dat geen binding meer heeft met het eraan grenzende recreatiecomplex, heeft een afzonderlijke horecabestemming gekregen. De bedrijfswoning die door "privatisering" van de recreatieparken 't Vissertje en de Poldertuin haar functie heeft verloren is voor "woondoelinden" (art.6) bestemd. Als gevolg van de verkoop van de huisjes c.a. aan particulieren is tevens de noodzaak van een beheerderswoning op deze complexen komen te vervallen. Dit is in de voorschriften verwerkt.

De laatste jaren is gebleken dat een aantal recreatiewoningverblijven en kampeermiddelen gebruikt wordt voor permanente bewoning. De recreatieve voorzieningen zijn echter primair bedoeld voor de recreatie van personen die elders hun hoofdverblijf hebben. Daarnaast is het in planologisch opzicht niet de bedoeling dat in het oostelijk deel van de gemeente een geïsoleerd gelegen woonwijk tot ontwikkeling komt. Gelet op de voorgeschiedenis is ervoor gekozen de permanente bewoning van die recreatiewoningverblijven en kampeermiddelen die al langere tijd aan het recreatief gebruik onttrokken zijn als onomkeerbaar te accepteren.

Onder 2.4.3. is het beleid uiteengezet. De uitvoering van dit beleid zal gebaseerd zijn op de per 1-1-1994 nog van kracht zijnde gebruiks-bepalingen bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost, 1974.

Dit betreft zowel het gedogen van de bestaande permanente bewoning door de op die datum als zodanig geregistreerde bewoners als het beëindigen van illegale bewoningssituaties. Dat laatste kan het geval zijn als nieuwe permanente bewoning na 1-1-1994 optreedt.

Zoals reeds is vermeld, wordt een uitsterfsysteem gevolgd ten aanzien van de per 1 januari 1994 permanent bewoonde huisjes en caravans. Ten behoeve van de duidelijkheid en de rechtszekerheid zijn de desbetreffende huisjes en caravans op de Detailkaart Recreatieparken van een afzonderlijke aanduiding voorzien. Als ter plaatse na het van kracht worden van het bestemmingsplan nog permanente bewoning plaats vindt valt dit, formeel gezien, onder de overgangsbepalingen (artikel 21. van de voorschriften) en zou de indruk kunnen bestaan dat ongelimiteerde voortzetting van deze permanente bewoning daardoor gedekt wordt. Ten einde dit te voorkomen is aan artikel 21. lid 2. een bepaling b. toegevoegd. Daarin wordt het hervatten van de permanente bewoning als daaraan eenmaal een einde is gekomen (i.c. door vertrek van de per 1 januari 1994 als zodanig geregistreerde bewoner(s)) mag dat -met het plan stijdig gebruik- niet meer hervat worden. Een afzonderlijke wijzigingsbevoegdheid (artikel 20 onder II) geeft Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid de op detailkaart 2 voorkomende zwarte stippen te verwijderen als aan de permanente bewoning (bv. door vertrek of overlijden) een einde is gekomen. In tegenstelling tot het gebruikelijke overgangsrecht is sprake van een subjectgebonden situatie voortvloeiende uit het gedogen van de per 1-1-1994 bestaande permanente bewoning op basis van de gebruiks-bepalingen uit het oude bestemmingsplan "Landelijk Gebied Oost 1974".

Met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden op de recreatieparken gelden de volgende regels:

1. Op de plankaart 1:2000 is de bestemming van deze terreinen aangegeven, zijn de afzonderlijke parken aangeduid en is een bebouwingscontour getrokken.
2. Op de detailkaart recreatieparken 1:1000 is per terrein de bestaande verkaveling aangegeven. Ondermeer is de onderverdeling in huisjes en caravans zichtbaar gemaakt.
3. Voor de caravans is een maximum grootte van 35m² bepaald; grotere bestaande caravans worden via een afzonderlijke tabel per recreatie-park gelegaliseerd.
4. De grondoppervlakte per huisje is gesteld op maximaal 50m²; een huisje moet binnen het bouwvlak worden geplaatst. Een bestaand huisje met een grotere oppervlakte mag gehandhaafd worden. Dit is gelegaliseerd via een afzonderlijke tabel per recreatiepark.
5. Voorwat betreft de erfbebouwing bij huisjes en caravans geldt dat per huisje en caravan mag maximaal 15m² aan aanbouwen mag worden gerealiseerd en aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 9m². In een aantal gevallen is meer dan 15m² respectievelijk 9m² gebouwd. Dit meerdere wordt via een afzonderlijke tabel per recreatie-park gelegaliseerd.

In bouwkundig opzicht blijft sprake van een recreatiewoonverblijf van beperkte afmetingen zodat vervanging -geleidelijk of in één keer- door een "gewoon" woonhuis niet mogelijk is. Het is immers de bedoeling dat de permanente bewoning te zijner tijd beëindigd wordt.

In artikel 3. lid 6. is een expliciete verbodsbepaling opgenomen inzake permanente bewoning: gedurende de periode 10 januari - 10 februari

mag men telkenjare niet in de huisjes verblijven. Dit verbod geldt formeel ook de permanent bewoonde recreatieverblijven. In het geval van nood, bijvoorbeeld stormschade, of bij reparatie, of het uitvoeren van op preventie gerichte maatregelen, is betreding van het perceel, in de periode waarvoor het verblijfsverbod geldt, toegestaan. Krachtens het algemeen geldende gedoogbeleid, dat op uitsterfing van de permanente bewoning is gericht, zal ten aanzien van die categorie huisjes steeds een uitzondering gemaakt worden.

Bij deze recreatieve bestemming is gebruik gemaakt van een beschrijving in hoofdlijnen. Deze heeft mede betrekking op de gemeentelijke begeleiding van het beheer.

Het parkachtige karakter zal behouden moeten blijven, bestaande sloten moeten gehandhaafd blijven en het parkeren zal op eigen terrein van de parken plaats moeten vinden (geconcentreerd nabij het Oosteinde).

