BIJLAGEN

Bijlage 1 – Brief ISMH

Gemeente Schoonhoven
T.a.v. mevrouw M. Raaimakers
Postbus 504
2870AH SCHOONHOVEN

Datum 16 november 2009
Team Vakgroep Bodem
Contactpersoon P. Wolswijk
Doorkiesnummer 0182 54 57 05
Faxnummer 0182 54 57 48

Ons kenmerk 200920359
Bijlage(n) Aanvullend rapport Royal Haskoning
Onderwerp Aanvulling op het waterbodem- en gedempte sloten onderzoek aan de Thiendenland II te Schoonhoven

Geachte mevrouw Raaimakers,

Op 3 november 2009 hebben wij rechtstreeks van Royal Haskoning B.V. een aanvullend rapport ontvangen (kenmerk 9S7131/L00023/902253/DenB, d.d. 15 oktober 2009). Dit betreft een aanvulling op het eerder door ons beoordeelde waterbodem- en gedempte sloten onderzoek, met rapportnummer 9S7131, van 11 juni 2009, ter plaatse van Thiendenland II te Schoonhoven.

In ons eerdere advies, met kenmerk 200911128, d.d. 5 augustus 2009, gaven wij aan dat ter plaatse van één slootdemping op de locatie sprake is van een Wbb-locatie met Globiscode ZH060800011. De provincie Zuid-Holland gaf als vervolgactie het uitvoeren van een asbestonderzoek aan. Op basis van deze informatie was ons advies om de bouwvergunning niet te verlenen, maar dat er eerst een asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd diende te worden.

Uit het aanvullend rapport blijkt dat de heer N.E.M. Paardekooper van de provincie Zuid-Holland in een eerdere beoordelingsbrief heeft aangegeven dat de locatie op grond van resultaten uit het verkennend onderzoek van Royal Haskoning, (met kenmerk 9S7131, d.d. 27 november 2008) geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is en dat er geen verplichting is tot het uitvoeren van een asbestonderzoek.
Uit het onderzoek aan de slootdempingen van 11 juni 2009 (Royal Haskoning, kenmerk 9S7131) blijkt dat in 3 dempingen (ter plaatse van sleuf 3, 16 en 18) asbest is aangetroffen, maar niet boven de interventiewaarde (zie ook ons advies van 3 augustus 2009, kenmerk 200911128).

Op basis van hiervan heeft Royal Haskoning een voorstel geschreven voor de aanpak van deze slootdemping bij herinrichting. Het voorstel is om, indien bij graafwerkzaamheden ten behoeve van de herinrichting dempingmateriaal wordt aangetroffen, dit dempingmateriaal als asbestverdacht te behandelen. Door middel van zeven en handpicking zal aangetroffen asbestverdacht materiaal worden verwijderd. Indien asbest wordt aangetroffen zal na afloop van de werkzaamheden een putbodem en grondmonster genomen worden om te analyseren op asbest. Indien geen asbest aangetroffen wordt zijn er geen aanvullende werkzaamheden nodig en zal de grondpartij bij eventueel hergebruik gekeurd worden. Het aanwezige puin zal worden afgevoerd naar een erkend verwerker.
De Milieudienst Midden-Holland stemt in met dit voorstel.

Advies
Uit het aanvullende rapport blijkt dat de asbest verdachte slootdemping ter plaatse van de locatie Thiendenland II bij de provincie Zuid-Holland niet langer bekend staat als een geval van ernstige bodemverontreiniging. De provincie Zuid-Holland verplicht ook niet langer tot het uitvoeren van een asbestonderzoek.

Ter plaatse van de demping in het onderzoek dat is uitgevoerd door Royal Haskoning is wel asbest aangetroffen, maar deze gehalten liggen beneden de interventiewaarden. Omdat het aannemelijk is dat er een heterogene asbest verontreiniging aanwezig is in de slootdemping, is er mogelijk meer asbest aanwezig. Omdat een steekproefsgewijze opzet van een asbestonderzoek mogelijk een onjuist beeld geeft van de situatie, heeft Royal Haskoning een voorstel geschreven voor de aanpak van de asbestverontreiniging ter plaatse van de demping.

Wij adviseren u de vergunningaanvrager mede te delen dat de Milieudienst Midden-Holland instemt met de voorgestelde aanpak van de slootdemping. Er hoeft geen aanvullend asbestonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Indien vrijkomende grond op een andere locatie wordt hergebruikt dient deze te worden gekeurd door een gecertificeerd bedrijf conform het Besluit bodemkwaliteit (AP04 protocol schone grond) of het gestelde in het grondstromenbeleid Midden-Holland. Hergebruik en opslag van grond dient in nagenoeg alle gevallen te worden gemeld. Voor nadere informatie over het keuren, het opslaan en het melden kunt u contact opnemen met de heer Schild (0182 - 54 57 38) van onze dienst of onze website raadplegen: www.milieudienstmiddenholland.nl .

Indien u naar aanleiding van voorgaande nog vragen of opmerkingen heeft kunt u contact opnemen met mevrouw P. Wolswijk (0182 - 54 5 7 05) van onze dienst.
Bij correspondentie over deze brief verzoeken wij u ons kenmerk te vermelden.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Hoofd Afdeling Specialismen

Drs. S. Meijs

C.c. Gemeente Schoonhoven, T.a.v. mevrouw M. Sanders
C.c. Royal Haskoning te ’s-Hertogenbosch, T.a.v. de heer J. van Nuenen

Bijlage: Aanvullend rapport Royal Haskoning

HASKONING NEDERLAND B.V.
MILIEU

.

Boschveldweg 21
Postbus 525
5201 AM 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 687 41 11 Telefoon
+31 (0)73 594 98 15 Fax
info@den-bosch.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Onze referentie	:	9S7131/L00023/902253/DenB
Doorkiesnummer	:	+31 (0)73 68 74 203
E-mail	:	j.vannuenen@royalhaskoning.com
Datum	:	15 oktober 2009
Bijlage(n)	:	-

Betreft : **onderzoeksvoorstel asbest in slootdempingen te Schoonhoven**

Geachte mevrouw Wolswijk,

Hierbij een korte samenvatting het rapport van RIZbouw, de reactie van de milieudienst Midden-Holland en de reactie van de op het voorstel provincie Zuid Holland.

Dit rapport is een aanvulling op het actualiserend bodemonderzoek van Wijnen, november 2008 opgesteld door Royal Haskoning. Dit rapport is beoordeeld en uit de beoordeling blijkt dat het dempingsmateriaal niet onderzocht is op asbest (brief PZH-2009-458762).

Het onderzoek van RIZbouw is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herinrichting van de locatie. Aanleiding voor het onderzoek is een eerder uitgevoerd historisch onderzoek en BIS-toets dat de gedempte sloten en de waterbodem op de locatie onderzocht dienen te worden. Op een deel van de locatie in een eerder onderzoek een aantal slootdempingen onderzocht (Royal Haskoning, kenmerk 9S7131, d.d. 27 november 2008). Hierin zijn ter plaatse van de slootdempingen slechts lichte verontreinigingen aangetroffen (zie brief PZH-2009-458762).
In het rapport van RIZbouw is nader onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de aanwezige gedempte sloten en overige waterbodem. Tijdens het veldwerk zijn in verschillende mate en samenstellingen bodemvreemd materiaal aangetroffen. Het gaat om beton, afval, metaal, baksteen, stortmateriaal, hout, slib, golfplaat, BLV-dempingmateriaal en asbestverdacht plaatmateriaal.
In de boven en ondergrond zijn ten hoogste lichte verontreinigingen met kwik, lood, molybdeen en nikkel aangetroffen.
Ter plaatse van sleuven 3, 16 en 18 is asbesthoudend materiaal aangetroffen. De aangetroffen gehalten zijn lager dan 100 mg/kg en hiermee is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Conclusie rapport RIZbouw
Ter plaatse van de vermoedelijk gedempte sloten blijft de hypothese "verdacht" gezien de resultaten gehandhaafd. De verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde geven echter formeel gezien geen reden voor het uitvoeren van vervolgonderzoek. Ter plaatse van de sleuven (SL04, SL05, SL07 t/mSL13 en SL17) waar zintuiglijk geen dempingsmateriaal is waargenomen en waar analytisch alleen verhogingen boven de achtergrondwaarde is aangetroffen is de sloot waarschijnlijk met gebiedseigen grond gedempt.
In de sleuven (SL01 t/m SL03, SL06, SL16 en SL18) waar dempingsmateriaal is aangetroffen zijn op basis van de analyseresultaten indicatief geschikt voor hergebruik als niet-vormgegeven bouwstof zonder IBC maatregelen. Er zijn geen vervolgonderzoeken noodzakelijk. Aangezien er conform Bbk maximaal 20% bodemvreemd materiaal (puin) is toegestaan in de bodem, dient de matige en sterk puinhoudende grond gezeefd te worden. Het puin dient apart gekeurd en afgevoerd te worden. Indien tijdens zeven asbest verdacht materiaal wordt aangetroffen dit verwijderen met handpicking en afvoeren naar een erkend verwerker. De gezeefde grond kan conform de Wbb en de bodemkwaliteitskaart toegepast worden.

