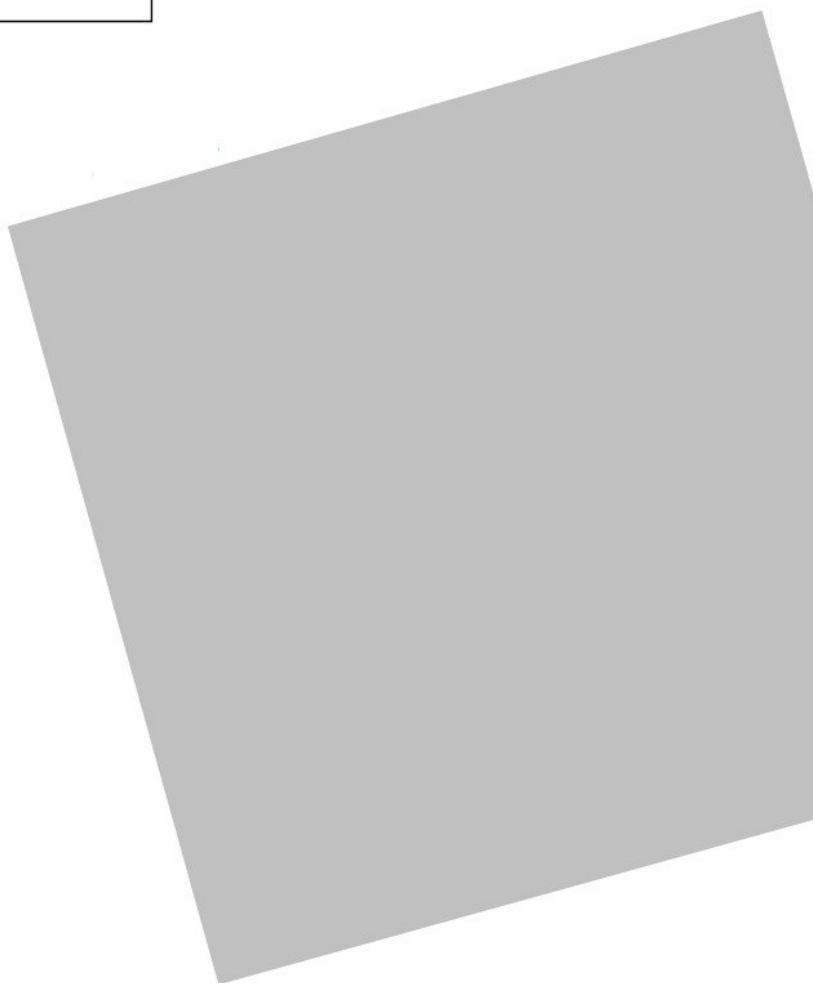




bestemmingsplan

'Thiendenland II' van de
gemeente **Schoonhoven**



bestemmingsplan
'Thiendenland II' van de
gemeente **Schoonhoven**

derks stedenbouw b.v.
buro voor stedenbouw, ruimtelijke vormgeving en advies

Vastgesteld
25 november 2010

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1: Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Ligging plangebied.....	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	7
1.4 Leeswijzer.....	7
Hoofdstuk 2: Planbeschrijving.....	9
2.1 Inleiding.....	9
2.2 Ruimtelijke opbouw.....	9
2.3 Verkeer.....	11
2.4 Locatie-eisen en Exploitatieplan.....	11
Hoofdstuk 3: Beleidskader.....	12
3.1 Inleiding.....	12
3.2 Europees en Rijksbeleid.....	12
3.3 Provinciaal en regionaal beleid.....	15
3.4 Gemeentelijk beleid.....	22
Hoofdstuk 4: Milieuaspecten & Archeologie.....	27
4.1 Inleiding.....	27
4.2 Bodem.....	27
4.3 Ecologie.....	29
4.4 Geluidhinder.....	31
4.5 Luchtkwaliteit.....	32
4.6 Externe veiligheid.....	33
4.7 Bedrijvigheid.....	35
4.8 Water.....	36
4.9 Archeologie.....	39
4.10 Verkeer.....	40
4.11 Geurhinder.....	42
4.12 Explosieven.....	43
Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid.....	45
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	45
5.2 Economische uitvoerbaarheid.....	45
Hoofdstuk 6: Juridische aspecten.....	46
6.1 Keuze planmethodiek.....	46
6.2 Stedenbouwkundige opzet.....	46
6.3 Bestemmingen.....	46

Bijlagen.....	
Bijlage 1 – Brief ISMH.....	
Bijlage 2 – Wettelijk kader ecologie.....	
Bijlage 3 – Wettelijk kader geluidhinder.....	
Bijlage 4 – Wettelijk kader luchtkwaliteit.....	
Bijlage 5 – Samenvatting luchtonderzoek.....	
Bijlage 6 – Plaatsgebonden risico en groepsrisico.....	
Bijlage 7 – Basisnet.....	
Bijlage 8 – Werking toetsing milieuzonering.....	
Bijlage 9 – Waterhuishoudkundige aspecten uit het Water- en rioolstructuurplan.....	
Bijlage 10 – Wettelijk kader geurhinder.....	
Bijlage 11 - Nadere uitwerking geuronderzoek.....	
Bijlage 12 – Lijst van onderzoeksrapporten.....	
Bijlage 13 - Reactienota.....	
Bijlage 14 - Exploitatieplan.....	
Bijlage 15 – Beeldkwaliteitplan.....	
Bijlage 16 – Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder.....	
Bijlage 17 – Nota beantwoording Zienswijzen.....	
Bijlage 18 – Staat van Wijzigingen.....	



Afbeelding 1: ligging plangebied Thiendenland II

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het project Zevender/Thiendenland II beoogt een uitbreiding van Schoonhoven met nieuwbouwwoningen en bedrijventerreinen mogelijk te maken. In 2004 is het Structuurplan Schoonhoven vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat de gebieden Reinaldaweg-Noord (oftewel Zevender) en Thiendenland II ontwikkeld zullen worden. Er is gekozen om beide gebieden als een apart traject te ontwikkelen. Dit geldt tevens voor de bijbehorende planologische processen. De reden voor het aanbrengen van een scheiding tussen beide plandelen is, naast de fysieke scheiding van de provinciale weg, de aard van de functies. Omdat woningbouw en industrie elkaar wederzijds negatief kunnen beïnvloeden (geluidsoverlast, zwaar verkeer, geur, hindercontouren) is gekozen voor een strikte scheiding tussen beide gebieden.

1.2 Ligging plangebied

Thiendenland II bevindt zich ten oosten van de historische kern van Schoonhoven. Thiendenland II sluit aan op de laatste nieuwbouwwijk van Schoonhoven, Thiendenland I. Ten noorden van het plan wordt het gebied begrensd door de provinciale weg N210 en aan de zuidzijde door de Tiendweg. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de 'Vrouwenmantel'. Aan de oostzijde vormt de provinciegrens de grens van het plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied is thans het bestemmingsplan "Buitengebied" zoals door de gemeenteraad van Schoonhoven vastgesteld op 21 mei 1992, vigerend. Dit plan is op 22-12-1992 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland gedeeltelijk goedgekeurd. Het plan is nadien onherroepelijk verklaard op 04-09-1995 bij Koninklijk besluit.

In dit bestemmingsplan bestaat het overwegende deel uit de volgende bestemmingen:

- Agrarische doeleinden
- Woondoeleinden

Op basis van de genoemde bestemmingen zou de thans voorgestelde planontwikkeling niet gerealiseerd kunnen worden. Om deze planontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk te kunnen maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de plannen met betrekking tot Thiendenland II beschreven en worden de stedenbouwkundige aspecten en de totstandkoming van het ontwerp toegelicht. Hoofdstuk 3 zet het beleidskader uiteen. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante Europees-, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 bespreekt de milieu- en archeologische aspecten welke voor het plangebied van toepassing zijn. In hoofdstuk 5 komt de

uitvoerbaarheid aan de orde. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van inspraak en overleg. Tenslotte is hoofdstuk 6 gewijd aan de juridische aspecten en wordt de keuze voor de planmethodiek en de regels nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

Het plan Thiendenland II is aan de oostzijde van Schoonhoven gelegen. Het gebied is circa 28 hectare groot en wordt gekenmerkt door een noord-zuid gerichte strokenverkaveling. Halverwege het plangebied wordt het gebied doorsneden door een oost-west gerichte waterloop, de Achterwetering. Momenteel is het gebied hoofdzakelijk in gebruik als weide en boomgaard. Op enkele percelen aan de Tiendweg zijn woonhuizen gelegen, al dan niet in combinatie met een agrarische bedrijfsfunctie.

Het is de wens van de gemeente Schoonhoven om in dit gebied woningbouw mogelijk te maken. Hiertoe is een globaal stedenbouwkundig ontwerp gemaakt die de mogelijkheden van het gebied weergeeft.

2.2 Ruimtelijke opbouw

De basis voor het ontwerp komt voort uit de landschappelijke structuren en de aansluiting op het bestaande Thiendenland I. De noord-zuid gerichte strokenverkaveling die het huidige gebied kenmerkt zorgt ervoor dat binnen het plangebied oost-west gerichte verbindingen nodig zijn om de nieuwe buurten te ontsluiten. Ook de bestaande oost-west gerichte waterloop, de Achterwetering zal binnen het nieuwe plan een plek krijgen. Deze buurtontsluitingswegen en waterloop verdelen het plangebied in drie, qua grootte, vergelijkbare deelgebieden. Een noordelijk deel, een zuidelijk deel en een tussenliggend (eiland)deel.



Afbeelding 2: stedenbouwkundig ontwerp voor Thiendenland II

functies

water

Van overheidswege is bepaald dat wanneer extra verhard oppervlak aan een gebied wordt toegevoegd, door middel van bebouwing of bestrating, daar een percentage compenserend wateroppervlak tegenover moet staan. Zeker in waterrijke gebieden zoals Schoonhoven en omgeving speelt de wateropgave een belangrijke rol in de planvorming. Door de bestaande Achterwetering in het plan op te nemen en te verbreden én een nieuwe watergang te introduceren die gespiegeld is ten opzichte van de Achterwetering kan aan de vraag naar waterberging worden voldaan. Naast de 2 waterlopen die het plangebied doorkruisen is ook aan de randen van het plangebied voorzien in te realiseren waterberging. Aan de noordzijde van het gebied grenzend aan de provinciale weg is een brede waterpartij gesitueerd die naast bergingscapaciteit ook dienst doet als bufferruimte voor de provinciale weg. Aan de oostzijde wordt de bestaande sloot opgewaardeerd tot nieuwe maalvliet. En aan de zuidzijde zorgt een sloot voor een scheiding tussen de bestaande percelen en de nieuw te realiseren woonwijk. De parallel aan de Vrouwenmantel gelegen Maalvliet blijft als secundaire watergang in het plan gehandhaafd.

wonen

Tijdens het planvormingsproces is gekozen om een functioneel onderscheid te maken tussen Thiendenland II en Zevender. Thiendenland II zal overwegend ingevuld worden met woningbouw en Zevender zal overwegend bestaan uit bedrijfsdoeleinden. Thiendenland II is onderverdeeld in een drietal buurten, die alle drie grotendeels met woningbouw gevuld zullen. De nieuw te bouwen woningen zullen zoveel mogelijk aansluiten bij hetgeen in Schoonhoven gebruikelijk is. De woningen zullen hoofdzakelijk bestaan uit 3 maximaal bouwlagen, met een hoogte van ca. 12 meter. Met het oog op het realiseren van woningen boven het multifunctioneel centrum gelden er voor het middengebied andere uitgangspunten. Hier is maximaal 4 bouwlagen toegestaan met een maximum hoogte van 15 meter.

onderwijs

Naast wonen wordt ook voorzien in de mogelijkheid om in het plangebied een multifunctionele accommodatie te realiseren. Deze voorziening is gedacht in de westelijke helft van het middelste plandeel. Deze situering zorgt voor een centrale ligging van deze voorziening, die met name op het basisonderwijs is gericht, binnen de wijken Thiendenland I en II. Daarnaast is de accommodatie goed bereikbaar via bestaande fietsroutes.

groen

Elk van de drie buurten heeft een eigen groenplek die centraal binnen de buurt gelegen is. Voor het meest noordelijk en zuidelijke deel wordt deze groenplek gecombineerd met de oost-west gerichte buurtontsluitingsweg waarop diverse woonstraten uitkomen. Voor het middelste deel geldt dit niet. Hier wordt de centrale groenplek niet gecombineerd met de buurtontsluitingsweg. Naast de centrale groene ruimten wordt aan de randen van de deelgebieden voorzien in groen en water.