Een uitbreiding van het aantal recreatie woonverblijven wordt niet toegestaan en de meest zuidwestelijke kavel naast het recreatiepark IJsseldreef moet om landschappelijke redenen vrij blijven van bebouwing.

Verder kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de plaatsing van bebouwing. Het gaat daarbij om het voorkomen van hinder in de vorm van het benemen van zonlicht of uitzicht en om het bevorderen van een goede landschappelijke inpassing. Deze nadere eisen kunnen met name gesteld worden bij vervanging van recreatie woonverblijven of bij de bouw van aan- en bijgebouwen. In lid 5. onder a. en b. van artikel 3. zijn daaromtrent enige normen opgenomen.

3.2.3. *Maatschappelijke doeleinden*

Het bestaande complex voorzieningen: te weten de R.K.-kerk, het dag-

verblijf voor geestelijk minder-validen en de begraafplaats, is in de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" ondergebracht. Binnen het bouwvlak is de meeste bestaande bebouwing opgenomen die in het vlak nog wat uitbreiding kan ondergaan. De fraaie tuinen moeten vrij blijven van bebouwing, met uitzondering van de bouw van een schuur of berging voor het onderhoud. De in het verleden afgesplitste pastorie is van een afzonderlijke woonbestemming voorzien.

De R.K. kerk en de pastorie zijn geregistreerd als monument in de zin van de Monumentenwet 1988. Nadere stedenbouwkundige regels zijn niet nodig omdat de bescherming voldoende is vastgelegd.

3.2.4. *Wonen*

In het plangebied komen twee soorten woningen voor: bedrijfswoningen behorend bij de recreatiebedrijven, agrarische ondernemingen e.d. en verspreid gelegen woonhuizen. Laatstgenoemde categorie is als zodanig bestemd waarbij ongeveer aangesloten is bij de bestaande afmetingen, met dien verstande, dat de woninginhoud maximaal 500m³ mag bedragen. Als een bestaand huis een grotere inhoud heeft mag deze maat gehandhaafd worden; verdere woningvergroting is evenwel niet mogelijk.

Erfbouwing kan worden toegestaan tot 40% van het bijbehorende terrein tot ten hoogste 40m².

Geen bebouwing is toegestaan op het voorterrein van de woning in de voormalige pastorie van de R.K.-kerk, teneinde te garanderen dat de monumentale gevel van de pastorie niet aan het zicht onttrokken wordt.

De bedrijfswoningen zijn niet als zodanig aangegeven. Het is toereikend

om een bedrijfswoning toe te staan bij de daarvoor in aanmerking komende bedrijven en instellingen waarbij de regels, zoals voorkomend in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen, toegepast worden. Aan de bedrijfswoningen bij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden (B)" kunnen nadere eisen gesteld worden in verband met de aan te houden afstand tot (andere) bedrijven.

3.2.5. *Bedrijven en kantoren*

Zoals in hoofdstuk 2 reeds is uiteengezet voorziet het bestemmingsplan in een beperkte uitbreiding van bedrijfs- en kantoorterreinen; rechtstreeks voor bedrijven voor wat betreft een terreintje tussen het wafelproductiebedrijf en de Ringvaart en via een tweetal wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO.

De voorschriften van het aangrenzende bestemmingsplan Bedrijfsterreinen zijn zoveel mogelijk overgenomen ter wille van de rechtsgelijkheid. De terreinen zijn bedoeld voor bedrijven en kantoren in de categorieën 1 en 2 (of daarmee gelijk te stellen bedrijven) van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Alvorens bedrijfsbebouwing toegelaten kan worden in wijzigingsgebied-I moet eerst afscherpende beplanting worden aangebracht aan de zuidwestzijde van de (nieuwe) bedrijven. Toepassing van de wijziging betekent dat een einde zal komen aan het agrarische gebruik van deze grond. De kleine sierteeltkwekerij kan gehandhaafd blijven. Voor het overige kan deze strook uitgebreid worden ten behoeve van "dorpsrandactiviteiten". Daarbij wordt gedacht aan een parkje, volkstuinen, kleine recreatieve voorzieningen of een paarden- of schapenwei.

In de voorschriften zijn de randvoorwaarden opgenomen waaraan de herontwikkeling moet voldoen.

Aan het Oosteinde 19 bevindt zich een pluimveehouderij annex slachterij. Verder worden op dit perceel in een paar gebouwen diverse goederen opgeslagen. Gekozen is voor de bestemming "Agrarische doeleinden en gemengde doeleinden". In deze verzamelbestemming worden al deze activiteiten ondergebracht. Eventueel kan verder gedacht worden aan de vestiging ter plaatse van milieuvriendelijke, ambachtelijke bedrijfjes binnen de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

3.2.6. *Agrarische bedrijven*

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een golfbaan die uitbreiding behoeft om te voldoen aan de maten die een desbetreffende voorziening, teneinde aangewezen te kunnen worden voor wedstrijden. Op het grondgebied van Moordrecht zijn nog enkele percelen beschikbaar, die een zekere natuurwaarde vertegenwoordigen en fungeren als onderdeel van een ecologische verbingszone. Voortzetting van het agrarisch gebruik bleek niet langer haalbaar. Daarom is besloten medewerking te verlenen aan uitbreiding van het golfterrein. Daaraan zijn echter voorwaarden verbonden. Het gebied zal moeten blijven fungeren als ecologische corridor en de landschappelijke kwaliteiten in de vorm van een bestaande plasje, sloten en beplantingen zullen zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Ter bescherming van de aanwezige natuurwaarden zijn randvoorwaarden ten aanzien van werken en werkzaamheden opgenomen. Het is zonder aanlegvergunning verboden sloten of waterpartijen te dempen, wegen of paden aan te leggen, oppervlakteverhardingen aan te brengen etc.