Op basis van de toetsing aan de Wbb en de Bodemkwaliteitskaart zijn maximaal overschrijdingen van de achtergrondwaarde (AW) aangetroffen. Indien de grond buiten de locatie wordt toegepast, dient een partijkeuring of een onderzoek volgens Bbk te worden uitgevoerd.

Het rapport is ter goedkeuring bij de milieudienst aangeleverd. Aangezien de milieudienst ingestemd heeft met onderzoeksopzet naar aanleiding van de BIS-toets en de resultaten van het onderzoek, is ons inziens afdoende onderzoek uitgevoerd.

Uit de beoordeling van het rapport RIZbouw door de milieudienst blijkt dat ten aanzien van asbest de milieudienst verwijst naar het onderzoek uit november 2008 (zie onderstaand)

Bij de Milieudienst is bekend dat op 1 juli 2009 de provincie Zuid-Holland heeft bepaald dat de slootdemping met globiscode ZH 060800011 conform NEN 5707 op asbest onderzocht dient te worden. In het onderhavige onderzoek is deze slootdemping niet onderzocht, omdat deze in het eerder uitgevoerde onderzoek (met kenmerk 9S7131) is onderzocht. Er is destijds geen asbestonderzoek uitgevoerd.
Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat er vermoeden is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest in een slootdemping.

Advies
Wij adviseren u de aanvrager mede te delen dat een aanvullend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd naar asbest in de slootdemping (met globiscode ZH 060800011) conform NEN 5707. De bouwvergunning kan nog niet worden verleend.

Voorstel
Het advies van de milieudienst is nader asbest onderzoek. Indien dit voor aanvang van de herinrichtingswerkzaamheden uitgevoerd wordt is de onderzoeksinspanning veel groter dan het uiteindelijke resultaat. Het is dan zoeken naar een speld in een hooiberg. De kans dat men asbest aantreft in een van de sleuven is klein. Gedegen onderzoek kan alleen plaatsvinden als de slootdemping in zijn geheel wordt verwijderd.

Ons voorstel is tijdens toekomstige graafwerkzaamheden ten behoeve van de herinrichting indien dempingsmateriaal aantroffen wordt dit als asbest verdacht te behandelen.

Het aanwezige asbest zal voor het zeven door middel van handpicking worden verwijderd. Indien asbest wordt aangetroffen zal na afloop van de werkzaamheden van de putbodem een grondmonster samengesteld en geanalyseerd worden op asbest. Indien geen asbest wordt aangetroffen zijn er geen aanvullende werkzaamheden noodzakelijk en zal indien de grond buiten de locatie wordt hergebruikt een partijkeuring uitgevoerd worden. Het aanwezige puin zal worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

Dit voorstel is aangezien de provincie Zuid Holland bevoegd gezag is (*globiscode ZH 060800011)* voorgelegd aan de dhr. N.E.M. Paardekooper van de provincie Zuid Holland. Hieronder is de reactie van dhr. N.E.M. Paardekooper van de provincie Zuid Holland weergegeven.

Wij hebben in onze beoordelingsbief van de rapportage van 27-11-2008 aangegeven dat op grond van dce resultaten er geen ernsig geval van bodemverontreiniging aanwezig is. Gelijktijdig aangegeven dat geen asbestonderzoek is uitgevoerd en geen beoordeling kan plaatsvinden over asbest. Wij hebben dan ook in onze brief aangegeven dat indien jullie neen uitspraak over de (mogelijke) aanwezigheid van asbest wensen hiernaar onderzoek moet worden uitgevoerd. Wij hebben jullie hiertoe geen verplichting opgelegd, aangezien wij de verdenking op de aanwezigheid van asbest klein inschatten. Voor ons is hiermee dit dossier afgesloten.

Ik stel voor het plan van aanpak hoe om te gaan met asbest tijdens de ontgraving ter goedkeuring aan de gemeente aan te bieden.

Uit de reactie van de provincie blijkt dat als de gemeente Schoonhoven (mevr M. Raijmakers), c.q. de milieudienst Midden-Holland, instemt met deze werkwijze de bouwvergunning kan worden goedgekeurd.

Met vriendelijke groet,

ing. J. (Jan) van Nuenen
Adviseur Bodem

Bijlage 2 – Wettelijk kader ecologie

Soortenbescherming

Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen worden verleend van de verbodsbepalingen. Het toetsingskader voor deze vrijstellingen is geregeld in een Algemene Maatregel van Bestuur, de AMvB artikel 75.

Er bestaan drie beschermingsregimes voor drie verschillende groepen van beschermde soorten. Voor de algemeen beschermde soorten (tabel 1) geldt een algemene vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Ook voor de overige beschermde soorten (tabel 2) is vrijstelling mogelijk, mits wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Voor strikt beschermde soorten (tabel 3) kan enkel ontheffing worden verleend na een uitgebreide toetsing.

Gebiedsbescherming

De natuurbeschermingswet biedt een beschermingskader voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Een belangrijk onderdeel van de Natuurbeschermingswet is dat er geen vergunning gegeven mag worden voor handelingen of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de kwaliteit van de habitats van soorten, waarvoor een gebied is aangewezen. Wanneer niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er schadelijke effecten kunnen optreden, dan dient de initiatiefnemer een 'passende beoordeling' te maken. Dat betekent een onderzoek naar alle aspecten van het project en welke gevolgen die kunnen hebben voor datgene wat bescherming geniet.

Bijlage 3 – Wettelijk kader geluidhinder

Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen 48 dB. Op grond van artikel 83 van de Wgh kan een hogere waarde worden vastgesteld dan de in artikel 82 Wgh genoemde 48 dB. Voor binnenstedelijk gebied bedraagt deze waarde ten hoogste 58 dB (op grond van artikel 83, lid 1 Wgh). Voor buitenstedelijk gebied bedraagt deze waarde ten hoogste 53 dB (op grond van artikel 83, lid 1 Wgh). Voor nieuw te bouwen woningen in binnenstedelijk gebied langs een aanwezige weg bedraagt deze waarde ten hoogste 63 dB (op grond van artikel 83, lid 2 Wgh).

Alvorens aan deze waarden wordt getoetst, mag op grond van artikel 110g Wgh een factor van de berekende waarde worden afgetrokken.

Bijlage 4 – Wettelijk kader luchtkwaliteit

In algemene zin kan worden gesteld dat de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) bestaat uit in Europees verband vastgestelde normen van maximumconcentraties voor een aantal stoffen. Hierbij gaat het om stoffen als zwaveldioxide (SO_2), stikstofoxiden (NO_x als NO_2), fijn stof (PM_{10}), koolmonoxide (CO), lood, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen.

Voor wat betreft de stoffen zwaveldioxide (SO_2), stikstofoxiden (NO_x als NO_2), fijn stof (PM_{10}), koolmonoxide (CO), lood en benzeen wordt in de Wlk aangegeven op welke termijn aan de normen voldaan dient worden en welke bestuursorganen verantwoordelijkheden hebben bij het realiseren van de normen. De normen zijn gebaseerd op recente inzichten van de WHO (World Health Organisation) in de mogelijke effecten van luchtverontreinigingen op de gezondheid van de mens. Voor bovengenoemde stoffen zijn grenswaarden geformuleerd.

Voor de stoffen ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen zijn aanvullende richtwaarden opgenomen.

In Nederland zijn twee stoffen van de eerder genoemde stoffen die problemen kunnen opleveren met betrekking tot overschrijding van de grenswaarden. Het betreft hierbij NO_2 en PM_{10}. NO_2 wordt voornamelijk beïnvloed door het wagenpark (verkeersbewegingen). PM_{10} wordt beïnvloed door grote industriële bronnen (voornamelijk uit het buitenland), diffuse bronnen zoals het totale wagenpark, natuurlijke bronnen en in mindere mate door lokale bronnen. Voor alle andere stoffen uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer (waaronder benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide) is (nagenoeg) geen overschrijdingsrisico[4].

Voor de componenten arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen geldt dat op basis van een RIVM rapport uit 2007[5] gesteld kan worden dat voor bovengenoemde stoffen in Nederland ruimschoots zal worden voldaan aan de richtwaarde. De componenten worden derhalve eveneens als niet-kritisch beschouwd.