Beeldkwaliteitsplan

Om de gewenste kwaliteit binnen het plangebied te kunnen waarborgen is voor het plangebied Thienenland II een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

2.3 Verkeer

Het nieuwe plangebied wordt via de Vrouwenmantel en de bestaande rotonde met de provinciale weg N210 verbonden. Bij de kruising van de Achterwetering en de Vrouwenmantel wordt een aansluiting voor het noordelijk en middelste plandeel gerealiseerd. Het zuidelijk plandeel wordt voor het autoverkeer ontsloten via een eigen aansluiting op de Vrouwenmantel.

Deze ontsluitingsstructuur zorgt er voor dat slechts een beperkte hoeveelheid extra motorvoertuigbewegingen per etmaal over de Vrouwenmantel ten zuiden van de Achterwetering worden geleid. In paragraaf 4.10 is een verkeersanalyse opgenomen.

parkeren

Het parkeren zal zo veel mogelijk in de buurt van de woningen plaatsvinden. Waar mogelijk worden parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd. De gemeente Schoonhoven hanteert ten aanzien van het parkeerbeleid de normen zoals die zijn neergelegd in de nota Parkeer- en afkoopregeling uit september 2009. Hierin worden de waarden van het CROW aangehouden, zoals deze zijn opgenomen in publicatie 182 (parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering). De plannen voor Thienenland II zullen aansluiten bij dit beleid van de gemeente Schoonhoven.

Fiets

De fiets zal ook een prominente plaats krijgen binnen de nieuwe structuur van Thienenland II. Parallel aan de Vrouwenmantel en de wijkontsluitingsweg ligt een noord-zuid gericht fietspad die een verbinding vormt tussen de Tiendweg, de provinciale weg en eventueel aansluitend via Zevender op de Lopiker weg West. De mogelijke situering van een MFA in Thienenland II zal het fietsgebruik stimuleren, en zal daarnaast goed en veilig per fiets bereikbaar zijn.

2.4 Locatie-eisen en Exploitatieplan

Voor Thienenland II is bepaald dat 24% van het totaal aantal woningen in de sociale sector gerealiseerd dient te worden. Daarnaast dient 10% van het totale aantal woningen in de vorm van kavels in particulier opdrachtgeverschap te worden uitgegeven.

Met het oog op een geleidelijke toename van het aantal woningen is afgesproken dat per jaar gemiddeld 50 woningen, tot maximaal 60 per jaar, mogen worden gebouwd. Het eerste jaar mogen meer woningen, tot maximaal 100, worden gebouwd.

Teneinde deze bovenstaande en overige eisen vast te leggen, is een exploitatieplan opgesteld.

HOOFDSTUK 3: BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Voor de ontwikkeling van een ruimtelijk plan is het van belang na te gaan wat de beleidskaders zijn, die bij de planopzet in acht genomen moeten worden. Het ruimtelijk beleid kent in ons land een zogenaamde getrapte verantwoordelijkheid, verdeeld over de drie overheidsniveaus: rijk, provincie en gemeente. Naast landelijke beleidskaders zijn ook Europese richtlijnen op nationale plannen van toepassing.

Ten aanzien van de locatie zelf, zal wat betreft regelgeving op Europees niveau rekening gehouden worden met het 'Verdrag van Malta' en de 'Vogel- en Habitatrichtlijn'. Op Rijksniveau zal de Flora- en Faunawet en de Nota Ruimte beschouwd worden. Op provinciaal niveau is met name het 'Streekplan Zuid-Holland Oost' richtinggevend. Wat de gemeente Schoonhoven betreft is primair het Structuurplan gemeente Schoonhoven van belang voor de ruimtelijke planopzet.

3.2 Europees en Rijksbeleid

Verdrag van Malta

'Het verdrag van Malta' heeft tot doel het archeologisch erfgoed in Europa te beschermen. Als de bodem wordt verstoord, moeten volgens het verdrag belangrijke archeologische resten intact worden gehouden, bij voorkeur op locatie in de bodem en, als het niet anders kan, door opgraving en archivering. In paragraaf 4.9 wordt naar aanleiding van het verkennend archeologisch onderzoek nader ingegaan op het onderdeel archeologie.

Vogel- en Habitatrichtlijn

Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de als leefgebied aangewezen gebieden te beschermen. De Habitatrichtlijn heeft tot doel het waarborgen van de biologische diversiteit en de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna.

Het plangebied valt niet binnen een Habitatrichtlijn- of Vogelrichtlijngebied en heeft door de afstand geen relatie met de dichtstbijzijnde Speciale Beschermingszones ('Uiterwaarden Lek', de zone 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en de 'Donkse Laagten').



Afbeelding 3: ligging plangebied (rood) ten opzichte van dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden

Conclusie

Bij de planontwikkeling hoeft niet expliciet rekening gehouden te worden met de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Flora- en Faunawet

In de Flora- en faunawet is de bescherming van planten- en diersoorten geregeld. In verband met de haalbaarheid van dit bestemmingsplan moet worden aangetoond dat deze wet de bestemmingen die in dit plan zijn opgenomen niet onmogelijk maakt. Hierop wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het rijk gaat minder 'zorgen voor' anderen en meer 'zorgen dat' anderen eigen afwegingen kunnen maken. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit; dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het rijk een stimulerende rol. Ook toetst het of provincies en WGR-plusregio's het bundelingsbeleid voor

verstedelijking en economische activiteiten in hun beleidsplannen opnemen. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Om dit te kunnen volgen, gaat het rijk de streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen 'monitoren'. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen in bestaand gebied tot stand komt, al hanteert het kabinet, met oog op de praktijkervaring van de laatste jaren, als achtergrond voor investeringsbeslissingen een tegenvallende productie binnen bestaand bebouwd gebied, i.c. 25% van het totale uitbreidingsprogramma.

Twintig landschappen, waaronder het Groene Hart, zijn in de Nota Ruimte aangewezen als nationaal landschap. Het zijn gebieden met internationaal gezien unieke kwaliteiten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze gebieden is de voorwaarde dat provincies en gemeenten de kernkwaliteiten van het landschap behouden of versterken: het 'ja-mits'-regime. Dat betekent dus dat deze landschappen niet op slot gaan. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, mits de bijzondere kwaliteiten worden behouden of versterkt. De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het bovenstaande beleid, nemen dat op in de structuurvisie en maken afspraken met gemeenten over de plaats en omvang van woningbouw of ontwikkeling van bedrijvigheid. In hoofdstuk 3.3 wordt verder ingegaan op de wijze waarop de provincie het rijksbeleid omtrent het Groene Hart in haar beleid heeft geïmplementeerd.

Conclusie

De plannen met betrekking tot Thienendland II en Zevender voldoen aan de hoofdlijnen die in de Nota Ruimte zijn aangegeven. De combinatie van wonen (in Thienendland II) en economische activiteiten (in Zevender), aansluitend op het stedelijk gebied, liggen geheel in lijn met de wensen van het Rijk.

De voorgestelde ontwikkelingen voldoen aan het 'ja-mits'-regime uit de Nota Ruimte, welke het behoud of een versterking van de kernkwaliteiten van het landschap eist bij nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied is binnen de rode contour gelegen en zal de nieuwe begrenzing van het Groene Hart aan de oostzijde van Schoonhoven gaan vormen. In die zin moet deze nieuwe begrenzing worden vergeleken met de huidige rand van Schoonhoven. Zoals in hoofdstuk 3.3 wordt beschreven, worden door de nieuwe begrenzing, met meer openheid en een lossere bebouwing aan de oostzijde, de kernkwaliteiten versterkt en wordt het beeld aan de Tiendweg gehandhaafd. Daarnaast komt de structuur van het huidige landschap, met strokenverkaveling, en het doortrekken van de Achterwetering terug in het ontwerp.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Zuid-Holland Oost

Het in Provinciale Staten op 12 november 2003 vastgestelde Streekplan Zuid-Holland Oost onderstreept het Rijksbeleid ten aanzien van het benutten van ruimte in of aansluitend op bestaand stedelijk gebied en vraagt ook aandacht voor de huisvesting van starters en ouderen. Op 1 juli 2008 is de nieuwe wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Het overgangsrecht zoals verwoord in de Invoeringswet Wro regelt dat een streekplan vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wro van rechtswege wordt aangemerkt als structuurvisie.

In het streekplan geven de bebouwingscontouren de grenzen van de verstedelijking aan. Onder verstedelijking wordt hierbij verstaan: het realiseren van woongebieden, en de daaraan gelieerde bestemmingen zoals parkeerplaatsen, sportvoorzieningen, zorgvoorzieningen, openbaar groen, volkstuinten, oppervlaktewater, begraafplaatsen, alsmede het aanleggen van bedrijventerreinen en dergelijke. In samenhang met de aanduiding van het stedelijk gebied vormen de bebouwingscontouren zo een uitdaging en stimulans voor de gemeenten om te streven naar intensivering van het ruimtegebruik en naar verbetering van de kwaliteit van het binnen de bebouwingscontouren liggende stedelijke gebied. Stedelijke vernieuwing speelt dan ook een steeds belangrijkere rol.

Het streekplan Zuid-Holland Oost kent een dertiental structurerende elementen. De structurerende elementen vormen de ruggengraat van het streekplan. De structurerende elementen vullen de bestaande nationale en internationale wet- en regelgeving aan en vormen een bindend toetsingskader voor gemeentelijke en intergemeentelijke plannen.

In het kader van het bestemmingsplan Thiendenland II zijn de volgende structurerende elementen (SE) uit het streekplan van belang:

SE 1: Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met betrekking tot het lokaliseren van nieuwe stedelijke functies. Dit betekent dat rond de kernen bebouwingscontouren zijn getrokken.

De uitbreiding van Thiendenland II is binnen de rode contour van Schoonhoven gelegen.

SE 9: De bereikbaarheid van het plangebied wordt verbeterd door efficiënte benutting van de infrastructuur en beheersing van verkeersstromen. Naast de aanleg van enkele ontbrekende verbindingen in de weginfrastructuur dient vooral een hoogwaardig regionaal openbaar vervoersnetwerk tot stand te worden gebracht. De ruimtelijke mogelijkheden om de bestaande infrastructuur te verbeteren worden opengehouden.

Bij de ontwikkeling van Thiendenland II wordt aansluiting gezocht bij de bestaande infrastructuur. Daarmee wordt de bestaande infrastructuur zo efficiënt mogelijk benut. De huidige rotonde op de N210 zal voor zowel de ontsluiting van Thiendenland II als voor Zevender gebruikt gaan worden. Ook het openbaar vervoersnetwerk zal op de behoefte afgestemd worden.

SE 11: Binnen de bebouwingscontouren wordt uitgegaan van intensief ruimtegebruik, rekening houdend met cultuurhistorische waarden, en van het in principe per saldo behouden van functies. Dit om te voorkomen dat functies als bedrijventerreinen, sportvelden en

volkstuinten al te gemakkelijk uit het stedelijk gebied verdwijnen. Als dergelijke functiewijzigingen onvermijdelijk zijn, zal de betrokken gemeente moeten aangeven hoe deze functies (lokaal dan wel regionaal) gecompenseerd zullen worden.

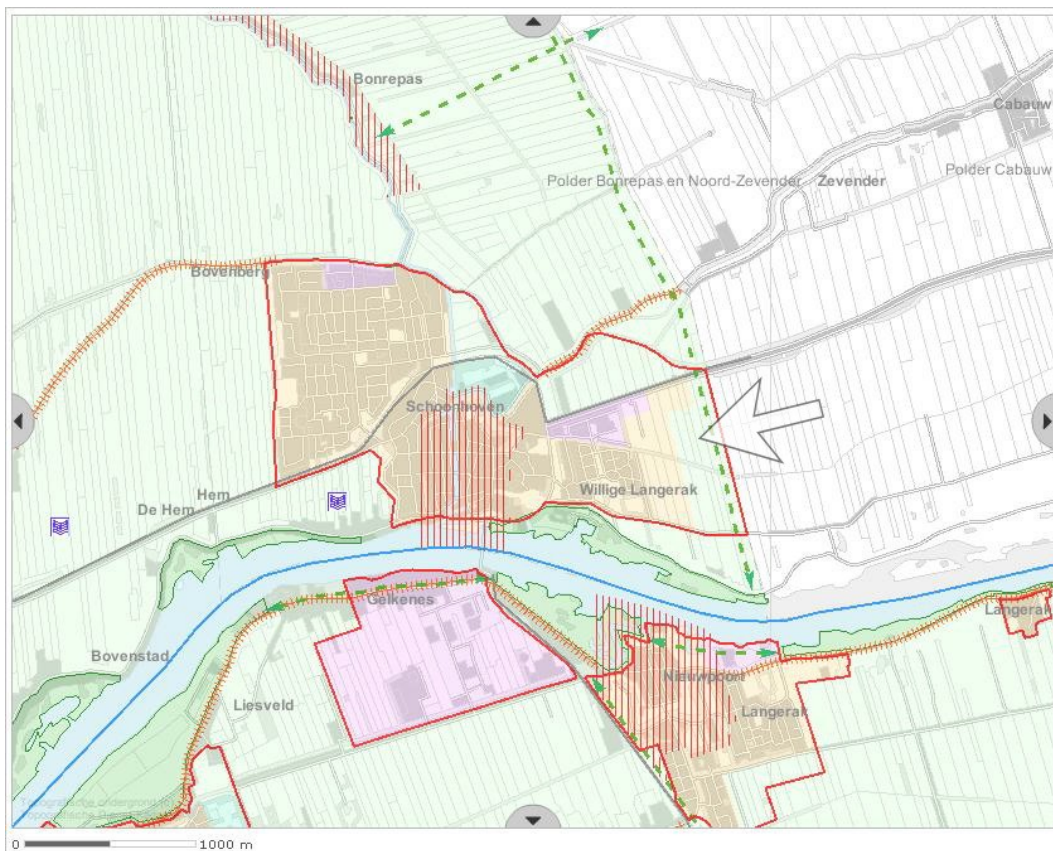
Functies als bedrijventerreinen, sportvelden en volkstuinten komen in Thienenland II niet voor. Het plangebied is voornamelijk bestemd voor agrarisch gebruik. Kenmerkende cultuurhistorische waarden, zoals het landschapspatroon, de Achterwetering en de karakteristieke Tiendweg zullen als leidraad en inspiratie dienen voor de nieuwe ontwikkelingen.