Een paar open weidepercelen tussen de recreatieparken en het eerder genoemde pluimveebedrijf zijn bestemd overeenkomstig de bestaande

toestand, waarbij sierteelt als mogelijkheid is opgenomen. Na vrijstelling is de bouw van stal, berging of schuilgelegenheid tot maximaal 100m² toegestaan. De behoefte daaraan moet wel aangetoond worden. Tussenkomst van de provinciale Agrarische Adviescommissie Bouw- en Aanlegvergunningen (A.A.B.A.) is hiervoor niet nodig.

Ten behoeve van het (aangrenzende) glastuinbouwbedrijf is een zodanige vrijstelling opgenomen dat een uitbreiding van het kassenareaal tot maximaal 2ha mogelijk is, binnen een op de plankaart aangegeven gebied. Hiervoor moet de economische noodzaak aangetoond kunnen worden door middel van een advies van de A.A.B.A.

Aan Oosteinde 21 is een sierteelt- annex glastuinbouwbedrijf gevestigd. Het bestaande kassenareaal, met inbegrip van de bedrijfswoning, gebouwen voor opslag en verwerking, alsmede een perceel waarvoor bouwvergunning voor kassen is verleend, is in een bouwvlak opgenomen. Een deel van de kassen, waarvoor recent een bouwvergunning verleend is, is nog niet gerealiseerd. Voor de komende planperiode heeft het bedrijf aldus voldoende armslag (ca. 1.25ha). Mocht binnen 10 jaar uitbreiding economisch noodzakelijk zijn, dan kan dit via een vrijstelling bij de bestemming "Agrarisch gebied", zoals in de vorige alinea is aangegeven.

Bij het bedrijf is een tweede bedrijfswoning aanwezig. Deze is via de voorschriften gelegaliseerd. De ligging van het kassencomplex met de mogelijke uitbreiding daarvan tot ca. max. 2ha is zodanig dat in principe aan de milieu-eisen voldaan kan worden.

Een landschappelijk aantrekkelijk gedeelte grenzend aan de Ringvaart moet vrij blijven van bebouwing. Binnen het bouwvlak is voornamelijk voldoende ruimte.

3.2.7. Overige bestemmingen

De bestemmingen "Primair waterstaatsdoeleinden", "Brandstofleiding" en "Straalverbinding" zijn op de gebruikelijke wijze ingevuld.

Hoofdstuk 4. Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Aan de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op donderdag 27 februari 1992 is in het gemeentehuis een inspraakavond gehouden waarbij ongeveer 18 belangstellenden aanwezig waren. Hieronder wordt het verslag van deze bijeenkomst integraal weergegeven.

verslag inspraakavond

Aanwezig achter de tafel:

mevr. G. Tober, wethouder R.O. (voorzitter)

dh. J. Bleijenberg, gemeente Moordrecht

dh. F. Bokelman, bureau Bokelman | Croonen

mevr. A. van den Berg, bureau Bokelman | Croonen

Aanwezig in de zaal ongeveer 18 mensen.

Mevrouw Tober opent de vergadering, heet iedereen hartelijk welkom en stelt de personen achter de tafel voor.

Aan de hand van dia's licht de heer Bokelman het concept bestemmingsplan Oosteinde toe.

De heer W. Steenbergen vraagt of de 2-hectare regeling, zoals die in het streekplan staat, ook in dit plan terugkomt. Met artikel 14 van het oude

bestemmingsplan kon hij wel 2 hectare aan kassen neerzetten. De heer Bokelman antwoordt dat hierover overleg met de provincie is gevoerd. Geconcludeerd kan worden dat in dit gebied de 2-hectare regeling niet zonder meer geldt. De heer Bleijenberg vult aan dat de 2-hectare regeling geen garantie is voor 2 hectare kassen, maar dat de regeling een maximum aangeeft. De heer Steenbergen heeft nog ruimte om uit te breiden op zijn terrein door een afgegeven bouwvergunning voor uitbreiding, die nog niet geëffectueerd is.

Verder wil de heer W. Steenbergen weten of er ook afstandseisen gelden tussen bedrijven en kassen. Hij is bekend met een kassenbedrijf waar, in verband met lichtuistraling en insecticiden, een zone van 50 meter open land omheen aangehouden moest worden, volgens een uitspraak van de Raad van State van 20 juni 1990.

Van gemeentezijde wordt toegezegd dit verder uit te zoeken.

De laatste opmerking van de heer W. Steenbergen betreft de term "niet grondgebonden" agrarisch bedrijf; zoals die in het concept bestemmingsplan wordt gehanteerd. Hij vindt dit een ongepaste term voor zijn bedrijf.

De heer Bleijenberg kan zich deze verbazing wel voorstellen. Maar in dit vakjargon wordt een bedrijf pas grondgebonden genoemd als er echt veel grond nodig is voor de bedrijfsvoering, zoals bijvoorbeeld bij akkerbouw.

De heer van Montfort vraagt of het inderdaad de bedoeling is dat er in het gebied, waarover de wijzigingsbevoegdheid ligt, tussen groenstrook en bestaande bedrijven weer nieuwe bedrijven gebouwd mogen worden. Dit wordt beaamd van achter de tafel, echter met dien verstande dat uitsluitend bedrijven mogen worden gerealiseerd met een hinderwetcategorie, die toelaatbaar is in een woonbuurt en alleen op een bepaalde plaats en volgens

bepaalde randvoorwaarden.

De heer van Montfort memoreert aan afspraken in 1981 waarbij toezeggingen zijn gedaan over groenstroken voor bedrijven die niet zijn nagekomen. Hij wil graag weten hoever de gemeente zal gaan; is er nog kans dat de groenstrook opschuift naar het zuidwesten, als een bedrijf graag meer ruimte wil? De heer Uitenbogaart bevestigt de woorden van de heer van Montfoort. Hij constateert dat de gemeente in het verleden in gebreke is gebleven. Zo is er toentertijd gesteld dat de wafelfabriek geen stankoverlast zou veroorzaken, maar die stankoverlast is er wel degelijk.