Ten slotte geldt voor ozon dat deze component niet als zodanig door de mens in de atmosfeer wordt gebracht. Ozon wordt onder invloed van zonlicht gevormd (complexe chemie) vanuit de stoffen NO_x, VOS, CO en CH_4 (methaan). Voor ozon zijn derhalve geen grenswaarden gehanteerd maar richtwaarden aangezien lokale maatregelen geen effect hebben op lokale ozonconcentraties. Verlaging van de ozonconcentraties is derhalve op Europees niveau geregeld. De richtwaarden voor ozon zijn gekoppeld aan de verplichte emissieplafonds voor de componenten zoals hierboven beschreven (NEC-richtlijn). Mocht in de toekomst blijken dat de richtwaarden niet zullen worden gehaald, dan kan ervoor worden gekozen om de emissieplafonds aan te scherpen. Op basis van dit gegeven wordt ozon in dit onderzoek verder niet in beschouwing genomen.

De grenswaarden voor de componenten NO_2 en PM_{10} zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 1: Grenswaarden NO_2 en PM_{10}

Component	**Concentratie [µg/m³]**	Status	Omschrijving
NO_2	40	Grenswaarde vanaf 2015	Jaargemiddelde concentratie
	200	Grenswaarde vanaf 2015	Uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden

[4] *RIVM 680709001 / 2007, Heavy metals and benzo(a)pyrene in ambient air in the Netherlands. A preliminary assessment in the framework of the 4th European Daughter Directive*

[5] *RIVM 680704001 / 2007, Heavy metals and benzo(a)pyrene in ambient air in the Netherlands*

Component	Concentratie [µg/m³]	Status	Omschrijving
Fijn stof (PM_{10})	40	Grenswaarde vanaf 2011	Jaargemiddelde concentratie
	50	Grenswaarde vanaf 2011	24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden

Naast de Wlk is ook de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' van kracht (verder: Rbl). In deze Regeling zijn onder meer regels vastgelegd over de manier waarop luchtkwaliteitsonderzoeken dienen te worden uitgevoerd. Op deze Rbl vinden regelmatig wijzigingen plaats.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat op 1 augustus 2009 definitief is vastgesteld houdt in dat het totaal aan maatregelen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit in een gebied de negatieve effecten (alle geplande ruimtelijke projecten die de luchtkwaliteit verslechteren) tenminste moeten compenseren. Indien een IBM-project niet in het NSL is opgenomen, kan het project eventueel alsnog doorgang vinden. Realisatie van een project is dan alleen mogelijk bij een expliciete toetsing aan de grenswaarden waarbij geen overschrijding door de aangevraagde activiteiten wordt veroorzaakt. Projectsaldering is eveneens mogelijk.

In de regelgeving is alleen voor de componenten NO_2 en PM_{10} en een NIBM-grens opgenomen.

Aannemelijk maken NIBM

Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van de componenten stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) veroorzaakt van maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van fijn stof en NO_2. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

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. Er is dan geen verdere toetsing nodig. De volgende categorieën worden in de Regeling NIBM beschreven voor een bijdrage kleiner dan 1,2 µg/m³ en hoeven niet nader onderzocht te worden:
    a. Woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg waarbij de netto toename minder dan 1.500 woningen bedraagt. Wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen geldt voor woningbouwlocaties een netto toename van maximaal 3.000 woningen;
    b. Kantoorlocaties met één ontsluitingsweg waarbij de netto toename van het bruto vloeroppervlak (bvo) maximaal 100.000 m² bedraagt. Wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen geldt voor kantoorlocaties een netto toename van het bruto vloeroppervlak met maximaal 200.000 m²;
    c. Een combinatie van woningen en kantoren volgens een bepaalde verhouding in de toename van het aantal woningen en de hoeveelheid bruto vloeroppervlak van kantoren;
    d. Spoorwegemplacementen met een toename van minder dan 7.500 dieseltractie-uren;
    e. Specifieke landbouwinrichtingen, waaronder inrichtingen met een toename in oppervlak van landbouwkassen niet groter dan 2 hectaren.
    f.
2. Op een andere wijze aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen verspreidingsberekeningen nodig zijn.

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) in werking getreden. Hierin worden nieuw te realiseren en uit te breiden gevoelige bestemmingen beschermd tegen luchtverontreinigingen die veroorzaakt worden door nabijgelegen wegen. Gevoelige bestemmingen zijn o.a. scholen, kinderdagverblijven en verzorgingstehuizen. Indien dergelijke gevoelige bestemmingen binnen een afstand van 300 meter van rijkswegen en een afstand van 50 meter van provinciale wegen zijn gelegen, dienen deze in ieder geval getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wlk.

Bijlage 5 – Samenvatting luchtonderzoek

Uitgangspunten luchtonderzoek

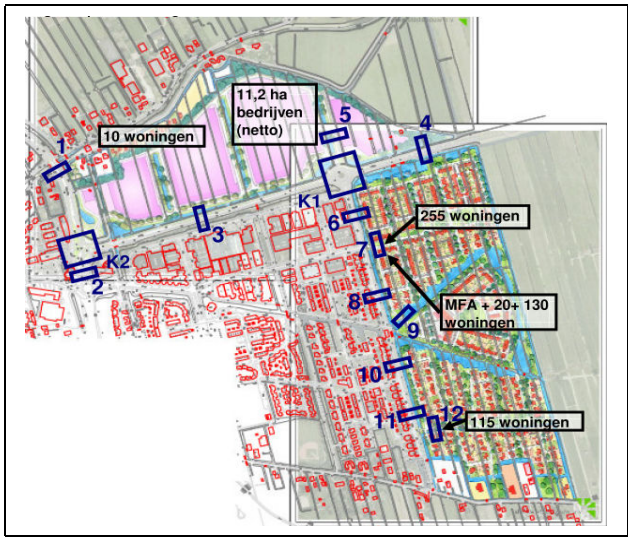
Bij de berekeningen is de autonome situatie en een aantal situaties met ontsluitingsvarianten in beschouwing genomen.

De situaties zijn voor de jaren 2009 en 2010 in beschouwing genomen waarbij de autonome situatie met de verschillende situaties na projectrealisatie zijn vergeleken. Verder is het jaar 2020 in beschouwing genomen als doorkijk naar de toekomst.

De wegen die deel uit hebben gemaakt van het onderzoeksgebied betreffen de wegen die als ontsluiting fungeren van Zevender en Thiendenland II . Dit zijn de volgende wegen:

- N210 (ten noorden van het Lopikerplein);
- N216 (ten zuiden van het Lopikerplein);
- N210 (tussen het Lopikerplein en de vrouwenmantel);
- N210 (ten oosten van de vrouwenmantel);
- Oostelijke ontsluitingsweg Zevender
- Vrouwenmantel (tussen de N210 en de noordelijke ontsluitingsweg van Thiendenlanden II);
- Noordelijke ontsluitingsweg Thiendenlanden II);
- Vrouwenmantel (tussen de noordelijke ontsluitingsweg van Thiendenlanden II en de middelste ontsluitingsweg van Thiendenlanden II);
- Middelste ontsluitingsweg van Thiendenlanden II;
- Vrouwenmantel (tussen de middelste ontsluitingsweg van Thiendenlanden II en de gentiaan);
- Vrouwenmantel (tussen de gentiaan en de zuidelijke ontsluitingsweg van Thiendenlanden II)
- Zuidelijke ontsluitingsweg van Thiendenlanden II.

Hieronder is een kaart afgebeeld waarop de beschouwde wegvlakken zijn weergegeven.



Na het bepalen van de verkeersintensiteiten voor bovenstaande wegvlakken zijn voor de volgende situaties verspreidingsberekeningen uitgevoerd:

- De wegvakken 1 tot en met 7 in de autonome situatie voor het jaar 2009;
- De wegvakken 1 tot en met 7 in de autonome situatie voor het jaar 2020;

- De wegvakken 1 tot en met 7 in de situatie na projectrealisatie voor het jaar 2009, waarbij van variant 1B wordt uitgegaan ('worst-case' variant);
- De wegvakken 1 tot en met 7 in de situatie na projectrealisatie voor het jaar 2020, waarbij van variant 1B wordt uitgegaan ('worst-case' variant).

Indien de resultaten van bovenstaande verspreidingsberekeningen voldoen aan de eisen uit de Wlk zullen de andere wegvakken tot gelijke dan wel lagere waarden leiden en derhalve ook aan de eisen uit de Wlk voldoen.

Doordat de realisatie van Zevender niet binnen een categorie uit de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' valt en verwacht werd dat langs de meeste te beschouwen wegen de toenames wel 'in betekende mate (IBM)' zullen bijdragen aan de luchtverontreiniging, heeft een volledige toets aan de grenswaarden voor de componenten NO_2 en fijn stof plaatsgehad.

Tenslotte is niet op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen getoetst aan de grenswaarden uit de Wlk. In het plangebied worden namelijk geen gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen gerealiseerd op minder dan 50 meter van de provinciale weg.