SE 12: Voordat een gemeente kan overgaan tot verstedelijking van te ontwikkelen gebieden, dient zij eerst een structuurvisie voor haar totale grondgebied op te stellen. Deze structuurvisie moet in regionaal verband zijn afgestemd en behoeft de instemming van het college van Gedeputeerde Staten.

De gemeente Schoonhoven heeft voor haar grondgebied het 'Structuurplan Schoonhoven, Vitale Stad in het Groene Hart' opgesteld welke in de volgende paragraaf nader besproken zal worden.

De provincie Zuid-Holland streeft naar het realiseren van ecologische verbindingen tussen natuurgebieden. Het streekplan kent daartoe een drietal typen groene verbindingen.

1. ecologische verbindingen
2. zoekgebied robuuste verbindingen
3. recreatieve-ecologische verbindingen



Afbeelding 4: fragment Streekplan Zuid-Holland Oost

Op de plankaart van het streekplan is aan de oostzijde van Schoonhoven, grenzend aan het plangebied Thienenland II, een ecologische verbinding als onder a. genoemd opgenomen. Deze ecologische verbindingen zijn onderdeel van de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur en zijn beschreven in de provinciale nota Ecologische verbindingzones in Zuid-Holland. De verbinding is indicatief op de plankaart opgenomen, omdat deze op basis van vrijwilligheid worden gerealiseerd.

In het Veenweidepact werkt de gemeente Schoonhoven, samen met andere betrokken overheden en maatschappelijke organisaties aan de herinrichting van de Krimpenerwaard. Het proces is nog in volle gang, maar er zijn reeds kaarten gemaakt die richtinggevend zijn voor de ontwikkelingen. De indicatieve ecologische verbinding aan de oostzijde van het plangebied Thienenland II is op deze kaarten niet opgenomen. Ook in de concepten van de provinciale visie is deze zone niet meer opgenomen.

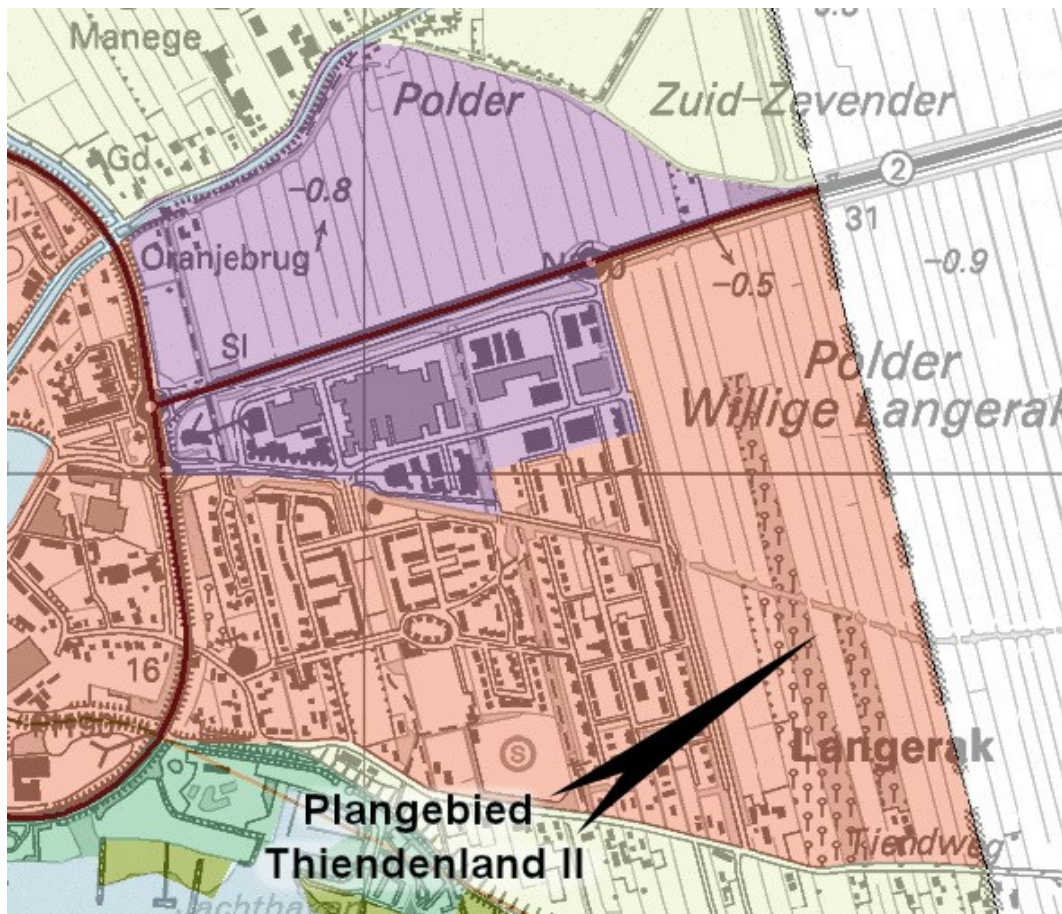
'Visie op Zuid-Holland'

Op 2 juli 2010 heeft de provincie de 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld. Deze bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. De provincie beschrijft hierin haar doelstellingen en provinciale belangen (visie), stelt regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De Visie op Zuid-Holland is in de plaats gekomen van de 4 streekplannen.

De provincie heeft in haar visie een 5-tal hoofdpogaven, met bijbehorende provinciale belangen benoemd:

Hoofdpogaven	Provinciale belangen
1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel	• Behouden en aantrekken van bedrijvigheid en werkgelegenheid
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie	• Verbeteren van de waterveiligheid • Robuust en veerkrachtig watersysteem • Duurzame energievoorziening
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk	• Versterken stedelijk netwerk • Optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters • Verbeteren interne en externe bereikbaarheid • Voldoende aanbod in verschillende woonmilieus • Voorzien in een gezonde leefomgeving
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap	• Ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen • Behoud van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur • Verbeteren belevingswaarde en vermindering verrommeling • Realiseren van een complete Ecologische Hoofdstructuur
5. Stad en land verbonden	• Versterken recreatieve functie en groenstructuur

Het plangebied Thienenland II is, in tegenstelling tot op de Streekplankaart, geheel aangegeven als woningbouwlocatie. De rode contour is niet gewijzigd, waardoor het plangebied ook op basis van de visie binnen de contour is gelegen.



Afbeelding 5: fragment functiekaart bij de "Visie op Zuid-Holland"

Schoonhoven, en daarmee ook het plangebied, is in het Groene Hart gelegen. De begrenzing hiervan is vastgesteld in de Nota Ruimte. De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. Het uitgangspunt is behoud en herstel van kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van het Groene Hart zijn vastgelegd in de Voorloper Groen Hart en zijn:

1. landschappelijke diversiteit
2. veenweide (incl. de strokenverkaveling en lintbebouwing)
3. openheid
4. rust en stilte

- ad. 1 de landschappelijke diversiteit wordt door de ontwikkelingen niet aangetast. Door de ontwikkelingen verdwijnt er geen landschapstype dat in de directe omgeving niet voorkomt.
- ad. 2 het ontwerp sluit aan bij de huidige strokenverkaveling van het gebied. In zowel het plangebied als in de verschillende uitbreidingen van Schoonhoven aan de oostzijde van de vestingstad is deze structuur nog goed te herkennen. In de uitbreidingen ten westen van Thienenland II is op regelmatige afstand een aantal malen het voormalige landschapspatroon te herkennen. De meest heldere voorbeelden hiervan zijn het

Populierenlaantje en de Vrouwenmantel. Hier worden groen, water, verkeers- en bebouwingsstructuur aan elkaar gekoppeld, zodat een helder stedenbouwkundig patroon ontstaat. In het ontwerp wordt hier op voortgeborduurd door het koppelen van de ontsluiting van Thiendenland II aan de Vrouwenmantel en ook hier de woningen op te richten. Aan de oostzijde wordt de watergang opgewaardeerd.

In het plan zelf is de strokenverkaveling terug te vinden in de plandelen noord en zuid. In beide plannen is er gekozen voor een hoofdpzet met een verkaveling, aansluitend op het onderliggende patroon en noord-zuid gerichte doorlijningen. In het noordelijk deel zijn deze lijnen recht, terwijl in het zuidelijk deel is gekozen voor een wat lossere, waaierende invulling, maar waarbij de hoofdrichting van de strokenverkaveling is behouden.

In het middendeel is de strokenverkaveling niet terug te vinden. Bij dit deel is juist het behoud van de Achterwetering het uitgangspunt geweest. De watergang tussen Thiendenland-midden en -zuid is een voortzetting van de Achterwetering vanuit Thiendenland I.

Het bebouwingslint aan de Tiendweg kenmerkt zich door de vrijstaande woningen op ruime kavels met veel doorzicht naar het achtergelegen landschap. ~~Aan de Tiendweg zullen 3 woningen op ruime kavels mogelijk worden gemaakt, aansluitend bij de bestaande woonpercelen. In het beeldkwaliteitplan worden eisen gesteld aan deze woningen, zodat deze aansluiten bij het beeld langs de Tiendweg.~~ (LJN: BT7441, Raad van State , 201100718/1/R1 www.rechtspraak.nl)

Door het groen houden van 2 percelen aan de Tiendweg, wordt ook de openheid gewaarborgd. Temeer deze groenplekken aansluiten op de openbare ruimtes in het plan Thiendenland-zuid.

- ad. 3 Het landschap rondom Schoonhoven wordt gekenmerkt door zijn grote openheid. Door de ligging van het plangebied direct aansluitend aan Thiendenland I en de bebouwing aan de Tiendweg, wordt de openheid van het landschap niet aangetast. Dit zou wel het geval zijn indien het plan, weliswaar aansluitend aan de bestaande kern, als een eiland het landschap in zou worden gelegd.
- ad.4 De rust en stilte van het Groene Hart zullen door de ontwikkelingen in Thiendenland II minimaal worden behouden. De huidige oostrand van Schoonhoven is nu de Vrouwenmantel met een strakke, dichte bebouwingswand van woningen. Dit zorgt voor een harde overgang tussen stad en land. De meer losse woningtypen aan de oostzijde van het plan (voornamelijk vrijstaande- en 2^{de}1-kap-woningen) als ook het doortrekken van de openbare ruimtes in de richting van het buitengebied, zorgen voor een zachtere rand van de stad. De invloed van de stad op het landelijk gebied wordt daardoor verminderd.

Vitaliteit van het landelijk gebied betekent onder meer dat kwaliteit van de gebouwde omgeving (de kernen) in het landelijk gebied goed is en mensen binnen redelijke tijd toegang hebben tot voorzieningen. Daarom is afstemming tussen wonen, werken, voorzieningen en infrastructuur belangrijk. De ontwikkeling van de dorpskernen in het landelijk gebied vindt plaats binnen bebouwingscontouren. Hierdoor blijven wonen en werken geconcentreerd. Voor woningbouw in de nationale landschappen geldt daarbij migratiesaldo nul als bovengrens. Dit houdt in dat er in de periode tot 2020 woningen mogen worden gebouwd voor de eigen bevolkingaanwas. Het

migratiesaldo, het verschil tussen verhuisbewegingen vanuit en naar het Nationaal Landschap, mag maximaal op 0 uitkomen. In de volgende paragraaf, met betrekking tot de Woonvisie K5 en in hoofdstuk 3.4 wordt hier dieper op ingegaan.