De heer Bokelman licht toe dat in het bestemmingsplan is vastgelegd, dat alvorens een bedrijf zich vestigt er eerst een groenstrook aangelegd moet worden.

De heer Bleijenberg vult aan dat het inderdaad in het verleden niet gelukt is om een groenzone gerealiseerd te krijgen. Maar toen was het ook niet juridisch bindend in de plannen opgenomen. Dat is deze keer wel gedaan. Mévrouw Tober bevestigt dat de wijzigingsbevoegdheid, zoals die er nu ligt, het uitgangspunt is; na vaststelling van het bestemmingsplan zal de gemeente zich er ook aan moeten houden.

De heer Brink, voorzitter van de Kamer van Koophandel Midden Holland, zegt verheugd te zijn dat de gemeente Moordrecht weer een aandeel heeft geleverd aan nieuwe werkgelegenheid.

De heer Brink vraagt of er ook een hindernorm van kracht is ten aanzien van agrarische bedrijvigheid.

Een hindernorm voor agrarische bedrijvigheid is er zeker, aldus de heer Bleijenberg. Daarbij wordt gewerkt met afstandszones, die vooral afhankelijk zijn van het aantal en de soort dieren dat worden gehouden.

De heer Brink sluit af met een tekst waarin hij aangeeft dat hij van mening is dat het gebied, tussen de recreatieparken en de golfbaan op het grondgebied van Gouda, zeer goed zodanig bestemd kan worden dat een golfbaan mogelijk is. Een economisch agrarisch bedrijf is op deze (kleine) kavel niet mogelijk. Het gebruik als golfbaan past goed in de recreatieve functie, die in dit gebied wordt voorgestaan. Het onderhoud en de verzorging van het gebied zullen het best gegarandeerd zijn als dit in beheer van de eigenaar van een golfbaan komt te vallen. Een golfbaan is tevens een indirecte vestigingsfactor voor bedrijven en stimuleert daarmee de werkgelegenheid.

De volledige tekst is op schrift gesteld en wordt door de heer Brink aan de heer Bleijenberg overhandigd.

De heer Modderkolk vraagt of al bekend is wat voor soort groen er in de groenstrook opgenomen zal worden. Zijn voorstel is om in het midden permanent dicht groen te planten met ervoor of erachter hoger opgaand groen.

De heer Bokelman antwoordt dat de regels in het plan aangeven dat het groen ook 's winters het zicht op de bedrijven moet belemmeren; er wordt niet gespecificeerd welk groen het moet zijn. Ook de breedte van de strook zal afhankelijk zijn van deze randvoorwaarde.

Tevens vraagt de heer Modderkolk zich af welk soort bedrijven daar wil zitten. Hij wijst erop dat de wafelfabriek nogal wat overlast veroorzaakt, zowel qua geluid als qua stank.

De heer Bleijenberg antwoordt dat er niet voor niets geen woningen binnen 100 meter van dit bedrijf worden geprojecteerd en zegt dat het bedrijf aan z'n hinderwetvergunning moet voldoen en dat anders klachten kunnen worden ingediend.

De heer van Ringvoort heeft me *...de* vragen.

Ten eerste vraagt hij of er ook plannen zijn om wandelpaden aan te leggen langs de dijk. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een eenvoudig wandelpad aan te leggen, antwoordt de heer Bokelman. Eén en ander is echter sterk afhankelijk van een initiatief van de verschillende eigenaren.

Daarna vraagt de heer van Ringvoort of een kantoorgebouw wel toegestaan is in een zone waar geen woningbouw is toegestaan. Een kantoor is geen hindergevoelige bestemming, deelt de heer Bleijenberg mede, en mag dus inderdaad wel. Ook voor bedrijfswoningen zijn de eisen ten aanzien van bedrijfshinder minder streng. Er dient echter wel zeer duidelijk aangetoond te worden dat een bedrijfswoning noodzakelijk is.

De derde vraag luidt of het parkeren van vrachtwagens wel past in een dergelijk natuurlijk- en kwetsbaar gebied. Dergelijke wagens lekken namelijk altijd wel iets.

Bij de nadere invulling zal hier rekening mee gehouden moeten worden, zegt de heer Bleijenberg.

De laatste vraag van de heer van Ringvoort betreft de hoogte van de bedrijvigheid in het wijzigingsgebied. De heer Bokelman antwoordt dat de andere bedrijven in het plangebied maximaal 8,5 meter hoog mogen zijn. Dit geldt ook voor het wijzigingsgebied.

De heer van Montfort komt terug op zijn eerder uitgesproken zorg over de wijzigingsbevoegdheid. Hij zou graag de afspraken, die met de nieuwe bedrijven gemaakt worden vroegtijdig zien en/of een bewijs op papier van de randvoorwaarden c.q. afspraken hebben.

De heer Bleijenberg adviseert hem een kopie aan te vragen van het concept-

bestemmingsplan. Daar staan de randvoorwaarden in die aan de wijzigingsbevoegdheid gesteld worden.

De heer Bokelman benadrukt dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om in de toekomst een wijziging aan te brengen, maar dat dit niet noodzakelijkerwijs ook hoeft te gebeuren. Daar komt bij dat in het geval daar wel initiatief toe genomen wordt, er opnieuw een uitgebreide procedure doorlopen moet worden. Onderdeel van die procedure is een tervisielegging van 2 weken, waarbij belanghebbenden bezwaren tegen het wijzigingsvoorstel kunnen indienen.

Met dank voor ieders aanwezigheid sluit mevrouw Tober de vergadering.