Resultaten onderzoek

Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconstateerd:

- langs alle in beschouwing genomen wegen wordt na realisatie van de beoogde ontwikkelingen ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk;
- dit geldt voor zowel NO_2 als voor fijn stof voor alle beschouwde jaren;
- langs alle beschouwde wegen zijn na realisatie van de beoogde ontwikkelingen het aantal overschrijdingen van de etmaalgemiddelde fijn stof concentraties en de uurgemiddelde NO_2 concentraties lager dan de eisen uit de Wlk;
- het bestemmingsplan leidt wel tot een toename van de NO_2 en fijn stof (ten opzichte van de autonome situatie);
- deze toename is als IBM aan te merken en geldt voor alle beschouwde varianten.

Addendum

Uit de vergelijking van de gehanteerde verkeercijfers in het luchtkwaliteitsonderzoek met de nieuwe verkeercijfers komt naar voren dat de nieuwe verkeersintensiteiten zowel lager als hoger zijn dan de reeds in beschouwing genomen verkeercijfers. Om te bepalen of deze toename leidt tot eventuele overschrijdingen van de grenswaarde uit de Wet luchtkwaliteit en dus tot andere conclusies dan opgenomen in het luchtonderzoek, zijn in het addendum voor de weg met de hoogste intensiteit, en waar dus ook de meeste kans tot overschrijding bestaat, nieuwe berekeningen uitgevoerd.

Resultaten addendum

Uit de berekeningen komt naar voren dat de luchtkwaliteit langs deze weg na realisatie van de beoogde ontwikkelingen ruimschoots voldoet aan de grenswaarden uit de Wlk.
Gezien de lagere intensiteiten op de overige wegen zullen ook alle andere wegen tot gelijke dan wel lagere waarden leiden en derhalve ook aan de eisen uit de Wlk voldoen.
De conclusies uit het luchtonderzoek blijven dus gehandhaafd.

Bijlage 6 – Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Plaatsgebonden risico (PR)

Als 'harde' afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Bij het verantwoorden van het GR moeten de volgende aspecten worden betrokken en gemotiveerd:

1. Het aantal personen binnen het invloedsgebied;
2. De hoogte van het GR en een eventuele toename daarvan;
3. De mogelijkheden tot risicovermindering aan de risicobron;
4. De alternatieven voor het ruimtelijk plan;
5. De mogelijkheden om de omvang van een ramp of zwaar ongeval te beperken;
6. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

De regionale brandweer heeft op basis van de berekeningen van Royal Haskoning advies uitgebracht over de toename van het GR, welk advies is verwerkt in de verantwoording in hoofdstuk 4.6 van de plantoelichting.

Bijlage 7 – Basisnet

Basisnet

Op dit moment kan het transport van gevaarlijke stoffen over (snel)wegen, water en spoor nog ongeremd groeien met alle gevolgen van dien voor bestaande of geplande ruimtelijke ontwikkelingen langs deze transportassen. Het Basisnet moet hier een einde aan maken en duidelijkheid scheppen over het maximale risico vanwege het transport op de omgeving. Het Basisnet treedt in werking als voor alle drie de modaliteiten (weg, water en spoor) een definitief voorstel is goedgekeurd.

Basisnet weg

Het Basisnet weg geeft voor rijkswegen veiligheidsafstanden aan op basis van uitgevoerde tellingen, waarbij rekening is gehouden met een te verwachten groeiscenario tot 2020.
Het Voorstel Basisnet weg van 22 januari 2009 introduceert:

- Veiligheidszone
  Binnen deze zone zijn geen nieuwe kwetsbare objecten, en in principe geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Voor alle snelwegen in Nederland is per traject aangegeven of een veiligheidszone van toepassing is en hoe groot deze zone is.
- Plasbrandaandachtsgebied
  Dit betreft een zone (30 meter vanaf de rand van de weg) waarbinnen de effecten van zogeheten plasbranden relatief groot zijn. Voor nieuwe kwetsbare objecten binnen deze zone geldt dat in de verantwoordingsplicht extra rekening moet worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Niet voor alle snelwegen geldt een plasbrandaandachtsgebied.
- Groepsrisico
  Bij bouwplannen binnen 200 meter van de weg moet de gemeente het groepsrisico toetsen en de verantwoordingsplicht doorlopen.

Basisnet water

Het Definitief ontwerp basisnet water van januari 2008 introduceert voor de (hoofd)vaarwegen een indeling in rode, zwarte en groene vaarwegen. Voor de regio Midden Holland zijn alleen zwarte (Lek) en groene (Hollandsche IJssel en Gouwe) vaarwegen relevant.

- Zwarte vaarwegen
  Hier zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan binnen de waterlijnen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Het zogeheten plasbrandaandachtsgebied ligt tot 25 meter landinwaarts vanaf de waterlijn en in uiterwaarden van vrijstromende rivieren. Bij bouwplannen binnen deze zone geldt dat in de verantwoordingsplicht extra rekening moet worden gehouden met de effecten van een plasbrand.
- Groene vaarwegen
  Wat betreft het plaatsgebonden risico zijn er voor ruimtelijke ontwikkelingen geen beperkingen. Er is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege nauwelijks merkbare effecten op het groepsrisico. Er geldt ook geen plasbrandaandachtsgebied.

Basisnet spoor

Het Basisnet spoor is op dit moment nog in ontwikkeling.

Bijlage 8 – Werking toetsing milieuzonering

De brochure *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.
De te beoordelen situaties zijn terug te herleiden tot drie groepen en bijbehorende aanpak, te weten:

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

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Dit omgevingstype en bijbehorende systematiek zullen dan wel in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

Bijlage 9 - Waterhuishoudkundige aspecten uit het Water- en rioolstructuurplan

Watersysteem

Het oppervlaktewater in de gemeente Schoonhoven is een structuurelement voor een veilig en leefbaar milieu met een hoge belevingswaarde. Het watersysteem in het plangebied (oppervlakte circa 20 hectare) behoort tot het beheersgebied van HDSR en is gelegen in het zuidwesten van de Lopikerwaard. De watergangen en kavelsloten zijn gestuwd en ter plaatse van kruisingen met infrastructuur verbonden met duikers.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als agrarisch gebied en heeft het watersysteem de functie 'agrarisch water'. In de voorgenomen situatie wordt een oppervlakte van 15 hectare aan bedrijventerrein en 10 woningen aangelegd. De voorgenomen inrichting van het watersysteem is weergegeven op tekening "Watersysteem en afvoer regenwater" (Tekening 5 van het Water- en rioolstructuurplan).

Een deel van de kavelsloten wordt gedempt en een nieuwe hoofdafvoer is voorgesteld vanaf de duiker onder de N216 en via de te verbreden noordelijke wegsloot van de N210 naar de nieuwe stuw in de Oude Broeik aan de oostzijde van het plangebied. Haaks op deze nieuwe hoofdafvoer zijn drie watergangen voorgesteld die het plangebied in vier delen verdelen. Voor de ontsluiting van deze watergangen aan de noordzijde is een zogenaamd broekbos voorgesteld parallel aan het agrarische water in de Onderwetering. Om ook in droge tijden doodlopende watergangen te voorkomen, maakt een permanente watergang deel uit van het broekbos.

Peilbeheer

In het watersysteem in het plangebied zijn twee peilgebieden onderscheiden die respectievelijk deel uitmaken van de Polder Zuid Zevender en het oostelijke deel van de Polder Willige Langerak Noord. In de Polder Zuid Zevender wordt een agrarisch peilbeheer gehanteerd van NAP -1,65 m in de zomer en NAP -1,75 m in de winter.

Voor de nieuw te graven watergangen is een vast peil voorgesteld gelijk aan het waterpeil van NAP -1,60 m in de bebouwde kern van Schoonhoven (Polder Willige Langerak Noord). Het stedelijke watersysteem van Schoonhoven wordt uitgebreid met het plangebied Zevender. Om de afvoer via de Onderwetering ook voor de bovenstroomse peilgebieden en polders te handhaven, blijft het huidige (agrarische) peilbeheer ongewijzigd en wordt een nieuwe parallelle peilscheiding aangebracht.

Waterberging

In de voorgenomen plannen wordt water gedempt en neemt de oppervlakte verhard toe. Compenserende waterberging is daardoor nodig. Gezien de omvang van de plannen is met HDSR afgesproken om maatwerk toe te passen voor het bepalen van de compenserende waterberging. De beschikbare waterberging in de voorgenomen plannen is in het Water- en rioolstructuurplan gecontroleerd door het bepalen van de peilstijging in een regenafvoer- of bakjesmodel.

Door de gemeente Schoonhoven wordt getoetst aan een peilstijging van 0,25 m die eens per 2 jaar mag voorkomen (Civieltechnisch handboek openbare ruimte). HDSR toetst de peilstijging aan:

- 0,30 meter bij een neerslagsituatie T van eens per 10 jaar en
- 0,70 meter bij een neerslagsituatie T van eens per 100 jaar.

De peilstijgingen van 0,25 en 0,30 meter bij een herhalingstijd van respectievelijk T=2 en T=10 jaar, zijn statistisch vergelijkbaar en maatgevend.