Woonvisie K5

In de Krimpenerwaard werken vijf gemeenten, te weten Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist samen onder de naam K5. Gezamenlijk hebben zij een woonvisie opgesteld, waarbij het ontwikkelen van vitaliteit en behoud van omgevingsprofiel als gezamenlijke kernpunten centraal staan.

Uitgangspunt van de subregionale Woonvisie K5 is dat in ieder geval de grotere kernen bouwen voor tenminste een migratiesaldo 0, dat wil zeggen dat er is sprake van een evenwicht tussen vestiging en vertrek. Bovendien willen de gemeenten, in overeenstemming met het provinciale beleid, het sinds 2003 opgetreden vertrekoverschot compenseren. Met een toenemende woningproductie zullen de K5-gemeenten naar verwachting ook een meer samenhangende woningmarkt gaan vormen, zeker als sprake is van een subregionale huisvestingsverordening.

De woningbehoefte op basis van migratiesaldo 0 is geraamd aan de hand van de brief van de provincie van 10 april 2007 over het woningbouwprogramma 2004-2020 in het Groene Hart. Voor de K5 is het uitgangspunt dat zij daarin een evenredig aandeel heeft (op basis van het aantal huishoudens bedraagt dit 22%). Omdat in de subregionale woonvisie de woningbouwprogrammering de periode 2007-2020 omvat, wordt gecorrigeerd voor de toename van de woningvoorraad in de periode 2004 t/m 2006. Verder is uitgegaan van een compensatie voor het vertrekoverschot sinds 2003 en is rekening gehouden met de extramuralisering alsook met de opvang van statushouders. Het vertrekoverschot bedroeg 927 personen, waarmee de compensatie op circa 460 woningen uitkomt. Het extramuraliseringseffect is door de K5 berekend op basis van de uitgangspunten van het Pact van Savelberg en komt aanzienlijk hoger uit dan de raming in de provinciale woonvisie. Voor de statushouders is een globale aanname gedaan.

Gemeente	Raming saldo 0 2004-2020	Gerealiseerd 2004-2006	Compensatie vertrek 2003-2006	Extramuralisatie ring	Statushouders	Compensatie sloop	Totaal 2007-2020
Bergambacht	400	- 130	-	50	50	-	370
Nederlek	660	- 40	220	90	50	-	980
Ouderkerk	340	- 130	40	40	50	70	410
Schoonhoven	580	- 110	140	60	50	-	720
Vlist	410	- 40	60	50	50	-	530
Totaal K5	2390	- 450	460	290	250	70	3010

Tabel 1: raming (afgeronde) woningbehoefte tot 2020 op basis van migratiesaldo 0

In 2009 is er voor Schoonhoven een geactualiseerde prognose gemaakt in het kader van de gemeentelijke woonvisie, waarbij het aantal voor Schoonhoven te realiseren woningen uit komt op 750. In hoofdstuk 3.4, onder de woonvisie is de totstandkoming van deze cijfers beschreven.

Conclusie

De ontwikkelingen van Thiendenland II zijn passend binnen de eisen en wensen van het streekplan Zuid-Holland Oost en de op 2 juli vastgestelde 'Visie op Zuid-Holland'. Het plangebied is binnen de rode contour gelegen en is in de visie aangewezen als ontwikkelingsgebied voor bedrijventerreinen.

Het plangebied zal de nieuwe begrenzing van het Groene Hart ter plaatse van Schoonhoven gaan vormen. In die zin moet deze nieuwe begrenzing worden vergeleken met de huidige rand van Schoonhoven. Zoals hierboven aangegeven worden de kernkwaliteiten, zoals beschreven in de provinciale visie, door de ontwikkelingen in een aantal gevallen verbeterd en ten minste behouden. In de subregionale Woonvisie K5 is per gemeente bepaald wat de woningbehoefte is voor de periode 2007-2020, met als uitgangspunt migratiesaldo 0. Voor Schoonhoven betreft het een opgave van 720 woningen in de betreffende periode. De in Thiendenland te realiseren woningen zijn op basis daarvan passend binnen de geraamde woningbehoefte tot 2020 met migratiesaldo 0.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan gemeente Schoonhoven, vitale stad in het groene hart

Doel van het structuurplan voor de gehele gemeente is het opstellen van een strategische ruimtelijke visie voor het gemeentelijk grondgebied van Schoonhoven. Er bestaat behoefte aan een randvoorwaardelijk kader, waarbinnen in de toekomst plannen kunnen worden gemaakt. Het structuurplan heeft een “planhorizon” tot 2015 en waar mogelijk verder.

Ten aanzien van de eventueel benodigde uitbreidingslocaties voor woningbouw en bedrijvigheid, wordt in het structuurplan het volgende geconcludeerd:

- de polders Bonrepas en Vlist Westzijde, ten noorden van Noord/West, komen niet in aanmerking voor eventuele uitbreiding vanwege de hoge landschappelijke en ecologische waarden en de grote afstand tot het centrum;
- de deelgebieden aansluitend aan de Lekdijk zijn landschappelijk aantrekkelijk. Bovendien bevatten deze deelgebieden veel verspreide bebouwing, waardoor ontwikkeling als bouwlocatie sterk wordt belemmerd;
- de landelijke gebieden aan de west- en oostzijde zijn zoekgebieden voor uitbreiding, maar hebben beide landschappelijke kwaliteiten.

Uitbreiding aan de oostzijde van Schoonhoven ligt derhalve meer voor de hand. De potentiële grote uitbreidingslocaties zijn:

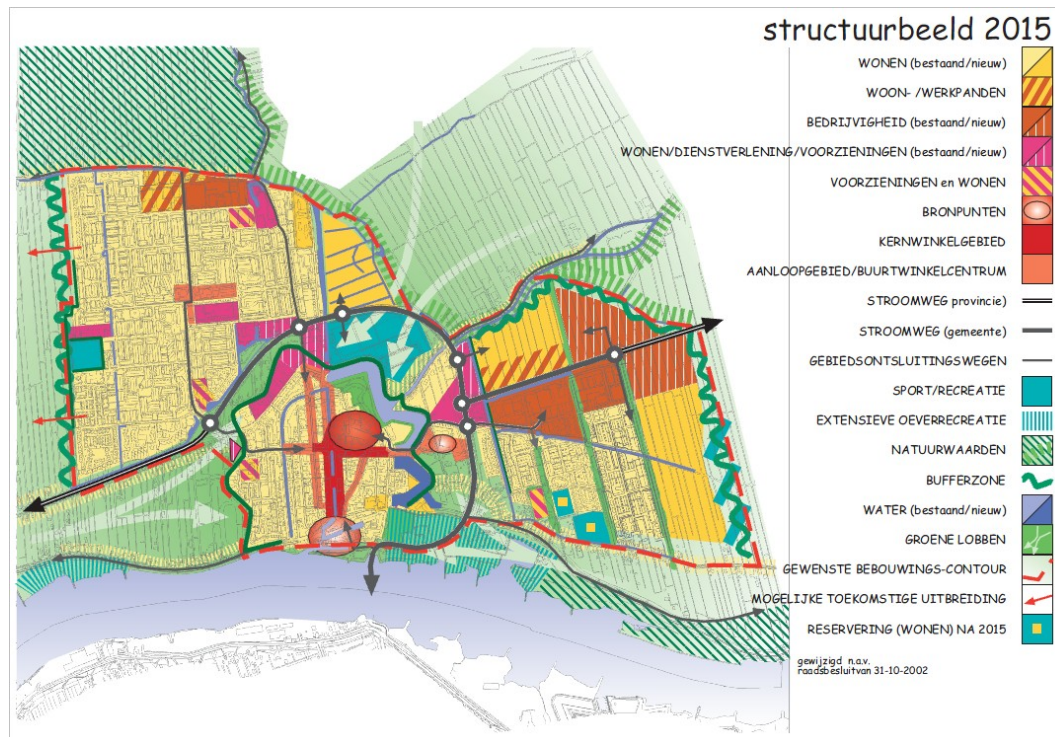
- het gebied ten zuiden van de M.A. Reinaldaweg, in het verlengde van Thiendenland;
- het gebied ten noorden van de M.A. Reinaldaweg tot aan de Lopikervaart;
- het gebied Hofland-Noord, ten oosten van woonwijk Noord tot aan de Botersloot.

Voor de locaties Thiendenland II en Zevender zijn in het structuurplan twee hoofdbestemmingen opgenomen, te weten:

- wonen;
- bedrijvigheid.

Daarnaast zijn in dit gebied ook voorzien, 'woon- / werkpanden' en een combinatie van 'wonen, dienstverlening en voorzieningen'. De bestemmingen zijn over de twee locaties verdeeld waarbij de woningbouw grotendeels in Thiendenland II is gelegen en de bedrijvigheid voornamelijk in Zevender.

Aan de oostzijde van de eerst genoemde locatie, het plangebied van dit bestemmingsplan, wordt in het structuurplan een bufferzone langs de gemeentegrens voor, waarin de noord-zuid gerichte ecologische verbindingszone is vertaald. Hierdoor krijgt de natuur meer kansen en ontstaat een ecologisch randgebied langs de woonbebouwing.



Afbeelding 6: structuurbeeld Schoonhoven 2015

In het Veenweidepact werkt de gemeente Schoonhoven, samen met andere betrokken overheden en maatschappelijke organisaties aan de herinrichting van de Krimpenerwaard. Het proces is nog in volle gang, maar er zijn reeds kaarten gemaakt die richtinggevend zijn voor de ontwikkelingen. De groene bufferzone aan de oostzijde van het plangebied Thiendenland II is op deze kaarten niet opgenomen. Ook in de concepten van de provinciale visie is deze zone niet meer opgenomen.

conclusie

De ontwikkelingen van Thiendenland II sluiten grotendeels aan op de eisen en wensen van het structuurplan van de gemeente Schoonhoven. In tegenstelling tot het structuurplan is gekozen voor een ontwikkeling van Thiendenland met wonen en de bedrijvigheid in Zevender te situeren. Uit de voorstudies van het ontwerptraject bleek dat een scheiding van wonen en werken, met als uitkomst wonen in Thiendenland II en werken in Zevender, tot de meest optimale invulling van de totale opgave leidde. Beide functies ondervinden op deze wijze zo min mogelijk invloed van elkaar, waardoor beperkingen in de bedrijfsvoering of de woonkwaliteit, als gevolg van milieu- en hindercontouren zo veel mogelijk voorkomen worden.

Het plan wijkt tevens af van het structuurplan voor wat betreft de bufferzone aan de oostzijde van het plangebied. Aangezien deze zone op de kaarten van de herinrichting van de Krimpenerwaard

en de concepten van de provinciale visie niet langer is opgenomen, vormt dit geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkelingen.

Woonvisie 2009-2013; Schoonhoven bouwt en bindt

Centraal uitgangspunt van het woonbeleid van de gemeente Schoonhoven is, dat mensen met een binding aan de gemeente ook voldoende kans krijgen om in Schoonhoven te (blijven) wonen, met goede woon- en leefomstandigheden. De opgave die daaruit voortvloeit wordt uitgesplitst in drie belangrijke opgaven:

- 1.) Voldoende woningen voor doelgroepen met een binding aan Schoonhoven, als primaire voorwaarde om mensen te kunnen binden.
- 2.) Passende woningen voor alle doelgroepen, met toekomstwaarde (de woningen zelf).
- 3.) Een prettige woonomgeving (het woonmilieu, voorzieningenniveau, etc.).

Ad 1: Om de huishoudensgroei (ca. 655 huishoudens), planuitval en vertraging op te vangen, wordt gewerkt met een programma voor 750 woningen. Die 750 woningen zijn het netto resultaat van nieuwbouw en sloop. Voor de quick-scan uit 2007 was reeds een uitgebreide prognose voor Schoonhoven opgesteld. Deze is geactualiseerd naar startjaar 2009. Op basis van migratiesaldo 0 dienen er in de periode 2009-2020 nog 350 woningen bij te komen. Daarnaast dient er een achterstand te worden ingelopen van 175 woningen en dienen er 80 woningen te worden gerealiseerd ter compensatie van extramuralisering en ca. 50 woningen voor de opvang van statushouders, waardoor het totaal aantal woningen op 655 komt te liggen.