Reactie inspraakavond

Onderstaand wordt op de vragen en opmerkingen ingegaan, die tijdens de inspraakavond niet afdoende konden worden beantwoord.

uitbreiding kassen

Het glastuinbouwbedrijf van de heer W. Steenbergen aan het Oosteinde 21, telt momenteel $\pm 9000\text{m}^2$ staand glas. Het ontwerp-bestemmingsplan biedt ruimte voor het realiseren van 1.28ha glas, hetgeen een uitbreiding van zo'n 42% mogelijk maakt. De bouwvergunning voor een uitbreiding met $\pm 3800\text{m}^2$ is al aangevraagd (augustus 1990) en verleend. De realisatie van de kassen heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Mede gezien de landschappelijke kwaliteit van het omliggende gebied is ervoor gekozen niet zondermeer een uitbreiding tot 2ha toe te staan. Gezien deze situatie is er geen aanleiding om meer toe te staan dan de hiervoor genoemde 1.28ha. De kwetsbaarheid van het gebied is anderzijds niet zodanig dat onder alle omstandigheden een verdere uitbreiding dient te worden tegengegaan. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen

om, bij economische noodzaak toch max. 2ha staand glas te kunnen realiseren. Een advies van de A.A.B.A. is hierbij een vereiste.

Op de gronden van Oosteinde 21 resteert beperkte ruimte tot uitbreiding.

Met het oog op de waterwinoppervlakte en de natuurwaarde van deze beperkte resterende grond is ervoor gekozen de vrijstelling voor uitbreiding te verbinden aan het aangrenzende perceel; Oosteinde 19. Door de eigenaar de heer Steenbergen van het tuinbouwbedrijf wordt hier al vanaf 1985 (voldoende) grond (± 1.5 ha) gehuurd.

Hinder vanuit een kas naar de omgeving

De mogelijke milieuhinder, die door een kas veroorzaakt kan worden ten opzichte van de omgeving, is nog niet in landelijke regelingen vastgelegd. Wel zijn er meerdere Kroonuitspraken op dit gebied, die laten blijken dat er wel degelijk sprake kan zijn van hinder, waarbij gedacht kan worden aan emissie van bestrijdings-/gewasbeschermingsmiddelen en aan lichtoverlast. Uit deze Kroonuitspraken kan geen vaste afstandsmaat overgenomen worden, omdat elke situatie afzonderlijk bekeken dient te worden. Een veel voorkomende richtlijn blijkt echter een zone van 50m rond de kas te zijn, die vrij moet blijven van gevoelige bestemmingen. De uitspraak van de Raad van State van 20 juni 1990, waar de heer W. Steenbergen tijdens de inspraakavond naar verwees is hiermee in overeenstemming. Een vaste regel is dit niet.

Het plan kent één situatie waar nieuwe woningen binnen 50m vanaf het glastuinbouwbedrijf van W. Steenbergen gesitueerd kunnen worden; namelijk wanneer op het nieuwe bedrijfsterrein, direct ten westen van het glastuinbouwbedrijf, bedrijfswoningen worden gerealiseerd. In de voorschriften is daarom opgenomen dat ten aanzien van de situering van bedrijfswoningen door Burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld om een zo gunstig mogelijke ligging in relatie tot bedrijvigheid te verzekeren.

Hoofdstuk 5. Overleg ex artikel 10 BRO

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp-bestedingsplan Oosteinde de volgende instanties toegezonden:

1. Provinciale Planologische Commissie (P.P.C.)
2. N.V. Watermaatschappij Zuid-Holland Oost
3. Milieudienst Midden-Holland
4. Gemeente Ouderkerk
5. Regionale Inspectie Milieuhygiëne Zuid-Holland
6. Gemeente Gouda
7. Hoogheemraadschap van Schieland
8. Inspectie van de Ruimtelijke Ordening Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland
9. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
10. Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, Directie Zuid-Holland
11. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Zuid-Holland
12. N.V. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland

Van bovengenoemde instanties hebben de Inspectie Milieuhygiëne en de Inspectie van de Ruimtelijke Ordening niet gereageerd. Het ministerie van Defensie heeft laten weten geen op-en/of aanmerkingen te hebben. De reacties van de overige instanties zijn op de volgende bladzijden verkort weergegeven en van commentaar voorzien.

1. Provinciale Planologische Commissie (P.P.C.)

1.1. Reactie:

Bedrijfsbestemming

Voor verplaatsing van bestaande bedrijven -voorzover nog passend bij de aard en schaal van Moordrecht- dient in eerste instantie te worden uitgezien naar het bestaande bedrijfsterrein Het Ambacht of - zo daar geen ruimte meer voorhanden is- naar locaties, die daarop aansluiten. Vooral nog kan dan ook niet met de bestemming "Bedrijven" ten oosten van de Oostpolderweg worden ingestemd.

1.1. Commentaar:

De gemeente heeft als resultaat van een marktonderzoek een lijst met gegadigden voor het betreffende gebied ontvangen. Het gaat hier om te verplaatsen Moordrechtse bedrijven, die naar aard en schaal in het gebied passen. Mede gezien de actuele discussie omtrent de contouren rond de bebouwde kom (ontwerp-streekplan Zuid-Holland Oost, maart 1994) wil de gemeente een strook van 120m breed direct ten noordoosten van de Oostpolderweg binnen de contour laten vallen. Op een deel van deze zone wil de gemeente bedrijven en kantoren tot stand kunnen brengen via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. Dit nadat de behoefte aan deze bedrijfs- kantoor- gronden meer gedetailleerd is aangetoond. Overigens sluit het doorvoeren van deze wijzigingsbevoegdheid vanuit het oogpunt van gemeentebeleid goed aan op het bedrijfsterrein Het Ambacht. Het plan is op het één en ander aangepast.

Hoofdstuk 5. Overleg ex artikel 10 BRO

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan Oosteinde de volgende instanties toegezonden:

1. Provinciale Planologische Commissie (P.P.C.)
2. N.V. Watermaatschappij Zuid-Holland Oost
3. Milieudienst Midden-Holland
4. Gemeente Ouderkerk
5. Regionale Inspectie Milieuhygiëne Zuid-Holland
6. Gemeente Gouda
7. Hoogheemraadschap van Schieland
8. Inspectie van de Ruimtelijke Ordening Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland
9. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
10. Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, Directie Zuid-Holland
11. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Zuid-Holland
12. N.V. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland

Van bovengenoemde instanties hebben de Inspectie Milieuhygiëne en de Inspectie van de Ruimtelijke Ordening niet gereageerd. Het ministerie van Defensie heeft laten weten geen op-en/of aanmerkingen te hebben. De reacties van de overige instanties zijn op de volgende bladzijden verkort weergegeven en van commentaar voorzien.