Er is een berekening gemaakt van de minimale hoeveelheid waterberging in het plangebied om te voldoen aan de stedelijke waterafvoernorm en maatgevende peilstijging:

- Maximale afvoer 1,5 liter per seconde per hectare.
- Maximale peilstijging van 30 cm bij T=10.

Opgemerkt is dat in overleg met HDSR bewust is gekozen om de afvoerhoeveelheden van kwelwater niet mee te nemen in de (waterbergings)berekening. Alle aanwezige watergangen en kunstwerken in de inrichtingschets zijn daar wel op gedimensioneerd vanwege de ambitie om robuuste (brede) wateren aan te leggen. Deze hogere afvoernorm is gelimiteerd tot de “normale” afvoernorm van 1,5 l/s/ha én de afvoer van kwel. Dit resulteert in meerdere verschillende afvoeren per peilgebied.

In het in november 2009 aangepaste verkavelingplan voor bedrijventerrein Zevender is de eerder bepaalde ruimtelijke wateropgave van 7.000 m2 ingepast. Sprake is van een kleine toename in de oppervlakte open water van 11,1% naar 12,4% van het plangebied. De nieuwe bebouwing (bedrijventerrein en infrastructuur) resulteert in een toename van 11,3 hectare verhard oppervlakte. Naast het compenseren van de toename verhard oppervlakte moet ook voor de te dempen watergangen (netto afname 0,47 hectare) een extra oppervlakte open water worden aangelegd. Voor bedrijventerrein wordt hiermee juist voldaan aan de toegestane peilstijging van 0,30 meter.

Conform het wateradvies van HDSR mag de in de plannen opgenomen oppervlakte open water niet afnemen. Ook is de voorwaarde gesteld dat een herberekening van de peilstijging nodig is, wanneer sprake is van een toename van 1.000 m2 of meer verhard oppervlakte in aanpassing op de huidige plannen.

Wateraf- en aanvoer

De huidige wateraf- en aanvoer via de Onderwetering blijft gehandhaafd. Met het uitbreiden van het stedelijke watersysteem van Schoonhoven met het plangebied Zevender wordt het watersysteem voorzien van vier ‘eigen’ stuwen, waarvan twee bestaande stuwen. De nieuwe stuw in de Oude Broeik vormt de hoofdafvoer en is goed bereikbaar vanaf de M.A. Reinaldaweg (N210). Extra circulatie van gebiedseigen water is niet noodzakelijk.

Watergangen en oevers

In de huidige situatie hebben de kavelsloten en watergangen in het plangebied een betrekkelijk kleine waterdiepte (0,6 meter) evenals de weteringen (tot 1,0 meter). De oevers hebben geen beschoeiing en hebben een relatief steil talud (2:3).

Bij de voorgenomen nieuw aan te leggen watergangen wordt rekening gehouden met de door HDSR gevraagde uitgangspunten uit het handboek Watertoets en het Civieltechnisch handboek openbare ruimte van de gemeente Schoonhoven. Permanent watervoerende hoofdwatergangen in het stedelijke gebied dienen te voldoen aan een technisch (hydraulisch) profiel en hebben een minimale waterdiepte van 1,2 m bij streefpeil, een minimale bodembreedte van 2 m en een talud onder water van 2:3 of flauwer.

Boven waterpeil is het talud en de inrichting van de oevers afhankelijk van de functie, de beschikbare ruimte en de wijze van onderhoud. In het Stedelijk waterplan van de gemeente

Schoonhoven zijn hoofdwatergangen met een natuurwaarde aangeven waarbij gestreefd wordt om 50% van de oevers natuurvriendelijk in te richten. In het huidige verkavelingplan is hiervoor echter nog geen keuze uitgewerkt. In een latere fase (Waterinrichtingsplan en/ of landschappelijk ontwerp) moet dit nader worden uitgewerkt.

Kunstwerken

In de voorgenomen plannen van de nieuwbouwlocatie Zevender worden in de nieuw aan te leggen watergangen ter plaatse van de kruisingen met infrastructuur duikers aangelegd. De dimensies van de watergangen, oevers en kunstwerken worden nader uitgewerkt in het Waterinrichtingsplan en gecontroleerd op de hydraulische uitgangspunten voor opstuwing en stroomsnelheid. Bij het aanvragen van een vergunning in het kader van de keurbepalingen van HDSR wordt een toelichting gegeven op deze dimensionering.

Riolering en afkoppelen

In de huidige situatie is het plangebied niet gerioleerd en wordt niet door drainage ontwaterd. Er bevinden zich alleen riooloverstorten net buiten het plangebied. In de voorgestelde situatie wordt in Zevender het afvalwater gescheiden van het hemelwater en onder vrijverval verzameld en middels meerdere pompgemalen verpompt naar het bestaande stelsel. Door het realiseren van het nieuwe bedrijventerrein neemt het aantal v.e.'s (vuileenheden) toe. Bij het hydraulisch doorrekenen van het rioolstelsel wordt uitgegaan van de Leidraadmodule C2100 "Rioleringsberekeningen, hydraulisch functioneren".

De regenwaterafvoer wordt niet aangekoppeld aan de riolering en wordt in de meeste gevallen direct afgevoerd naar het oppervlaktewater. In verband met de doorspoeling van het oppervlaktewatersysteem worden de uitlaten van de regenwaterriolering in Zevender zoveel mogelijk aangelegd aan de noordelijke watergang.

Betreffende de emissies naar de zuivering en het oppervlaktewater gaat HDSR uit van het aanleggen van een VGS (verbeterd gescheiden stelsel) of een (emissie)vergelijkbaar rioolsysteem. Voor de kwaliteit van het afstromende regenwater wordt onderscheid gemaakt tussen 'schone en licht verontreinigde oppervlakken' (daken/gevels, klinkerwegen, eigen terreinen etc.) en 'matig tot risicovol verontreinigde oppervlakken' (parkeerterreinen, ontsluitingswegen etc.). Dit onderscheid van de regenwaterkwaliteit en de wijze van afvoer is gebaseerd op beslisboom 'Aan- en afkoppelen verharde oppervlakken'.

Veiligheid (oppervlaktewateroverlast)

In het plangebied is geen wateropgave bepaald (zie de studie "Toetsing wateroverlast beheersgebied HDSR aan de normen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water", 2005). Met de verandering van gebruiksfunctie van agrarisch naar stedelijk gebied is de inundatienorm en het maaiveldcriterium (minimale droogleggen) strenger. Niet vaker dan eens in de 100 jaar mag oppervlaktewateroverlast optreden op maaiveld. Om wateroverlast te voorkomen moet het ophogen van het maaiveld worden overwogen.

Grondwater

De huidige lokale drooglegging van minimaal 0,35 meter wordt door ophogen van het terrein vergroot naar minimaal 0,80 meter (straatpeil, conform Civieltechnisch handboek openbare ruimte gemeente Schoonhoven). Rekening houdend met het opbollen van de grondwaterstand wordt ter plaatse van de plannen voor nieuwbouw een ontwateringsdiepte van minimaal 0,60 m gewaarborgd. Kruipruimteloos bouwen moet overwogen worden.

Ter plaatse van wegcunetten wordt drainage aangelegd. Indien hiervoor aanleiding is wordt ook drainage aangelegd bij de bebouwing. Omdat in het geval van het tijdelijk bergen van water in het oppervlaktewater de verhogingen van het waterpeil beperkt en van tijdelijke aard zijn, worden hierdoor geen (grond)wateroverlastproblemen verwacht.

Waterkwaliteit

De huidige waterkwaliteit in de Lopikerwaard is redelijk voedselrijk (hoge gehalten nutriënten). Lokaal wordt de kwaliteit van het oppervlaktewater ook bepaald door het uittredende kwelwater bij hoge rivierwaterstanden van de Lek. Bij lage rivierwaterstanden is de kwel veel kleiner. In combinatie met droog en warm weer kunnen de waterstanden in de polder uitzakken.
Ten einde de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen moeten maatregelen in het nieuw aan te leggen bedrijventerrein voorkomen dat verontreinigingen in het open water geraken (zie ook aspect 'riolering en afkoppelen'). Deze maatregelen zullen zowel materiaalvoorschriften in de nieuwbouw betreffen als het voorkomen dat verontreinigingen via de verharding in het water belanden.

Beheer en onderhoud

HDSR is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het boezemwater, het hoofdwatersysteem, de kunstwerken in het hoofdwatersysteem en de gemalen. Elk peilgebied is voorzien van een peilschaal waarop het peil ten opzichte van NAP afgelezen kan worden. De ligging moet zodanig zijn dat ze representatief, gemakkelijk zichtbaar en toegankelijk zijn.