Het is reëel om rekening te houden met enige planuitval. Van de locatie Zevender-Thiendenland II nemen we aan dat de overeengekomen 500 woningen ook gereedkomen voor 2020. Er resteert dan een woningbehoefte van ca. 155 woningen. Van de andere locaties in Schoonhoven nemen we aan dat ca 60% gereed komt binnen de beoogde termijn van 2020. Om voldoende garanties te hebben voor het daadwerkelijk realiseren van 155 woningen is het raadzaam ca. 250 woningen te programmeren bovenop de 500 woningen in Zevender-Thiendenland II. In totaal wordt het benodigde bouwprogramma afgerond op 750 woningen tot 2020.

Om de woningbouw productie binnen de gemeente in beeld te brengen, voert de gemeente jaarlijks een monitor uit. Hierbij wordt de woningbouwproductie per jaar en als totaal (vanaf 2009) in beeld gebracht.

Locatie	Nieuw	Sloop	Netto
1. Zevender-Thiendenland II	500		500
2. Sola Gratia	30		30 (a)
3. BOL-locatie	75	-20	55
4. Oranjeplaats	65	-35	30
5. Noordoost (excl. BOL-locatie en Sola Gratia)	255	-240	15
6. Overige locaties (wo. Spoorstraat, Hooijkaas, Plateelfabriek)	120		120
totaal	1045	-195	750

(a) Wel aan de orde: vervanging 111 intramurale plaatsen voor ca. 30 nieuwe intramurale plaatsen.

Bron: gemeente Schoonhoven

Tabel 2: Gemeente Schoonhoven, Plannen en hun capaciteit 2009-2020, bij benadering

Ad. 2: Er wordt een thuis geboden voor alle doelgroepen die zich willen binden aan Schoonhoven, hoewel de kansen vooral liggen in het binden van gezinnen en senioren.

- Veel senioren en / of zorgvragers geven nadrukkelijk aan te willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning (in diverse soorten, maten en prijsklassen). Als zij die wens kunnen vervullen, komen veel eengezinswoningen vrij.
- De groep mensen met een laag inkomen bestaat in toenemende mate uit starters en senioren. Met name onder senioren is de gewenste kwaliteitsstap naar levensloopgeschikte woningen urgent. Terwijl de groep laagste inkomens naar verwachting kleiner wordt, groeit de groep mensen die net iets meer verdienen dan de huurtoeslaggrens. Voor hen is niet uitbreiding van de sociale huurvoorraad belangrijk, maar vooral doorstromingskansen naar een passender huurwoning of een goedkope koopwoning. We verschuiven daarom de aandacht van sec sociale huur naar sociale huur én koop (samen 30% van het programma). Jongeren en starters liften mee op deze strategie.
- Voor gezinnen biedt Zevender-Thiendenland II een kans om de gewenste kwaliteitsstap te maken.

Ad. 3: Schoonhoven is in te delen in 'woonmilieus' met elk een eigen karakter en functie:

- Wonen in het centrum
- Comfortabel wonen en voordelig starten (noordoost)
- Ruim en groen wonen (noordwest, oost, Zevender-Thiendenland II)
- Buiten wonen

Door in plannen rekening te houden met deze karaktersverschillen, kunnen we inspelen op de wensen van de verschillende doelgroepen op de woningmarkt van Schoonhoven.

Het één en ander heeft geleid tot het volgende indicatieve woningprogramma voor de periode 2009-2020, van de gemeente Schoonhoven

Scenario	Overige locaties (zie paragraaf 3.1)				Z-Th-II	Totaal
	Nieuw	Verkoop	Sloop	Totaal		
Huur						
Egz sociaal	50	-100		-50	25	-25
Egz markt						0
Levensloopgeschikt sociaal	330 (b)			330	35	365
Levensloopgeschikt markt	70 (b)			70	10	80
Niet-levensloopgeschikte appartementen sociaal			- 295	-295		-295
Koop						
Egz sociaal <211	20	100		120	60	180
Rij / 2 ¹ kap 211-300					125	125
2 ¹ 1-kap 300-400	20			20	145	165
2 ¹ 1-kap / vrij 400	15			15	75	90
Levensloopgeschikt <300	20			20	15	35
Levensloopgeschikt >300	20			20	10	30
Totaal	545	0	-295	250 (42% sociaal)	500 (24% sociaal)	750 (30% sociaal)

Tabel 3: Indicatief programma 2009-2020 voor 750 woningen, naar locatie

Beeldkwaliteitplan

Teneinde de gewenste kwaliteit van het plan te waarborgen, inzicht te verschaffen in het beeld dat in het woongebied Thiendenland II zal worden gerealiseerd en ter inspiratie voor de verdere uitwerking is het beeldkwaliteitplan Thiendenland II & Zevender-noord opgesteld.

Naast een algemene beschrijving van het stedenbouwkundig plan bevat het beeldkwaliteitplan (Bkp) concrete criteria voor de nadere uitwerking van Thiendenland II. Bij de beoordeling van bouwplannen worden de criteria door de commissie voor Welstand en Monumenten gehanteerd. Het beeldkwaliteitplan kan daarom als onderdeel van de Welstandsnota worden beschouwd.

Het eerste gedeelte van het Bkp beschrijft de hoofdstructuur van het plan. Vervolgens worden voor zowel de openbare ruimte als de bebouwing nadere eisen gesteld. Referentiebeelden en principe profielen vormen de handvatten bij de nadere uitwerking.

Het Bkp dient naar de geest gelezen te worden. Aangezien nog niet alle ontwikkelingen bij het opstellen van het plan voorzien kunnen worden, zouden de uitwerkingsregels een goede planontwikkeling in de weg kunnen staan. Indien in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan, maar deze in de geest van het Bkp wel gewenst zijn, kan het college van B&W besluiten af te wijken van deze regels.

HOOFDSTUK 4: MILIEUASPECTEN & ARCHEOLOGIE

4.1 Inleiding

Door de beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied, het benoemen van de van toepassing zijnde beleidskaders en de verbeelding van de toekomstige ontwikkelingen, is een basis gelegd voor het toekennen van bestemmingen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met milieuaspecten en archeologie.

Enerzijds dient te worden nagegaan hoe de bodemkwaliteit en ecologische- en archeologische aspecten zich verhouden tot de voorgenomen ontwikkelingen. Anderzijds moet worden onderzocht welke milieueffecten te verwachten zijn in verband met de nieuwe plannen. Het gaat dan met name om de verkeersaantrekkende werking, geluidsaspecten, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Voor de beschrijving van de milieuaspecten en archeologie word gebruik gemaakt van verschillende onderzoeksrapporten, waarbij afbeeldingen en passages uit die onderzoeken worden aangehaald of geciteerd.

4.2 Bodem

Algemeen

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

- Niet saneren: Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.
- Saneren: Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Provincie Zuid-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding bij de provincie. Na goedkeuring door de provincie kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring aan de provincie te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een bouwvergunning kan pas worden verleend na goedkeuring van de provincie over het saneringsplan of melding.

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat er kosten kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden

gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een bouwvergunning.

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Schoonhoven beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorend grondstromenbeleid. Uitgangspunt is dat grondverzet niet mag leiden tot verslechtering van de bodemkwaliteit ter plaatse. Alle grondverzet dient te worden gemeld bij de Milieudienst Midden-Holland.

Plangebied

In het onderhavige plangebied zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd tussen 1998 en 2009. De meest recente onderzoeken worden hier kort toegelicht.

Historisch- en locatieonderzoek (Royal Haskoning B.V. 29-01-2008)

Dit onderzoek is voor het gehele plangebied uitgevoerd. Hieruit zijn een groot aantal slootdempingen naar voren gekomen. In een nader onderzoek zijn deze slootdempingen onderzocht.

Verkennd bodemonderzoek (Royal Haskoning B.V. 27-11-2008)

Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van het historisch- en locatieonderzoek. De slootdempingen worden hier nader onderzocht.

In de bovengrond van de dempingen zijn lokaal lichte verhogingen van PAK en enkele zware metalen aangetoond. De ondergrond en het grondwater zijn niet onderzocht.

Een van de dempingen is in het verleden bij de provincie op basis van een historisch onderzoek aangemeld als geval van ernstige bodemverontreiniging (Globis-code ZH06060011), maar naar aanleiding van dit onderzoek is deze demping voldoende onderzocht en in eerste instantie aangemerkt als niet ernstig verontreinigd. Maar zoals bij Wbb-locaties is aangegeven dient er toch een nader asbestonderzoek plaats te vinden.

Waterbodem- en gedempte sloten onderzoek (Royal Haskoning B.V. 11-06-2009)

Dit onderzoek is ook uitgevoerd naar aanleiding van het historisch- en locatieonderzoek dat hierboven is genoemd. Tijdens het veldwerk zijn in verschillende mate samenstellingen bodemvreemd materiaal aangetroffen. In de boven en ondergrond zijn ten hoogste lichte verontreiniging met kwik, lood, molybdeen en nikkel aangetoond. Ter plaatse van sleuven 3, 16 en 18 is asbesthoudend materiaal aangetroffen. De aangetroffen gehalten zijn lager dan 100 mg/kg en hierdoor is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit het onderzoek blijkt verder dat het veen uit de watergangen ter plaatse van steken 28, 29, 32 en 33 niet verspreidbaar is over de aangrenzende percelen.

Gedempte sloten

Uit het bestand met slootdempingen blijkt dat er in het verleden binnen het plangebied sloten zijn gedempt. Het dempingmateriaal is steekproefsgewijs onderzocht in bovenstaande onderzoeken.

Op basis van deze onderzoeken zijn de meeste slootdempingen in dit gebied voldoende onderzocht. Alleen de slootdemping ter plaatse van Globislocatie ZH06010011 dient conform NEN 5707 op asbest onderzocht te worden. Verder zijn er nog twee slootdempingen in het gebied bekend die ook nog onderzocht dienen te worden. Dit is echter nog niet gebeurd vanwege het feit dat hier een boomgaard ter plaatse staat. Tijdens de ontwikkeling van het plan zal dit nader onderzocht moeten worden.

Grondverzet

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Schoonhoven blijkt dat het plangebied in drie zones ligt. De grond uit zone LGA, dit betreft de Lopikerwaard, grasland en boomgaard op humeuze klei, kan vrij hergebruikt worden binnen de gemeente. Mits deze grond afkomstig is van een onverdachte locatie. De grond uit zone 5 (lintbebouwing) en zone LG8 (Lopikerwaard, grasland op humeuze klei) dient voor hergebruik gekeurd te worden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

In het waterbodem- en gedempte sloten onderzoek is gebleken dat er op een enkele plaats een lichte verontreiniging van asbest is aangetoond. Aangezien deze in dusdanig kleine mate is aangetroffen is er met de provincie overeengekomen (zie bijlage 1) dat er geen extra asbest onderzoek hoeft plaats te vinden. Ook is er afgesproken dat er volgens een voorgesteld protocol te werk wordt gegaan, zodat ter plaatse gecontroleerd wordt of er inderdaad asbest aanwezig is.

4.3 Ecologie

Algemeen

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. In bijlage 2 is het wettelijk kader nader uitgewerkt.

Plangebied

Om de ecologische situatie in het plangebied in kaart te krijgen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waarvan de actuele resultaten zijn beschreven in een projectdocument¹. Op 4 juni 2006 en op 9 oktober 2007 is een veldbezoek uitgevoerd door een ecooloog van Royal Haskoning (lid van Netwerk Groene Bureaus). Verder zijn gegevens van Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard opgevraagd als ook gegevens van de Provincie zuid Holland. In mei 2005 en oktober 2007 zijn gegevens aangekocht bij het Natuurloket die inzicht geven in het voorkomen van planten, zoogdieren, vogels, vissen, reptielen, amfibieën, reptielen, vogels en ongewervelden. Voor elke taxonomische groep hebben de verantwoordelijke PGO's (Particulier Gegevensbeherende Organisaties) een rapportage geleverd met de bekende gegevens en een interpretatie daarvan. Aanvullend op het bovenstaande zijn 6 en 13 mei 2009 twee veldbezoeken uitgevoerd

¹ Royal Haskoning, Projectdocument Schoonhoven, Nieuwbouw Zevender en Thiendenland, 3 juni 2009.

door ecologen van Royal Haskoning vanuit aanvullend onderzoek naar het mogelijk voorkomen van de Platte schijfhoren.

Tenslotte is er eind 2009 een memo opgesteld (Memo bij Flora- en faunaonderzoek Schoonhoven, 9 december 2009 – *Royal Haskoning*) waarin de reeds uitgevoerde onderzoeken zijn beoordeeld in het licht van de voortschrijdende jurisprudentie.

Gebiedsbescherming

Ten zuiden van Thiendenland II ligt de Lek. De uiterwaarden en de rivier zelf zijn onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied is geen onderdeel van de EHS. Aangezien het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de EHS of van een Habitat- en/of Vogelrichtlijngebied is er geen sprake van gebiedsbescherming. Wel is aan de oostzijde een ecologische verbindingzone geprojecteerd. Over de invulling wordt nog nagedacht.