1. Provinciale Planologische Commissie (P.P.C.)

1.1. Reactie:

Bedrijfsbestemming

Voor verplaatsing van bestaande bedrijven -voorzover nog passend bij de aard en schaal van Moordrecht- dient in eerste instantie te worden uitgezien naar het bestaande bedrijfsterrein Het Ambacht of - zo daar geen ruimte meer voorhanden is- naar locaties, die daarop aansluiten. Vooral nog kan dan ook niet met de bestemming "Bedrijven" ten oosten van de Oostpolderweg worden ingestemd.

1.1. Commentaar:

De gemeente heeft als resultaat van een marktonderzoek een lijst met gegadigden voor het betreffende gebied ontvangen. Het gaat hier om te verplaatsen Moordrechtse bedrijven, die naar aard en schaal in het gebied passen. Mede gezien de actuele discussie omtrent de contouren rond de bebouwde kom (ontwerp-streekplan Zuid-Holland Oost, maart 1994) wil de gemeente een strook van 120m breed direct ten noordoosten van de Oostpolderweg binnen de contour laten vallen. Op een deel van deze zone wil de gemeente bedrijven en kantoren tot stand kunnen brengen via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. Dit nadat de behoefte aan deze bedrijfs- kantoor- gronden meer gedetailleerd is aangetoond. Overigens sluit het doorvoeren van deze wijzigingsbevoegdheid vanuit het oogpunt van gemeentebeleid goed aan op het bedrijfsterrein Het Ambacht. Het plan is op het één en ander aangepast.

1.2. Reactie:

Glastuinbouw

Met de uitbreiding tot maximaal 2ha voor het bestaande glastuinbouwbedrijf kan ingestemd worden. Vanwege de aanwezige waarden en de openheid wordt verzocht de uitbreiding echter te beperken tot een deel van de gronden met de bestemming (A); aan het resterende gedeelte van die gronden en aan het (onbebouwde) deel van de bestemming (A(k)) ware de bestemming (A1) toe te kennen. De voorschriften dienen waarborgen te bevatten dat bij uitbreiding van het glasareaal de afstand tussen kassen en woonbebouwing minimaal 30 meter bedraagt.

1.2. Commentaar:

Het gebied waar de eventuele kassenuitbreiding gerealiseerd kan worden is ingeperkt (op de plankaart aangegeven met een raster). Hiermee is de openheid van het agrarische gebied voldoende gewaarborgd. De gevraagde minimale afstand tussen woonbebouwing en glasareaal van 30m is in de voorschriften verwerkt.

1.3. Reactie:

Recreatie-woningen

Aangezien de gemeente een toename van de permanente bewoning wil voorkomen is het uit een oogpunt van rechtszekerheid gewenst, dat de in de toelichting genoemde lijst met reeds bestaande permanent bewoonde verblijven mede deel gaat uitmaken van het plan.

1.3. Commentaar:

De raad van de gemeente Moordrecht heeft een besluit genomen dat er op neer komt dat de huidige permanente hoofdbewoners

(per 1-1-1994) de permanente bewoning van een recreatie-woning mogen continueren. Wanneer zij echter vertrekken zal het predikaat "permanente bewoning" niet op een volgende bewoner overgaan. Het predikaat "permanente bewoning" staat hiermee op naam en niet op de betreffende recreatie-woning. Een bij te houden lijst van namen valt buiten het bestemmingsplankader. Het beleid ten aanzien van de permanente bewoning is in juridisch opzicht gebaseerd op het per 1-1-1994 nog vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied-Oost". Het gedoogbeleid hanteert het "uitstervensysteem".

De overgangsbepalingen bij het voorliggende plan hebben geen betrekking op dit beleid.

1.4. Reactie:

Bestemming oevers Hollandse IJssel

Gesteld wordt dat de toelichting memoreert dat onder andere voor de oevers van de IJssel diverse inrichtingsvoorstellen in ontwikkeling zijn, zoals bosaanplant. Met het oog daarop en mede gezien de huidige situatie vindt de P.P.C. een bestemming gewenst, die daar meer recht aan doet, bijvoorbeeld "Natuurgebied". Verder verdient het aldus het P.P.C. aanbeveling nader aan te geven hoe dit plan zich verhoudt tot de concept-structuurschets Hollandsche IJssel.

1.4. Commentaar:

Het specifiek aangeven van deze (potentiële) natuurwaarden is, mede gezien de problematiek van de verontreinigde onderwaterbodem van de Hollandsche IJssel, een te zware juridische vastlegging. In het kader van de op te stellen saneringsplannen voor de rivier, zullen de potentiële natuurwaarden integraal worden gezien.

Ook het ontwerp van de structuurschets Hollandsche IJssel geeft geen aanleiding de bestemming van deze rivier aan te passen.

1.5. Reactie:

Geluid

Het is gewenst het deel van de geluidszone van het industrieterrein Middelblok (Ouderkerk) dat in het plangebied ligt ook op de plankaart op te nemen.

1.5. Commentaar:

De betreffende zonegrens (tevens 50dB(A)-contour) is op de plankaart ingetekend.

1.6. Reactie:

Bestaande functies

De indruk bestaat dat niet alle bestaande functies, zoals weergegeven op kaart 8 van de toelichting, conform het huidige gebruik zijn bestemd. Met name de regeling voor de bestaande functies paardesport en sierteelt (Oosteinde 21) is onduidelijk. Het is gewenst dat hier nader op wordt ingegaan.