Voor de overige watergangen wordt de gemeente verantwoordelijk voor het baggeren, schonen en onderhouden van de kanten boven het laagst vastgesteld (streef)peil. In de 'Beleidsnota oeverinrichting' van HDSR zijn ook richtlijnen gegeven voor natuurvriendelijk onderhoud van wateren en oevers. Natuurvriendelijk onderhoud is het schonen en baggeren van watergangen op een manier waarbij ecologische kwaliteit van natte en droge natuurwaarden worden behouden en waar mogelijk versterkt. Wat betreft de richtlijnen voor baggeren wordt uitgegaan van een minimaal schouwprofiel volgens de Keur.

Bijlage 10 - Wettelijk kader geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geur, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van vergunningplichtige veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Voor het bepalen van de geuremissie vanuit een dierenverblijf op een geurgevoelig object kent de Wgv drie beoordelingskaders, te weten:

a. Beoordelingskader voor dieren met geuremissiefactor

Indien binnen een veehouderij dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld dient de geuremissie van deze veehouderij te worden bepaald middels de onderstaande formule

Geuremissie per dier x aantal dieren = geuremissie vanuit dierenverblijf

De geuremissiefactoren per diercategorie zijn opgenomen in bijlage 1, van de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Voor het bepalen van de uiteindelijke geurbelasting op een geurgevoelig object wordt de geuremissie ingevoerd in het verspreidingsmodel V-stacks vergunningen. De met het verspreidingsmodel berekende geurbelasting dient te worden getoetst aan de normen zoals opgenomen in de Wgv. Deze normen zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Geurbelasting ou_e/m^3	**Niet concentratiegebied**	**Concentratiegebied**
Bebouwde kom	2,0	3,0
Buiten bebouwde kom	8,0	14,0

b. Beoordelingskader voor dieren met een vaste afstand

Voor een aantal diercategorieën is in de Wgv een vaste wettelijke afstand opgenomen. Deze afstand moet worden aangehouden tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt van de stal waarin de dieren worden gehouden (of de grens van het bouwblok bij ruimtelijke ontwikkelingen) en het geurgevoelig object. Ongeacht het aantal dieren is deze afstand altijd gelijk.

	Object in bebouwde kom	**Buiten bebouwde kom**
Afstand ten minste (m)	100	50
Uitzondering	Pelsdieren	

c. Beoordelingskader voor objecten behorende bij een veehouderij

Voor een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij geldt dat de afstand tussen een dergelijk geurgevoelig object en het dichtbijgelegen emissiepunt van een dierenverblijf (of de hoek van het bouwblok bij ruimtelijke ontwikkelingen) altijd 100 meter moet bedragen indien het een object binnen de bebouwde kom betreft en 50 meter indien het een object buiten de bebouwde kom betreft.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om met gemeentelijk geurbeleid af te wijken van de in de Wgv opgenomen geurnormen.

De afstanden uit het Besluit Landbouw milieubeheer (verder Besluit landbouw) verschillen per omgevingscategorie. Voor de omgevingscategorieën I en II dient een afstand van 100 meter te worden aangehouden tussen het emissiepunt van de stal en de dichtbijgelegen gevel van een stankgevoelig object. Voor de omgevingscategorieën III, IV en V dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen het emissiepunt van de stal en de dichtbijgelegen gevel van een stankgevoelig object.

Bij de zorgvuldige besluitvorming zijn in ieder geval twee relevante partijen: de toekomstige bewoner en de veehouder. Voor de toekomstige bewoners moet worden nagegaan of ten aanzien van het aspect geur vanuit veehouderijen een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.
Voor de veehouder moet worden nagegaan of hij niet in zijn belangen wordt geschaad.
De veehouderij heeft twee belangen, te weten voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien er concrete uitbreidingsplannen zijn de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

Ten aanzien van het aspect geurhinder van veehouderijen waren tot 1 januari 2007 voor het grootste deel van Nederland drie 'stankrichtlijnen' van toepassing, te weten de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, de Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985 en het Cumulatierapport. Jurisprudentie op grond van deze drie stankrichtlijnen bepaalt dat het bouwen binnen stankcirkels niet toelaatbaar is. Per 1 januari 2007 is voor heel Nederland de Wgv het exclusieve toetsingskader voor wat betreft geurhinder van veehouderijen. Bij uitspraak van 16 juli 2008 heeft de Afdeling bepaald dat vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing binnen een hindercirkel geen geurgevoelige objecten worden toegelaten. Hierop geldt wel een aantal uitzonderingen. Als binnen de contour van de norm al geurgevoelige objecten liggen, wordt de veehouderij niet in alle gevallen in zijn belangen geschaad door nieuwbouw binnen de contour. Als de veehouderij niet in zijn belangen wordt geschaad en tevens een goed woon- en verblijfklimaat kan worden gegarandeerd, is het toelaatbaar om binnen de contour van de geldende norm geurgevoelige objecten te bouwen.

Bijlage 11 – Nadere uitwerking geuronderzoek

De wettelijke geurnorm conform de Wgv voor het plangebied is 2 Oue/m^3. Voor het huisvesten van dieren met vaste afstanden geldt dat de afstand van de grens van het bouwblok tot geurgevoelige objecten minimaal 100 meter moet bedragen voor objecten gelegen in de bebouwde kom en 50 meter voor objecten gelegen buiten de bebouwde kom.

Het Besluit landbouw geeft aan dat ten minste 100 meter afstand dient te worden aangehouden ten opzichte van een categorie I en II object zijnde bebouwde kom. Het Besluit geeft ook aan dat ten minste 50 meter afstand dient te worden gehouden ten opzichte van een categorie III en IV object zijn de niet bebouwde kom. Deze afstand
dient ook te worden aangehouden in geval van het ruimtelijk ontwikkelen van het omliggende gebied.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft aan dat ten minste 100 meter afstand dient te worden aangehouden ten opzichte van een object gelegen in de bebouwde kom en tenminste 50 meter afstand ten opzichte van een object gelegen buiten de bebouwde kom. Met echter één cruciaal verschil dat de afstand niet gemeten wordt vanuit het dichtbijgelegen geuremitterende stal/gebouw van de inrichting maar vanaf het dichtbijgelegen punt van het bouwblok.

Uit het vigerende bestemmingsplan voor de Lopikerweg blijkt dat in de huidige situatie de bedrijven aan de Lopikerweg 64 als Lopikerweg 66 een geurgevoelig object is gelegen op circa 30 meter (Lopikerweg 72) en 15 meter (Lopikerweg 62) van de betreffende bouwblokken. Uit informatie blijkt dat de Manege aan de Lopikerweg 64 een wijziging bestemmingsplan heeft ingediend welke momenteel in behandeling is. Daarbij wordt het bouwblok verschoven en uitgebreid zodanig dat deze aan de Lopikerweg grenst. Echter gezien het feit dat de wijziging nog in procedure is, is het niet mogelijk hierop te anticiperen. Dit betekend dat de beide bedrijven qua geuraspect op slot zitten.

Bijlage 12 – Lijst van onderzoeksrapporten

Bodem

- Notitie Onderbouwing grondonderzoek project “Schoonhoven 2e fase – Thiendenland”, 17 juli 2007 – door Royal Haskoning
- Verkennend bodemonderzoek weilandperceel kad. bek. gem. Schoonhoven, sectie E, nummer 170, G.C. en A. Aantjes, november 2001, deel 1 en 2 – door AT MilieuAdvies B.V.
- Historisch- en locatieonderzoek Schoonhoven, rapport 29 januari 2008, – door Royal Haskoning

Ecologie

- Flora- en faunaonderzoek Schoonhoven, Toetsing nieuwbouw Zevender en Thiendenland aan de Flora- en faunawet, 11 december 2007, definitief rapport – door Royal Haskoning
- Projectdocument Schoonhoven, Nieuwbouw Zevender en Thiendenland, 3 juni 2009, definitief rapport – door Royal Haskoning
- Memo bij Flora- en faunaonderzoek Schoonhoven, 9 december 2009 – door Royal Haskoning

Geluid

- Nieuwbouwlocaties Thiendenland II en Zevender te Schoonhoven Akoestisch onderzoek, 22 december 2009 – door Royal Haskoning

Luchtkwaliteit

- Toetsing Wet luchtkwaliteit, Toetsing bestemmingsplan Zevender en Thiendenlanden II aan de Wet luchtkwaliteit, 8 augustus 2009, rapport – door Royal Haskoning
- Addendum Luchtkwaliteitsonderzoek Zevender en Thiendenland II, 11 januari 2010 – door Royal Haskoning

Externe veiligheid

- Notitie locatie benzinestation, 21 november 2007 – door Royal Haskoning
- Onderzoek Externe veiligheid t.b.v. ontwerp bestemmingsplan Zevender, 25 oktober 2010 – door Royal Haskoning

Water

- Thiendenland II en Zevender te Schoonhoven, Water- en rioolstructuurplan, 21 september 2009 – door Royal Haskoning
- Reactie op Water- en rioleringsstructuurplan Thiendenland II en Zevender, 12 november 2009 – door Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Archeologie

- Past2Present Archeologic, Archeologisch bureauonderzoek twee plangebieden Schoonhoven (rapportnummer 337), 26 mei 2006.
- ArcheoPro, Inventariserend Veldonderzoek Willigen Langerak Schoonhoven (rapportnummer 745), 4 februari 2008.