Soortenbescherming

Uit de onderzoeken is naar voren gekomen dat in het plangebied diverse beschermde diersoorten voorkomen. Vleermuizen gebruiken het gebied als foerageergebied. Er zijn enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren. In de sloten komt een aantal beschermde vissoorten voor: de kleine en grote modderkruiper en de bittervoorn. In Thiendenland II is de streng beschermde Poelkikker aangetroffen. Het gebied doet verder dienst als foerageer en broedgebied van diverse beschermde broedvogels.

Er is nagegaan of de werkzaamheden en de uiteindelijke inrichting van het gebied als woon- en werkgebied kan leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Voor de vleermuizen is dit niet aan de orde. De staat van instandhouding van de beschermde vissensoorten komt niet in gevaar. Bij de werkzaamheden dient wel rekening gehouden te worden met deze vissoorten. Negatieve effecten op het populatieniveau van de poelkikker is uit te sluiten. Wel dienen mitigerende maatregelen te worden genomen, die ook gunstig zijn voor andere algemeen beschermde amfibieën. Ook ten aanzien van de beschermde vogels dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen. Het is niet de verwachting dat er sprake is van een verslechterde staat van instandhouding van de vogelsoorten.

Er wordt een ontheffing aangevraagd voor de aangetroffen beschermde soorten. In het eerder vastgestelde Structuurplan heeft al een alternatievenafweging plaatsgevonden. Het structuurplan geeft ook aan dat de uitbreidingslocatie voorziet in een belangrijke maatschappelijke behoefte. Er is dan ook sprake van een dwingende reden van openbaar belang om de woningen en bedrijven in dit gebied te realiseren. Verder wordt een beschrijving gegeven van de mitigerende maatregelen die in acht genomen dienen te worden. Gezien deze redenen is de verwachting dat de ontheffingen van de Flora- en faunawet worden verleend.

Conclusie

Algemeen kan dus geconcludeerd worden dat de activiteiten die het bestemmingsplan in de toekomst mogelijk maakt uitvoerbaar zijn in het licht van vigerende Natuurwetgeving.

4.4 Geluidhinder

Algemeen

Ter bepaling van de geluidbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een zone, dat is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom liggend in de zone van een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk. Het wettelijk kader is nader uitgewerkt in bijlage 3.

Daarnaast heeft de gemeente Schoonhoven een eigen beleid bij het vast stellen van een hogere waarde van hoger dan 53 dB ten gevolge van wegverkeerslawaaï. De geluidbelasting van minstens één gevel van de tot de desbetreffende woningen behorende buitenruimten mag niet meer bedragen dan 48 dB, tenzij overwegingen van stedenbouwkundige of volkshuisvestings aard zich hiertegen verzetten. Indien de geluidbelasting van de buitenruimte niet tot 48 dB kan worden beperkt moet de buitenruimte afsluitbaar worden gemaakt.

Plangebied

Om de geluidhinder situatie die het plan met zich meebrengt in kaart te brengen is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie 'Nieuwbouwlocaties Thiendenland II en Zevender te Schoonhoven Akoestisch onderzoek' (22 januari 2010 –Royal Haskoning).

Uit dit onderzoek komt het volgende naar voren. De planlocatie is gelegen binnen de geluidzones van de N210. Verder wordt het plan ontsloten via de Vrouwenmantel. Dit is echter een 30 km weg en daardoor voor het onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet relevant.

Met een maximaal geluidniveau van autonoom 54 dB in het noorden van de Vrouwenmantel en 59 dB in de plansituatie gaat daar de geluidsituatie van 'acceptabel' naar 'niet wenselijk'. In het zuiden gaat het van 39 dB autonoom naar 55 dB met plan. Dit is een verschuiving van 'niet hinderlijk' naar 'acceptabel'. De bijdrage van de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein Zevender is hier niet significant.

Uit het akoestische onderzoek komt naar voren dat op geen enkel punt de maximale ontheffingsgrens wordt overschreden. Wel wordt op een (klein) aantal punten de voorkeursgrenswaarde overschreden. Hiervoor zullen hogere grenswaarden aangevraagd worden. Ten gevolge van de N210 is de maximale te verstrekken hogere waarde 60 dB in Thiendenland.

Tevens zal later in het proces nog nader bekeken worden of de waarden op deze punten nog teruggedrongen kunnen worden door maatregelen. Maatregelen aan het wegdek van de N210 zijn om financiële redenen niet haalbaar. Daarnaast is het toepassen van geluidsschermen of

geluidswal geen haalbare mogelijkheid. Bij de uitwerking moet daarom aandacht worden besteed aan de verkaveling en gevelafwerking teneinde aan de vereiste waarde te kunnen voldoen.

Conclusie

Met inachtneming van de uitwerkingsplicht teneinde te voldoen aan de eis van een geluidluwe gevel bestaan er geen belemmeringen voor het plan vanuit geluidhinder.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Het wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen is weergegeven in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit wettelijke stelsel is van kracht sinds november 2007 en wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) genoemd. In bijlage 4 staat het wettelijk kader nader uitgewerkt.

In de Wlk is een flexibele koppeling aanwezig tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). Projecten die wel 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (zogenoemde overschrijdingsgebieden) in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat op 1 augustus 2009 definitief is vastgesteld.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft;

1. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt
2. Op een andere wijze aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium.

Plangebied

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Thienenland II heeft een luchtonderzoek plaatsgevonden genaamd 'Toetsing Wet luchtkwaliteit, toetsing bestemmingsplan Zevender en Thienenlanden II aan de Wet luchtkwaliteit' (ref: 9S7131.A0/R0002/Nijm, d.d 8 augustus 2009).

Ten aanzien van de in het hiervoor genoemde luchtonderzoek gehanteerde uitgangspunten kan aangegeven worden dat deze inmiddels zijn gewijzigd. In een addendum ('Addendum Luchtkwaliteitsonderzoek Zevender en Thienenlanden II', 23 december 2009) zijn de wijzigingen en de effecten hiervan op de luchtkwaliteit nader onderzocht.

Een korte samenvatting van het onderzoek, aangevuld met de bevindingen uit het addendum, staat in bijlage 5.

Conclusie

Met betrekking tot verkeer kan gesteld worden dat de invloed van de nieuwe verkeersintensiteiten niet zullen leiden tot overschrijdingen van de grenswaarde langs de onderzochte wegen.

De conclusie betreffende de luchtkwaliteit is dat de realisatie van Thiendenland II, ongeacht welke beschouwde variant wordt toegepast, voldoet aan de eisen uit de Wlk.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaires Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. Er kunnen twee typen risico worden onderscheiden, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In bijlage 6 zijn beide nader uitgewerkt.

Nieuwe regelgeving; Circulaires

De circulaires Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen worden momenteel herzien en zullen over enige tijd worden vervangen door respectievelijk het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Waar mogelijk en waar dit is toegestaan wordt geanticipeerd op deze besluiten. Ook is in dit advies waar mogelijk gebruik gemaakt van gegevens uit het Basisnet (concept). Het Basisnet is nader uitgewerkt in bijlage 7.

Plangebied

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan Thiendenland II is nagegaan of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die op het plangebied van invloed zijn. Mogelijke risicobronnen zijn bedrijven (inrichtingen), waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor)wegen en buisleidingen.

Inrichtingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn momenteel geen inrichtingen gelegen die in het kader van externe veiligheid van invloed zijn op het plangebied.

Het plan Thiendenland II voorziet niet in de vestiging van bedrijven met gevaarlijke stoffen.

Transport over de weg

Binnen een afstand van 200 meter van het plangebied liggen de Reinaldaweg (N210) en de G.C. Roosweg (N210). Over deze provinciale weg N210 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Conform de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient derhalve aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico getoetst te worden. Hiertoe is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid. De uitgangspunten en resultaten hiervan zijn opgenomen in het door

Royal Haskoning opgestelde rapport 'Onderzoek Externe veiligheid t.b.v. ontwerp bestemmingsplan Thiendenland II' dd. 25 oktober.

Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- Er wordt voldaan aan de normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- Het groepsrisico ten gevolge van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg neemt toe.

In de bestaande situatie ligt het groepsrisico ten gevolge van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg ruim onder de oriëntatiewaarde. Dit groepsrisico neemt door de ontwikkeling van Thiendenland II toe. De verschuiving komt door de toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van de weg. Het groepsrisico ligt echter ook na uitbreiding ruim onder de oriëntatiewaarde. Desondanks dient, conform de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crnvg), vanwege de toename wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Ten behoeve van deze verantwoording heeft de gemeente Schoonhoven advies ingewonnen bij de gemeentelijke brandweer. Op basis van dit advies wordt in het plan rekening gehouden met een bebouwingsvrije zone van 30 meter tussen de N210 en de bebouwing. Dit vooruitlopend op het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Daarnaast worden de bluswatervoorzieningen conform de normen van de brandweer uitgevoerd en zal in overleg met de brandweer een alarmeringsrichtlijn worden opgesteld.

Ten behoeve van de bereikbaarheid voor de hulpdiensten wordt in de uitvoering van het plan rekening gehouden met het advies van de brandweer. Zo wordt bij het ontwerp van de verbindingsbruggen zeker gesteld dat deze te allen tijde toegankelijk zijn voor brandweervoertuigen. Tijdens de uitwerking van de plannen wordt in overleg met de brandweer gekeken naar de ontsluitingroute aan de westzijde van het plangebied.

Transport over het spoor

Binnen of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen.

Transport over het water

Op meer dan 200 meter van het plangebied ligt de Lek. Over deze vaarweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats, maar vanwege de afstand is een toetsing hiervan niet noodzakelijk.

Transport per buisleiding

Binnen of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die in het kader van externe veiligheid relevant zijn voor het plangebied.

Conclusie

De externe veiligheidssituatie vormt geen belemmering voor dit plan. Er dient wel aandacht besteed te worden aan de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de N210.

4.7 Bedrijvigheid

Algemeen

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties.

Bij de beoordeling op mogelijke hindersituaties wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer, het activiteitenbesluit en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009). De werking van de toetsing staat nader uitgewerkt in bijlage 8.

Plangebied

Met behulp van het inrichtingenbestand van de Milieudienst is geïnventariseerd welke bedrijfsmatige activiteiten nabij het plangebied zijn gevestigd. Voor deze bedrijven zijn voor zover mogelijk de milieuzones bepaald op basis van *Bedrijven en Milieuzonering* en gegevens uit milieuvergunningen en AMvB's. Vervolgens is geïnventariseerd waar mogelijk hindersituaties kunnen optreden.

Resultaten

Door de aanwezigheid van de M.A. Reinaldaweg en de Vrouwenmantel, bestaat er tussen het bedrijventerrein Oost en de nieuw te ontwikkelen locaties al een vrije zone van ten minste 50 m. Daarom wordt in het navolgende alleen ingegaan op bedrijven met een richtafstand van 100 m (categorie 3.2 of hoger).

In de onderstaande tabel zijn de relevante bedrijven weergegeven.

	Naam	Locatie	Bedrijfsaard	SBI-code	Cat.	Min. Afstand (m)
1	Hieselaar BV	Broeikweg 23	Smederij	2561/3311	3.2	100
2	E.A.M. Schilt Beheer BV	Broeikweg 27	Metaal oppervlaktebehandeling	255/331	3.2	100
3	Maarten Littel Werktuigbouw en Handels-onderneming BV	Broeikweg 35	Metaalwaren- en productiefabriek	27/28/33	3.2	100
4	Jari Roestvaststaal BV	Achterwetering 16	Constructiewerkplaats	251/331	3.2	100

bedrijfslocaties nabij het plangebied.

Woongebied Thiendenland II

Er zijn geen bedrijven aanwezig met een invloedsgebied dat reikt tot op het woongebied Thiendenland II.

Zonering nieuwe bedrijven/activiteiten

Bij de inrichting van het nieuwe bedrijventerrein Zevender dient rekening te worden gehouden met de geplande woningbouw in het plan Thiendenland II. Op het terrein zullen zich bedrijven van

categorie 1 t/m 3 gaan vestigen. Nieuwe bedrijven in het plan Zevender mogen geen hinder veroorzaken voor deze geplande woningbouw. De te respecteren afstanden zullen dus in acht genomen moeten worden. Dit zal enerzijds gereguleerd en gewaarborgd worden via de milieuvergunning. Anderzijds zullen op de plankaart aangegeven worden waar welke maximale categorie is toegestaan.

Ten slotte wordt in het woongebied Thiendenland II een 'multifunctionele accommodatie' (MFA) gepland. Voor veel activiteiten die in een dergelijke accommodatie plaats kunnen vinden wordt een richtafstand tot bewoning aangehouden van circa 30 m.