1.6. Commentaar:

De bedoelde functies zijn opnieuw geïnventariseerd. Een neerslag hiervan is verwerkt op kaart 8. De functie van Oosteinde 21 is glastuinbouwbedrijf met 2 bedrijfswoningen.

2. N.V. Watermaatschappij Zuid-Holland Oost

2.1. Reactie:

Geplande transportleiding

Verzocht wordt rekening te houden met een geplande transportleiding ϕ 500mm nabij de Tulpstraat.

2.1. Commentaar:

Het tracé van deze leiding is momenteel nog niet definitief vastgesteld. Het is niet mogelijk dit op de kaart van het bestemmingsplan in te tekenen. In de toelichting op het plan wordt de geprojecteerde leiding vermeld onder hoofdstuk 2.7.3. Kabels en leidingen.

3. Milieudienst Midden-Holland

3.1. Reactie:

Wafelproductiebedrijf

De Milieudienst constateert naar aanleiding van het gestelde in hoofdstuk 2.7.2. van de toelichting dat het bedrijf op basis van de hinderwetvergunning niet aan de geluids- en geurvoorschriften kan voldoen, indien woningbouw wordt gerealiseerd op een afstand van minder dan 100 meter en dat het bedrijf inderdaad niet kan voldoen aan de geluidvoorschriften als de afstand tot woningbouw minder zou zijn dan 100 meter. Voorts wordt gesteld dat het echter niet per definitie zo is dat het bedrijf dan ook niet meer aan zijn geluidvoorschriften gesteld in zijn hinderwetvergunning hoeft te voldoen. De zinsnede, "(en hoeft te)" in de toelichting, dient derhalve geschrapt te worden. Toegevoegd dient te worden dat het bedrijf ook niet meer aan zijn voorschriften met betrekking tot geur kan voldoen als woningbouw op minder dan 100 meter wordt toegepast.

3.1. Commentaar:

Eén en ander is in de toelichting verwerkt.

3.2. Reactie:

Categorie 3-bedrijven

De zin: "Eén en ander dient vervolgens in het kader van de Hinderwet te worden vastgesteld", in hoofdstuk 2.7.2. van de toelichting dient verwijderd te worden. Deze zin is in dit verband niet van toepassing. Of een bedrijf een hinderwetvergunning heeft, staat los van het feit dat categorie 3-bedrijven met vrijstelling kunnen worden toegelaten. Deze bedrijven zullen namelijk zelf moeten kunnen aantonen

of ze kunnen worden toegelaten op het bedrijfsterrein nabij de Ringvaart. Voor ieder categorie 3-bedrijf afzonderlijk dient te worden bepaald dat de woonkwaliteiten van de woningen van Dorp-Oost en de woonschepen door de desbetreffende bedrijfsactiviteiten niet worden aangetast.

3.2. Commentaar:

Bij de afweging of een categorie 3-bedrijf voor vrijstelling in aanmerking komt is de te verwachten milieubelasting relevant. Als de vrijstelling verleend kan worden, betekent dit dat de milieubelasting niet meer zal bedragen dan van een categorie 2-bedrijf. De indicatieve afstandsnorm is in dat verband 30 meter. Aangezien de bestaande woonschepen en woningen zich op een grotere afstand tot de bedrijfsbestemming bevinden, worden de woonkwaliteiten niet aangetast.

3.3. Reactie:

Gemengd gebied

In hoofdstuk 2.7.2. van de toelichting wordt geschreven "gemengd bedrijf (ambachtelijke functie)". Dit moet zijn "gemengd gebied (ambachtelijke functie)". Deze gehele alinea (Voor .. toegelaten) kan wat de milieudienst betreft in zijn geheel geschrapt worden. Het is namelijk zo dat bijvoorbeeld categorie 3-bedrijven in hun hinderwetvergunning over het algemeen geluidvoorschriften krijgen opgelegd waarin iedere woning van derden dezelfde bescherming krijgt. Dus ook de woningen en de woonboten in het "gemengde gebied". Voor categorie 3-bedrijven houdt dat in dat de afstand van het bedrijf tot de dichtstbijzijnde woning 100 meter dient te bedragen, omdat het bedrijf anders niet aan zijn geluidvoorschriften kan voldoen.

- 3.3. Commentaar:
Desbetreffende passage is in zijn geheel uit de toelichting geschrapt.
- 3.4. Reactie:
Bedrijfsterrein ten oosten van de Oostpolderweg
In het bestemmingsplan wordt gesteld dat het bedrijfsterrein ten oosten van de Oostpolderweg bedoeld is voor de verplaatsing van één of twee bedrijven van het terrein Uiterwaard (een transportbedrijf en een aannemingsbedrijf in zand en grind alsmede grondwerk). Daarnaast voor een vrachtwagenparkeerplaats. De milieudienst maakt hier enige kanttekeningen bij, met betrekking tot de locatiekeuze, de activiteiten en de mogelijke geluidsoverlast in Dorp Noord.
- 3.4. Commentaar:
De overslag-activiteit van het aannemingsbedrijf in zand en grind, alsmede grondwerk is inmiddels verplaatst naar een terrein aan de IJssel nabij de Julianasluizen (Voorhaven): het overige deel van het bedrijf heeft een locatie gekregen op het bedrijfsterrein Het Ambacht. Over een juiste plek voor het transportbedrijf en de vrachtwagenparkeerplaats wordt nog overleg gevoerd.
Voor wat betreft de mogelijke geluidsoverlast in Dorp Noord wordt opgemerkt, dat de randweg om Dorp Noord in studie is en op zo kort mogelijk termijn aangelegd zal worden. Zie ook commentaar 1.1.
- 3.5. Reactie:
Voorschriften artikel 20
In de voorschriften schijnt onder "wonen (zonder bebouwing)" de bestemming "tuin" bedoeld te zijn. Het lijkt de milieudienst beter dit dan ook te vermelden.