Geur

- Geursituatie Zevender Thiendenland, 11 januari 2010– door Royal Haskoning

Explosieven

- Onderzoeksresultaten van de probleeminventarisatie “Zevender en Thiendenland te Schoonhoven”, 08 januari 2010 – door Explosive Clearance Group
- Probleeminventarisatie naar het risico op het aantreffen van Conventionele Explosieven in het onderzoeksgebied: “Zevender en Thiendenland II te Schoonhoven”, januari 2010 – door Explosive Clearance Group

De genoemde onderzoeksrapporten zijn opvraagbaar bij de gemeente Schoonhoven.

Bijlage 13 – Reactienota

Reactienota inspraak verkavelingsschets in hoofdlijnen Zevender – Thiendenland II

Verkavelingsschets in hoofdlijnen Zevender – Thiendenland II

Op 2 juni 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van Schoonhoven in principe ingestemd met de verkavelingsschets in hoofdlijnen van Zevender – Thiendenland II en deze verkaveling vrij gegeven voor inspraak. Op 11 juni 2009 vond in zalencentrum De Overkant (Wal 34 te Schoonhoven) een informatieavond plaats. Tijdens deze avond is de verkavelingsschets gepresenteerd en toegelicht en hebben de aanwezigen de gelegenheid gehad om vragen te stellen en opmerkingen te maken. Deze avond was ook meteen de start van de inspraakprocedure. Gedurende zes weken (van 11 juni tot en met 22 juli 2009) heeft de verkavelingsschets met een schriftelijke toelichting ter inzage gelegen in het stadhuis van Schoonhoven en was er gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen. Ook waren de verkavelingsschets en de toelichting te downloaden vanaf de website van de gemeente. Hiervan is publicatie gedaan in de gemeenterubriek van Het Kontakt op 2 en 9 juni 2009.
Het was mogelijk zowel schriftelijk als mondeling te reageren. Er zijn 55 inspraakreacties ingediend op de verkavelingsschets in hoofdlijnen. De insprekers zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Nr:	Inboekdatum:	Documentnaam:	Afzender:	Adres:
Schriftelijk:				
1	15-6-2009	SC09/03151	Ouweneel L.P.	Tol 7
2	16-6-2009	SC09/03184	Multimate Kommer B.V.	Lopikersingel 11b
3	16-6-2009	SC09/03185	V.E.A.L. en buurt vereniging Lopikergaard	Lopikerhof 30
4	25-6-2009	SC09/03375	Wijnkoperij Oostendorp	Albrecht Beylinggracht 44
5	1-7-2009	SC09/03512	Smink G.J.	Vrouwenmantel 71
6	1-7-2009	SC09/03514	Kinderboerderij Schoonhoven	Robert Kochlaan 10
7	7-7-2009	SC09/03654	Duin M. van	Vrouwenmantel 121
8	8-7-2009	SC09/03688	GroenLinks	Elzenstraat 1
9	9-7-2009	SC09/03711	Kuijlenburg J.	Vrouwenmantel 77
10	10-7-2009	SC09/03806	Silvis L.	Vrouwenmantel 119
11	14-7-2009	SC09/03812	Smit F.S.J.	Vrouwenmantel 107
12	14-7-2009	SC09/03813	Niestadt M.	Vrouwenmantel 29
13	14-7-2009	SC09/03816	Hooff van J.	Vrouwenmantel 37
14	16-7-2009	SC09/03865	Bouwen J.	Vrouwenmantel 123
15	16-7-2009	SC09/03867	Korfbal/jdb vereniging Argento	Knotwilgenstraat 35
16	16-7-2009	SC09/03877	Zwienen - Jansen J.W. van	Vrouwenmantel 19
17	16-7-2009	SC09/03884	Schijf J.	Vrouwenmantel 17
18	17-7-2009	SC09/03913	Dofferhoff J.R.M.	Vrouwenmantel 129
19	17-7-2009	SC09/03914	Relou F.D.	Vrouwenmantel 57
20	17-7-2009	SC09/03915	Speksnijder J.C.	Vrouwenmantel 21
21	17-7-2009	SC09/03916	Verhagen A.P.	Vrouwenmantel 113
22	17-7-2009	SC09/03917	Verheij J.K.	Vrouwenmantel 51
23	20-7-2009	SC09/03947	Hilgeman A.	Vrouwenmantel 111
24	20-7-2009	SC09/03948	Boringa P.	Vrouwenmantel 33
25	20-7-2009	SC09/03949	Nat van der F.	Vrouwenmantel 91
26	20-7-2009	SC09/03950	Reijners H.M.H.H.	Vrouwenmantel 47
27	20-7-2009	SC09/03967	Attema A.W.	Vrouwenmantel 109
28	20-7-2009	SC09/03969	Nederend C.H.G.	Vrouwenmantel 15
29	20-7-2009	SC09/03970	Nederend D.C.H.	Vrouwenmantel 25
30	20-7-2009	SC09/03971	Dool R.	Vrouwenmantel 127

31	20-7-2009	SC09/03972	Tilborg van C.J.M.	Vrouwenmantel 125
32	20-7-2009	SC09/03973	Megens R.P.J.	Vrouwenmantel 73
33	20-7-2009	SC09/03974	Rek de J.H.M.	Vrouwenmantel 125
34	20-7-2009	SC09/03975	Blommesteijn C.A.	Vrouwenmantel 83
35	20-7-2009	SC09/03976	Rek de B.A.	Vrouwenmantel 81
36	20-7-2009	SC09/03977	Rek de J.H.M.	Vrouwenmantel 125
37	20-7-2009	SC09/03978	Rek - Dalebout de M.I.	Vrouwenmantel 81
38	20-7-2009	SC09/03979	Groot de H.	Vrouwenmantel 117
39	20-7-2009	SC09/03980	Verkaaik P.J.	Vrouwenmantel 115
40	20-7-2009	SC09/03981	Gijzen-van den Berg van G.	Vrouwenmantel 39
41	20-7-2009	SC09/03982	Dijk van C.W.M.	Vrouwenmantel 41
42	21-7-2009	SC09/04010	Minnen van P.S.	Vrouwenmantel 43
43	21-7-2009	SC09/04011	Van Minnen namens div. bewoners Vrouwenmantel	Vrouwenmantel 43
44	21-7-2009	SC09/04012	Rozendaal P.	Vrouwenmantel 55
45	21-7-2009	SC09/04013	Groot de R.	Vrouwenmantel 53
46	21-7-2009	SC09/04014	Finkensieper O.	Vrouwenmantel 45
47	22-7-2009	SC09/04024	Waas van H.M.	Vrouwenmantel 87
48	22-7-2009	SC09/04025	Versluijs T.	Tiendweg 11
49	22-7-2009	SC09/04039	Pinkse E.A.	Vrouwenmantel 75
50	22-7-2009	SC09/04040	Div. bewoners Vrouwenmantel	p/a/ Vrouwenmantel 119
51	22-7-2009	SC09/04042	Jooren C.H.G.M.	Vrouwenmantel 35
52	23-7-2009	SC09/04062	mw. Straver namens werkgroep Historisch groen	Nassaukade 11b
53	23-7-2009	SC09/04063	Donselaar van H.	Ereprijs 2
Mondeling:				
54	29-6-2009	inspraakverslag	mw. Straver namens werkgroep Historisch groen	Nassaukade 11b
55	7-7-2009	Inspraakverslag	Bewoners Lopikerweg & Oranje Nassaukade	Lopikerweg & Oranje Nassaukade

De inspraakreacties hebben wij hieronder op thema weergegeven. Per thema is eerst de reactie van de insprekers zelf beschreven, gevolgd door een antwoord van ons college.
In verband met de hoeveelheid aan reacties hebben wij ons daarbij beperkt tot een (ruime) samenvatting van de essenties. Aan het einde van deze reactienota is onze integrale beslissing beschreven en de status daarvan.

1. AFWIJKINGEN TEN OPZICHTE VAN EERDERE PLANNEN

a. Functiescheiding

De verplaatsing van het bedrijventerrein naar Zevender is een goede keuze omdat het de groene horizon naar het oosten/zuiden spaart en rekening houdt met een grote groep bewoners. Dit maakt het aanzien van Schoonhoven, de binnenkomst, ook een stuk meer in balans. Het bedrijventerrein is echter te groot en dat gaat ten koste van woningbouw in Zevender. Verkleining van het bedrijventerrein maakt woningbouw in Zevender mogelijk en dat is beter in te passen in de natuur. Door sommigen wordt een oproep tot heroverweging van de scheiding van de functies gedaan, rekening houdend met het feit dat Zevender een te mooi gebied is om zondermeer aan bedrijfshuisvesting te besteden. Anderen wensen een nadere onderbouwing van de functiescheiding en vinden het vreemd dat een bedrijfszone in Thiendenland II niet mogelijk is vanwege milieueisen, omdat het tegendeel blijkt in Oost I en Thiendenland I en in het Structuurplan.