Conclusie

Ten aanzien van het woongebied Thiendenland II zijn er geen belemmeringen.

4.8 Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is het volgens het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) voor ruimtelijke plannen verplicht een watertoets uit te voeren. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk beperken door het nemen van maatregelen.

Voor de toekomstig in te richten bedrijventerrein Zevender te Schoonhoven wordt gestreefd naar een duurzaam, veilig en gezond waterbeheer. Omdat de inrichting van nieuw stedelijk gebied gevolgen heeft voor de inrichting van het watersysteem en de waterketen, is het proces van de watertoets gevolgd.

Waterbeleid en plannen

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals "water in de stad" en "water als mede ordenend principe" en het streven naar "duurzame en robuuste watersystemen" zijn als speerpunten aangegeven in het nationale beleid.

Dit is geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren).
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Het realiseren van de doelen en uitgangspunten van het vigerende waterbeleid is een gezamenlijke opgave. Dit is afgesproken in het Nationaal Bestuursakkoord Water actueel (NBW-actueel, juni 2008) door de ondertekening van het Rijk, de provincies in het samenwerkingsverband Interprovinciaal Overleg, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Basisprincipes uit het NBW-actueel zijn:

- "meer ruimte voor water";
- "voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd";

- “stand still situatie: géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit”.

In samenwerking tussen het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), de gemeente Schoonhoven en de betrokken marktpartijen is het “Water- en rioolstructuurplan Thiendenland II en Zevender te Schoonhoven” opgesteld. De gemeente Schoonhoven heeft ambtelijk ingestemd met het structuurplan, met inachtneming van de aanpassingen in het stedenbouwkundige ontwerp nadien. In haar schriftelijke wateradvies van 12 november 2009 stemt ook HDSR in met het Water- en rioolstructuurplan onder voorbehoud dat het structuurplan wordt aangepast op basis van de inhoudelijke opmerkingen, die grotendeels voortkomen uit de voortschrijding van het planproces. Voorts worden de aanpassingen in het stedenbouwkundige ontwerp en de opmerkingen uit het wateradvies van HDSR verwerkt in het Waterinrichtings- en rioolplan.

In de bijlage 9 zijn de waterhuishoudkundige aspecten uit het Water- en rioolstructuurplan op hoofdlijnen samengevat voor de ontwikkellocatie Thiendenland II. De voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen worden per voorgenomen ontwikkeling nog nader uitgewerkt in een Waterinrichtingsplan en Rioleringsplan. HDSR wil graag aangesloten blijven bij het technische overleg om samen met de gemeente Schoonhoven en de betrokken marktpartijen voor te bereiden op de nadere uitwerking, de vergunningverlening en uiteindelijk de realisatie. Met ingang van de Waterwet per 1 januari 2010 wordt per deeluitwerking de relevante procedure voor de zogenaamde watervergunning doorlopen.

Veiligheid bij een dijkdoorbraak

Op grond van het Provinciaal Waterplan is het noodzakelijk om in gebieden met een overstromingsrisico aandacht te besteden aan evacuateroutes, voor het geval sprake zou zijn van een dijkdoorbraak. Op 18 juni 2007 is het rampbestrijdingsplan dijkdoorbraak dijkkring 15 bestuurlijk vastgesteld. In dit rampbestrijdingsplan (dat overigens periodiek wordt bijgesteld) is aandacht besteed aan de evacuatie in geval van een dreigende dijkdoorbraak. De inwoners van de Krimpenervwaard gaan volgens dit plan via de volgende route naar veilige gebieden: Vanaf de Lek via diverse plaatselijke wegen richting de provinciale weg N210 (via G.J. van Heuven Goedhartweg - C.G. Roosweg) richting Bergambacht en via de N207 naar Gouda en vervolgens de A12 op richting Den Haag.

Over de evacuatie naar de N210 toe via plaatselijke wegen heeft met zowel de Politie als Brandweer overleg plaatsgevonden. De vluchtroutes zijn in afbeelding 8 in beeld gebracht. Geconcludeerd is dat de verkeerssituaties veilig zijn en dat ook goed voorzien is in vluchtroutes voor het geval zich binnen het plangebied een calamiteit voordoet.



Afbeelding 7: Kaart uitstrooprofiel van de evacuatiecalculator. Geeft aan hoe postcodegebieden naar 'uitgangen' worden geleid. Hoe groter de blauwe vlek, hoe groter de verkeersbelasting op de onderliggende weg. Hieruit blijkt dat die op de N210 laag is.



Afbeelding 8: Calamiteitenroutes richting de N210

Conclusie

Gelet op het positieve wateradvies van HDSR kan gesteld worden dat de voorgestelde nieuwe waterstructuur voldoet en dat er dus geen belemmeringen vanuit het aspect water zijn voor de ontwikkeling van dit plan.

Met het oog op een mogelijke dijkdoorbraak is geconcludeerd dat de verkeerssituaties veilig zijn en dat ook goed voorzien is in vluchtroutes voor het geval zich binnen het plangebied een calamiteit voordoet.

4.9 Archeologie

Wettelijk kader

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. In deze wet is vastgelegd dat gemeenten in het kader van ruimtelijke ordening ook rekening dienen te houden met het archeologisch erfgoed. In dat kader dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan inventariserend archeologisch onderzoek te worden gedaan, zodat in het plan – indien nodig – een passende regeling kan worden getroffen om aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Situatie plangebied

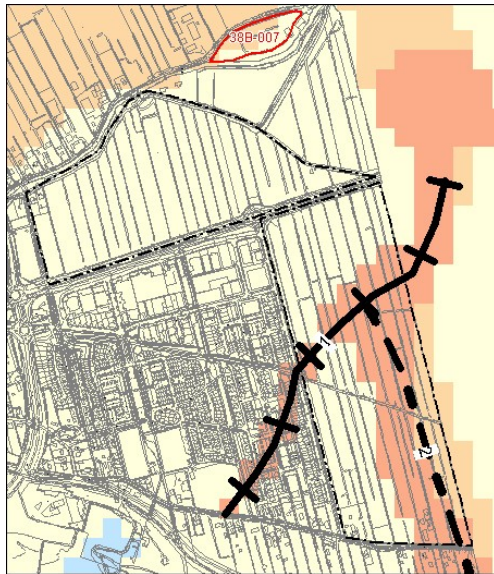
Uit een bureauonderzoek² is naar voren gekomen dat zich in het plangebied twee stroomruggen bevinden (zie afbeelding 9). Stroomruggen zijn oude lopen van rivieren en stroompjes, die als een hoger gelegen zand- en kleirug in het veengebied liggen. Doordat deze relatief droge en hoge delen in het landschap in de prehistorie aantrekkelijk waren voor bewoning, hebben stroomruggen een hoge archeologische verwachtingswaarde.

De oudste van deze twee, de zogenaamde 'Cabauw-stroomrug', dateert als rivierloop uit omstreeks 4000 voor Christus. Ruim 1000 jaar later, omstreeks 3300 voor Christus, raakte de rivierarm buiten gebruik en bleef de bedding als stroomrug in het landschap achter (zie nummer 2 in afbeelding 6). Door latere veengroei raakte deze zandbaan in het landschap weer overwoekerd. Tegenwoordig bevinden de stroomrugafzettingen zich op circa 3 tot 5 meter beneden maaiveld. De tweede, jongere rivierloop in het plangebied doorsnijdt de vorige en dateert uit circa 2800 voor Christus. Al circa 300 jaar hierna raakte deze riviertak buiten gebruik (zie nummer 1 in afbeelding 9). Tegenwoordig liggen de resten van deze stroomrug op minstens 2,5 meter beneden het maaiveld door de latere afdekking met veen.

Gezien de archeologische verwachtingen is er binnen de contouren van de stroomruggen een inventariserend veldonderzoek³ met behulp van boringen uitgevoerd. Het doel van het onderzoek was om de mogelijke archeologische resten, daterend uit het Neolithicum tot de Romeinse Tijd, in kaart te brengen. Uit de boringen komen geen sporen van bodemvorming naar voren, wat duidt op een continu proces van afzetting. Er hebben zich geen tussenpozen voor gedaan, waarin

² Past2Present Archeologic, *Archeologisch bureauonderzoek twee plangebieden Schoonhoven (rapportnummer 337)*, 26 mei 2006.

³ ArceoPro, *Inventariserend Veldonderzoek Willigen Langerak Schoonhoven (rapportnummer 745)*, 4 februari 2008.



Afbeelding 9: Plangebied met globale ligging stroomruggen en IKAW.

Rood - hoge archeologische verwachting;

Oanje - middelhoge verwachting; Gee - lage verwachting.

Nr. 1 - Goyland-stroomrug; Nr. 2 - Cabauw-stroomrug. 38B-

007 - archeologisch monument kasteelterrein Zevender

menselijke bewoningsactiviteiten hebben kunnen plaatsvinden. Nergens binnen het plangebied zijn op de zandafzettingen archeologische indicatoren aangetroffen. Wel zijn in het zuidoostelijk deel twee houtskoolbrokjes aangetroffen, maar deze zijn waarschijnlijk van elders aangevoerd.

Al met al hebben de resultaten van het onderzoek geen aanleiding gegeven om archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen, waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

4.10 Verkeer

Plangebied

Ten behoeve van het inzichtelijk maken van de verkeerseffecten is er in 2007 een onderzoek uitgevoerd (Verkeerseffecten ontwikkeling Thiendenland II en Zevender, Telling en prognose, 20 juli 2007 – *Royal Haskoning*). Dit onderzoek is, in verband met diverse wijzigingen van het plan, in december 2009 aangevuld met een notitie (Notitie 'verkeerscijfers N210 en Vrouwenmantel', 10 december 2009 – *Royal Haskoning*).

OV-ontsluiting

Op dit moment wordt Thiendenland II enkel ontsloten door buslijn 197 (van Schoonhoven naar Gouda en vice versa). De bushalte Thiendenland aan de Vrouwenmantel is op acceptabele (loop- en fiets) afstand van alle woningen in Thiendenland II gelegen. De halte Thiendenland (Vrouwenmantel) is de beginhalte van de lijn naar Gouda. Vanaf Utrecht/ Rotterdam (lijn 195/295) kan er niet naar deze halte worden gereisd en is het eindpunt aan het Lopikerplein gelegen.

De ontsluiting van Thiendenland II is onvoldoende als uitgegaan wordt volgens het huidige OV-aanbod. Het OV-aanbod dient in een volgende concessieverlening afgestemd te worden op de vervoervraag van Thiendenland II.

Wegverkeer

Het plangebied Thiendenland II zal in de toekomst voor het wegverkeer bereikbaar worden via de rotonde N210 / Vrouwenmantel. Het noordelijke en het middelste deel van het plan zullen via een toegangsweg in het noorden vanaf de Vrouwenmantel bereikbaar worden. Het zuidelijke deel krijgt

een eigen toegangsweg in het zuiden vanaf de Vrouwenmantel. Op de Vrouwenmantel zal het verkeer sterk groeien omdat de huidige intensiteit relatief laag is in relatie tot het bouwprogramma.

Rotonde

De huidige rotonde N210-Vrouwenmantel kan een enkelstrooksrotonde blijven waarbij alleen een extra tak voor Zevender wordt aangelegd. Ombouw naar een turborotonde is niet nodig.

Langzaam verkeer

Zowel de Vrouwenmantel als de M.A. Reinaldaweg (N210) zijn voorzien van vrij liggende fietspaden. Beide wegen zijn niet voorzien van een trottoir.

Verkeersveiligheid

De wegstructuur in Thiendenland II zal volgens de principes van Duurzaam Veilig ingericht worden, daarom zijn hier geen bijzonderheden met betrekking tot de verkeersveiligheid te verwachten.

De bestaande bushalte op de Vrouwenmantel dient goed bereikbaar te zijn via een trottoir aan de Vrouwenmantel, bij de uitwerking van het kruispunt dient hier extra aandacht aan te worden besteed. Omdat het langzaam verkeer gescheiden is van het gemotoriseerd verkeer op de M.A. Reinaldaweg (N210) en de Vrouwenmantel worden geen verkeersonveilige situaties verwacht. Ondanks het gegeven dat de intensiteit fors toeneemt, blijft het oversteken van beide wegen goed mogelijk, de hiaten zijn acceptabel.

Vrouwenmantel 30-km

Ondanks de forse toename van het aantal verkeersbewegingen zal de snelheid op de Vrouwenmantel worden gehandhaafd op 30-km. Daarbij zijn de volgende overwegingen van belang.