- 3.5. Commentaar:
Het gaat inderdaad om een tuin. De gebruikte aanduiding "wonen (zonder bebouwing)" komt voort uit de gebruikte systematiek bij de opbouw van kaart en voorschriften. Er is geen reden deze systematiek te verlaten.
- 3.6. Reactie:
Wijzigingsbevoegdheid: bedrijven
Uitsluitend de bedrijven voorkomend in de categorieën 1 en 2 of daarmee gelijk te stellen bedrijven zijn toegestaan bij wijziging van de bestemming in bedrijfsdoeleinden van gebied tussen Dorp Oost en het bestaande Bedrijfsterrein. Belangrijk is in dit geval te vermelden dat gelijkgestelde bedrijven slechts kunnen worden gevestigd op minimaal 50 meter afstand van Dorp Oost en enige andere woning. Deze laatste opmerking kan het beste worden opgenomen in de voorschriften bij artikel 20.
- 3.6. Commentaar:
Conform de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" is er bij categorie 2-bedrijven (of daarmee gelijk te stellen bedrijven) sprake van een indicatieve afstandsnorm na ten hoogste 30m. Aangezien het hanteren van deze norm de woonkwaliteiten van de bestaande woonfunctie niet kan aantasten, is het opnemen ervan in artikel 20. overbodig.
- 3.7. Reactie:
Woning nabij Agrarisch gebied kassen (A(k))
Op de tekening dient de woning nabij Agrarisch gebied kassen (A(k)) te worden vermeld als woonbestemming.

3.7. Commentaar:

Het betreft hier een bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf. Bedrijfswoningen dienen geen woonbestemming te krijgen, zijn onderdeel van een bestemming waar ze bijhoren. Wanneer er wel een positieve woonbestemming zou worden gegeven, zou een nieuwe bedrijfswoning mogelijk worden, enz. Uiteindelijk zou dit kunnen leiden tot een veelheid van woningen in gebieden die hier niet voor bedoeld zijn.

3.8. Reactie:

Wat voor horecabestemming zal worden toegestaan op het recreatiecentrum.

3.8. Commentaar:

Er zullen uitsluitend op de recreatieparken afgestemde en georiënteerde horeca-functies toegestaan zijn.

4. Gemeente Ouderkerk

4.1. Reactie:

Naamgeving

In het ontwerp bestemmingsplan wordt melding gemaakt van de gemeente Ouderkerk aan den IJssel; dit moet zijn gemeente Ouderkerk.

4.2. Commentaar:

De fout is ongedaan gemaakt.

6. Gemeente Gouda

6.1. Reactie:

De gemeente Gouda geeft aan dat zij bebouwing in de Zuidplaspolder wenselijk acht en verwijst daarbij naar haar reactie op het Land-schapstructuurplan.

6.1. Commentaar:

De bedoelde ontwikkelingen zijn inmiddels vastgelegd in het convenant tussen de gemeenten Gouda, Moordrecht en Waddinxveen en vervolgens tot uitdrukking gebracht in een regionale structuurvisie. De toelichting op dit bestemmingsplan is in verband hiermee geactualiseerd.

7. Hoogheemraadschap van Schieland

7.1. Reactie:

Hoofdwaterring

De binnen het plangebied gelegen hoofdwaterring evenwijdig aan de Ringvaart en de gemeentegrens is van essentieel belang voor de waterhuishouding van het gebied. Verzocht wordt aan deze hoofdwaterring de bestemming "Water" toe te kennen.

7.1. Commentaar:

Eén en ander is in het plan verwerkt.

7.2. Reactie:

Hoofdwaterring

De hoofdwaterring (Schielands Hoge Zeedijk) dient de Primaire bestemming "Waterstaatsdoeleinden" te hebben die zich uitstrekt tot 45 meter horizontaal gemeten uit de binnen- en buiten kruinlijn van de waterkering (dijk). Dit is het vergunningsplichtig gebied.

7.2. Commentaar:

Eén en ander is in het plan verwerkt.

7.3. Reactie:

Recreatiedoeleinden gebied

Opgemerkt wordt dat een gedeelte van het plan, gelegen rondom het RV-gebied, geheel geen bestemming is toegekend.

7.3. Commentaar:

Het gehele gebied heeft de bestemming "Recreatiecentrum (Rv)", binnen dat gebied is een bouwgrens aangegeven waarbinnen de recreatiewoningen zich dienen te bevinden. In het definitieve plan is voor de recreatieparken een detailkaart toegevoegd.

9. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland

9.1. Reactie:

Waterhuishouding

Rijkswaterstaat wijst erop dat voor het buitendijkse gebied de waterhuishouding tot haar taakgebied hoort.

9.1. Commentaar:

Eén en ander is in de toelichting aangepast.

9.2. Reactie:

Bestemming "Water"

In de doeleindenomschrijving van de bestemming "Water" in artikel 13, eerste lid, van de voorschriften is bepaald dat de gronden met deze bestemming zijn bestemd voor onder meer waterhuishouding en waterafvoer. Deze laatste functie kan vervallen, aangezien deze in de functie waterhuishouding is begrepen.

9.2. Commentaar:

Eén en ander is in de voorschriften aangepast.

10. Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, Directie van de Volkshuisvesting in de provincie Zuid-Holland

10.1 Reactie:

Inspectie milieuhygiëne

Er wordt geadviseerd contact op te nemen met de Inspectie milieuhygiëne over milieu-aspecten.

10.1 Commentaar:

De bedoelde inspectie is een voorontwerp bestemmingsplan toegezonden in het kader van dit artikel 10 BRO overleg.

10.2 Reactie:

Financiële paragraaf

De financiële paragraaf ontbreekt. Zodat daar geen uitspraak over gedaan kan worden.

10.2 Commentaar:

Aan het plan zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

12. N.V. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland

12.1 Reactie:

Rivierwatertransportleiding

Er is in het plangebied geen rivierwatertransportleiding gelegen.

12.1 Commentaar:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.