Heel Schoonhoven is ingericht als 30-km. Het is daarom niet logisch om de snelheid op een (klein) deel van De Vrouwenmantel te verhogen;

De maatvoering van de weg is ruim voldoende, ook voor de toekomstige verkeersbelasting;

De geringe afstand tussen de rotonde en het kruispunt Achterwetering zorgt ervoor dat de effectieve snelheid < 50 km/uur zal zijn;

Het verhogen van de snelheid op het wegvak blijkt op basis van uitgevoerd onderzoek niet te leiden tot vermindering van de geluidbelasting op de bestaande woningen;

De bestaande bushalte zal in de toekomst intensiever worden gebruikt, het is van belang dat de veiligheid rondom de halte gewaarborgd blijft;

Bij de uitwerking van het nieuwe kruispunt Vrouwenmantel zal extra aandacht worden besteed aan de vormgeving en materialisatie om de negatieve effecten van de planontwikkeling zoveel mogelijk weg te nemen.

Conclusie

De verkeersgeneratie van het plangebied is fors, echter zal dit niet tot knelpunten leiden en voldoet de huidige verkeersstructuur. Concluderend kan worden gesteld dat het nieuwe woongebied goed kan worden ingepast in de bovenwijkse verkeersstructuur. Het OV aanbod dient echter nog wel afgestemd te worden op de vervoervraag van Thiendenland II.

4.11 Geurhinder

Algemeen

De beoordeling van geur afkomstig van veehouderijen is verdeeld over verschillende wetten en regels.

Allereerst dient voor vergunningplichtige agrarische bedrijven de beoordeling van het aspect geur te geschieden aan de hand van de Wet geurhinder en veehouderij (verder Wgv).

Naast vergunningplichtige agrarische bedrijven waarvoor de Wgv geldt zijn er ook agrarische bedrijven welke onder het Besluit Landbouw milieubeheer (verder Besluit landbouw) vallen. Het Besluit landbouw stelt algemene regels waaraan de agrarische bedrijven die onder het Besluit vallen moeten voldoen. Ten aanzien van het aspect geur staan in het Besluit landbouw vaste afstanden vermeld waaraan getoetst moet worden.

De Wgv heeft consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit wordt de “omgekeerde werking” genoemd. Ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw worden vastgelegd moeten, ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming, worden getoetst aan de normen zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

In bijlage 10 is het wettelijk kader nader uitgewerkt.

Plangebied

Het plangebied van Thienenland II is globaal gelegen aan de noordoostkant van de gemeente Schoonhoven. De omgeving van het plangebied is ten noorden en ten oosten te typeren als landelijk gebied. Het gebied kenmerkt zich door de vele smalle langwerpige percelen en polders.

De gemeente Schoonhoven is niet gelegen in een concentratiegebied zoals bedoeld in de Wgv en heeft geen geurverordening vastgesteld.

Binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied zijn enkele veehouderijen gevestigd. Het betreft de volgende in de onderstaande tabel weergegeven veehouderijen:

Naam	Adres	Diersoort	AMvB landbouw /Wm vergunning
Manege De Zilverstadruiters	Lopikerweg 64	Paarden	AMvB landbouw
B. Brak	Lopikerweg 7 B	Rundvee	AMvB landbouw
A.M. Kromwijk	Lopikerweg 76	Melkvee	AMvB landbouw
T. Vonk	Opweg 25b	Melkvee	AMvB landbouw
E. vd Vlist	Lopikerweg 66	melk- of kalfkoeien; vrouwelijk jongvee;	Wm vergunning

		fokstier	
H.C. van Schaik	Opweg 29	zoogkoeien; vrouwelijk jongvee; paarden; schapen	Wm vergunning

Zoals te zien in bovenstaande tabel vallen 4 van de 6 bedrijven onder het besluit landbouw.

De geplande woningen in het plangebied Thiendenland II maken geen inbreuk op de bestaande rechten van de beide bedrijven. In bijlage 11 is het uitgevoerde onderzoek nader uitgewerkt.

Conclusie

Uit de resultaten van het geuronderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van geur. Het bestemmingsplan maakt geen inbreuk op de geurcontour van de veehouderijen die zijn gelegen rondom het plangebied.

4.12 Explosieven

Algemeen

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond-, water- en wegwerkzaamheden nog dagelijks Conventionele Explosieven aangetroffen. Volgens mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Plangebied

Er is een probleeminventarisatie conform de Beoordelingsrichtlijn voor het Opsporen van Conventionele Explosieven (BRL-OCE) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied "Thiendenland II" te Schoonhoven. Voor deze bureaustudie ter bepaling van het risico op het aantreffen van mogelijk achtergebleven conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog, zijn diverse archiefinstellingen en brontypen geraadpleegd.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat het onderzoeksgebied in de plaats Schoonhoven tijdens de Tweede Wereldoorlog niet intensief bevochten is geweest. Verder is niet gebleken dat er in het plangebied militaire (verdediging)stellingen als loopgraven, antitankgrachten of mijnevelden zijn aangelegd. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er in het plangebied "Thiendenland II" geen grotere kans is op het aantreffen van achtergebleven conventionele explosieven dan in andere plaatsen in Nederland.

Desondanks heeft de vondst van een munitieartikel in 1975 aangetoond dat het aantreffen van explosieven niet ondenkbaar is. Echter, op basis van de overige bronnen is niet feitelijk te onderbouwen dat er zich meerdere munitieartikelen in het onderzoeksgebied bevinden. Dientengevolge wordt aangeraden om het uitvoerend personeel voorafgaand aan de werkzaamheden te instrueren bij het onverhoopt aantreffen van munitieverdachte objecten.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen te verwachten voor de uitvoer van het plan gelet op explosieven, wel is dit een aandachtspunt bij de uitvoering.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het plangebied Thienenland II is, samen met het plan Zevender, een verkavelingsschets in hoofdlijnen gemaakt. Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 2 juni 2009 ingestemd met deze verkaveling en vrijgegeven voor inspraak.

Op 11 juni 2009 heeft er een informatieavond plaatsgevonden waar de verkavelingsschets in hoofdlijnen is toegelicht. Dit is tevens de start geweest van de inspraakprocedure. Van 11 juni tot en met 22 juli 2009 heeft de verkavelingsschets met een schriftelijke toelichting ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was er tevens gelegenheid een inspraakreactie in te dienen. Tijdens deze periode zijn er 55 inspraakreacties ingediend op de verkavelingsschets in hoofdlijnen voor Zevender en Thienenland II. In bijlage 13 is de reactienota opgenomen.

De inspraakreacties hebben bij de nadere uitwerking van het plan voor Thienenland II geleid tot enkele wijzigingen. Zo is de watergang langs de Vrouwenmantel gehandhaafd en is de ontsluiting van het woongebied aangepast.

Van 11 augustus 2010 t/m 21 september 2010 heeft het bestemmingsplan, ingevolge artikel 3.8 Wro, voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad, zijn of haar zienswijzen in te dienen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

"Voor zover de gemeente Schoonhoven niet reeds eigenaar van gronden in het exploitatiegebied was, heeft zij inmiddels, en mitsdien voor vaststelling van het bestemmingsplan, met alle grondeigenaren in het exploitatiegebied overeenkomsten gesloten die hebben te gelden als anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie als bedoeld in afd. 6.4 Wro. Als gevolg van deze overeenkomsten in onderlinge samenhang bezien is niet alleen de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan volledig verzekerd, maar is - als onderdeel daarvan - ook het kostenverhaal terzake het exploitatiegebied volledig anderszins verzekerd. De samenwerkingsovereenkomst met de marktpartijen verzekert voorts dat financiële middelen beschikbaar zijn ten behoeve van de realisering van de MFA, welke realisering voor rekening en risico van de gemeente zal geschieden. Nu het kostenverhaal terzake het exploitatiegebied dat wordt bestreken door dit bestemmingsplan niet publiekrechtelijk zal plaatsvinden, maar op privaatrechtelijke wijze volledig anderszins is verzekerd, bestaat geen noodzaak en verplichting om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Vanuit zowel de gemeente als de marktpartijen is er evenwel de wens om bepaalde onderwerpen, zoals percentages sociale woningbouw en vrije kavels, fasering, eisen en regels terzake de uitvoering van werken en werkzaamheden, publiekrechtelijk via een exploitatieplan te regelen. Dit leidt tot het besluit van de raad om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen, dat geen basis zal zijn voor kostenverhaal, maar wel toetsingskader bij de verdere publiekrechtelijke medewerking, onder meer waar het betreft de locatie-eisen en woningbouwcategorieën."

HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Keuze planmethodiek

Het bestemmingsplan beoogt de bouw van een nieuw woongebied met maximaal 520 woningen. Voorts moet het mogelijk worden gemaakt een multifunctioneel centrum te bouwen.

Het bestemmingsplan bevat daarop gerichte bestemmingen met rechtstreekse bouw mogelijkheden. Het is vormgegeven volgens de standaarden die in het kader van de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening zijn opgesteld. Bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht moeten aan deze standaarden (o.a. SVBP2008 en PRBP2008) voldoen.

Parallel aan het bestemmingsplan wordt een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld, waarin ondermeer afspraken worden gemaakt over de kwaliteit die wordt nagestreefd (zgn. locatie-eisen).

6.2 Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundig opzet van het plangebied is beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

6.3 Bestemmingen

De juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan worden gevormd door de verbeelding in combinatie met de regels. Dit deel van de toelichting beoogt een beschrijving te geven van de wijze waarop de plannen voor het plangebied zijn vertaald in de verbeelding en regels. Hierbij wordt de opzet van de regels gevolgd.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels - bevat bepalingen die van belang zijn voor de uitleg en de reikwijdte van de in het bestemmingsplan neergelegde regeling.

- artikel 1 – begrippen - maakt duidelijk wat de betekenis is van de verschillende begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Deze duidelijkheid kan latere discussie bij de uitvoering voorkomen.
- artikel 2 - wijze van meten - geeft uitleg hoe in het plan genoemde maten en afmetingen moeten worden bepaald.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels - bevat de beschrijving van de in het plan voorkomende bestemmingen. Deze regels zijn bepalend voor het toegelaten gebruik van gronden. De bouwregels geven aan wat de bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming of delen daarvan zijn. Indien daar aanleiding toe bestaat bevatten deze artikelen aanvullende regels omtrent het bouwen of het gebruik.

Ten aanzien van de opgenomen bestemmingen kan het volgende worden opgemerkt:

Groen (artikel 3) heeft betrekking op het groengebied aan de zuidzijde van het plangebied.

Water (artikel 4) is van toepassing op de waterpartijen aan de grenzen van het plangebied.

Wonen (artikel 5) heeft betrekking op de bestaande woonbebouwing. De woning is met een bouwvlak aangeduid en er is ondermeer geregeld dat ook aan- en bijgebouwen zijn toegestaan.

Van belang is voorts op te merken dat een regeling is opgenomen over de toelaatbaarheid van aan huis verbonden beroepen.

Woongebied (artikel 6) regelt de invulling van het toekomstige woongebied. In de bouwregels wordt het maximum aantal woningen, de bouwhoogte van zowel hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, genoemd. En ook de maximum oppervlakte van bouwhoogte van het multifunctioneel centrum worden hier beschreven. In de specifieke gebruiksregels komt bijvoorbeeld een aspect als beroepsuitoefening aan huis aan de orde.

In Hoofdstuk 3 – Algemene regels – zijn in vrijwel elk bestemmingsplan voorkomende algemene regels opgenomen.

Met de Anti-dubbeltelregel (artikel 7) wordt geregeld dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het opnemen van deze regel is op grond van artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht.

De Algemene bouwregels noemen onder andere het bouwen in overeenstemming met de Wet geluidhinder en de toegestane overschrijdingen voor ondergeschikte bouwdelen.

In artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het verboden is te gebruiken in strijd met de regels van het bestemmingsplan. In de Algemene gebruiksregels (artikel 9) is een aantal specifieke gebruiksvormen expliciet aangemerkt als strijdig gebruik, dit om bij voorbaat mogelijke misverstanden hierover te voorkomen. Expliciet worden genoemd gebruik voor opslag of stort en gebruik voor handels- of bedrijfsdoeleinden.

De Algemene ontheffingsregels (artikel 10) geven aan in welke gevallen ontheffing kan worden verleend. Het gaat daarbij om kleinschalige afwijkingen die geen afbreuk doen aan de uitgangspunten voor de voorgestane ontwikkeling.

In de Algemene procedureregels (artikel 11) is bepaald op welke wijze belanghebbenden worden betrokken bij de voorbereiding van een binnenplanse ontheffing. Gekozen is voor de voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht, zij het dat de termijn van ter inzage legging en indiening van zienswijzen is bepaald op ten minste 2 weken.

In Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels – zijn in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven standaardregels voor het Overgangsrecht bouwen en gebruik (artikel 12).

Tot slot bepaalt artikel 13 op welke wijze de regels aangehaald kunnen worden (naamgeving).