Antwoord:

Het aantal hectaren bedrijventerrein dat in het plan Zevender - Thiendenland II dient te worden opgenomen, is vastgelegd in een reeks van beleidsdocumenten en onderbouwende onderzoeken. Steeds is de omvang op 15 ha bruto uitgekomen. In de verkavelingsschets in hoofdlijnen was circa 10

ha netto opgenomen, dat overeenkomt met een bruto-omvang van 15 ha. Gemeente en grondeigenaren hebben echter geen genoegen genomen met alleen de eerder berekende behoefte, hoe vaak die ook genoemd is. Samen hebben ze besloten om na te gaan welke ondernemers zich daadwerkelijk op het nieuwe bedrijventerrein willen vestigen. Hieruit is gebleken dat er voldoende vraag is. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar het antwoord bij 3c.
Anders dan in eerdere schetsen is er nu voor gekozen om het bedrijventerrein geheel in Zevender te projecteren. Een aaneengesloten bedrijventerrein is namelijk efficiënter en dat biedt weer meer perspectief op een snelle uitgifte en heeft milieutechnisch gezien minder impact op het woonklimaat in de wijken dan een gemengde oplossing. Het klopt dat Zevender een mooi gebied is. Het gebied zou zich zeker goed lenen voor woningbouw. Omdat er een opgave ligt voor het realiseren van een bedrijventerrein van 15 ha bruto diende echter een keuze gemaakt te worden en na afweging van alle belangen en de diverse opties is gekozen voor een aaneengesloten terrein in Zevender.
De noodzakelijke milieuzonering bij bedrijventerreinen speelde hierbij ook een rol. Er dient namelijk rekening gehouden te worden met afstandsnormen tussen woningen en bedrijven. Dat geldt nu ook al voor de bestaande en nieuwe woningen aan de noordzijde van Zevender. Een uitbreiding van het woongebied in Zevender leidt tot verdere beperkingen voor de vestiging van bedrijven. Dit is met het oog op de inmiddels geïnventariseerde behoefte aan bedrijfskavels om economische redenen niet gewenst.

b. Gewekte verwachtingen
Plannen zijn in strijd met eerder beleid en besluitvorming en met bij burgers gewekte verwachtingen. Bij het oprichten van Thiendenland I is door de gemeente desgevraagd aan potentiële kopers aangegeven, dat er geen plannen waren voor bebouwing ten oosten van de Vrouwenmantel. Een aantal mensen kocht juist daarom een woning aan de Vrouwenmantel. Van diverse kanten is naar voren gebracht dat bij de koop van de woningen is gezegd dat bebouwing ten oosten van de Vrouwenmantel niet of voorlopig niet aan de orde zou zijn. De termijnen die daarbij zijn aangehaald variëren van 10 tot 20 jaar. Dat toezeggingen niet worden nagekomen is onverteerbaar, omdat de woningen aan de Vrouwenmantel een verhoogde vraagprijs kenden, iets waar de gemeente een aandeel in heeft gehad.

Antwoord:
Een verkoopbrochure bestaat uit een artist-impression en geeft een abstracte weergave aan van wat er verwacht zou kunnen gaan worden, maar is geenszins bedoeld als eindbeeld. Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat de gemeente toezeggingen heeft gedaan over het niet bouwen aan de oostzijde van de Vrouwenmantel. Sterker nog, in het Streekplan Zuid-Holland Oost (door gedeputeerde staten van Zuid-Holland in november 1994 vastgesteld) was al een bebouwingscontour opgenomen, die het planologisch mogelijk maakte om het gebied Zevender – Thiendenland II te verstedelijken. Dit Streekplan heeft voor iedereen ter inzage gelegen (publicatiedatum 19 mei 1995) en het was toen ook mogelijk om in beroep te gaan tegen dit plan. Het is te doen gebruikelijk dat potentiële kopers van een woning zich oriënteren op de planologische mogelijkheden en belemmeringen in hun omgeving. Er geldt geen brengplicht voor de gemeente. Dat is praktisch gezien ook niet mogelijk omdat de gemeente geen verkopende partij is en dus ook niet weet wie de kopers zijn.
In het gemeentelijk Structuurplan (ontwerp maart 2002; vaststelling door raad oktober 2002) is Thiendenland II eveneens aangewezen als toekomstige bouwlocatie. Tegen het ontwerp van het Structuurplan zijn destijds meerdere zienswijzen ingediend (o.a. door bewoners van de Vrouwenmantel), maar de raad heeft hierin geen aanleiding gezien om tot een andere invulling te besluiten. Wel is bij de vaststelling van het Structuurplan door de raad besloten om prioriteit te geven aan de inbreidingslocaties en pas daarna Zevender en vervolgens Thiendenland II te gaan ontwikkelen.
De gemeente heeft haar belangen, behoefte aan woningen en uitbreiding van de stad in relatie tot het gewenste voorzieningenniveau, afgewogen tegen individuele belangen en besloten tot bijstelling van deze volgorde. Zie ook het antwoord bij 1c.
De vraagprijs van een woning komt tot stand aan de hand van enerzijds de kostprijs en anderzijds de marktwaarde. De totale grond- en bouwexploitatie van een woningbouwgebied vormt daarvoor de basis. In de kostprijs zijn niet alleen de bouwkosten begrepen, maar ook de verwervingskosten, kosten van bouw- en woonrijp maken, plankosten etc. Het is gebruikelijk dat er binnen het exploitatiegebied verevening plaats vindt tussen de verschillende categorieën woningen. De grondprijs bij sociale woningbouw is lager dan bij woningen in het duurdere segment. Eventuele overwaarde komt ten goede aan het totale gebied.

c. Bouwvolgorde
Het Structuurplan gaat uit van een fasering: eerst inbreiden, dan uitbreiden in Zevender en pas daarna de ontwikkeling van Thiendenland II. Deze fasering moet gehandhaafd worden. Een deugdelijke onderbouwing voor afwijking van deze volgorde ontbreekt. Nu er tegelijk in Zevender gebouwd wordt, zijn er geen argumenten meer voor een vervroegde bouw van Thiendenland II.
Er wordt voorbijgegaan aan eerdere toezeggingen door de gemeente Schoonhoven dat de bouw van de wijk Thiendenland II pas zou plaatsvinden na afronding van andere – nog altijd niet gerealiseerde – plannen. Het inbreiden komt nu kennelijk niet van de grond. De indruk bestaat, dat de gemeente daar ook geen haast mee maakt. De gemeente kiest voor de gemakkelijkste weg, maar dient zich net als burgers te houden aan de gemaakte afspraken. Het is een raadsel hoe de gemeente aan inbreiden toekomt als er al 500 woningen voor Thiendenland II worden gebruikt. Uitbreiden gaat nu kennelijk voor inbreiden.

Antwoord:
Het inbreiden en herstructureren van bestaande gebieden vraagt meer tijd, omdat deze processen procedureel gezien veel complexer zijn. Vanuit haar verantwoordelijkheid om de woningvoorraad en (indirect) het voorzieningenniveau in de stad op peil te houden, is in 2004 gekozen voor het initiëren van de uitbreiding in samenspraak met de marktpartijen als grondeigenaren. De raad heeft op 1 juli 2004 namelijk een motie aangenomen waarin het college opdracht werd gegeven om het in eerste kwartaal van 2005 te starten met het ontwikkelen van een bestemmingsplan voor het geheel van Thiendenland II en Reinaldaweg-Noord (nu Zevender geheten). De notulen van deze vergadering zijn nog te downloaden vanaf de website van de gemeente (www.schoonhoven.nl - bestuur & organisatie – agenda en notulen – raad september 2004). Overigens zijn de inbreidingsplannen van de gemeente ook gewoon voortgezet. Momenteel is een woningbouwplan op de Oranjeplaats in uitvoering. Ook zijn plannen voor de Bollocatie en de locatie Hooijkaas in voorbereiding.
De inzet op beide fronten is goed voor heel Schoonhoven. Wij hopen dat met de realisatie van deze woningen een halt toegeroepen kan worden aan het vertrek van Schoonhovense burgers naar elders en de bevolkingskrimp die hierdoor de laatste jaren is ontstaan. Het is gewenst om de Schoonhovenaren aan de stad te binden, maar dat kan alleen als er voldoende adequate woningen op de markt komen.
De nieuwe verkavelingssituatie met een scheiding van de functies wonen en werken, impliceert dat op twee plaatsen tegelijk gebouwd gaat worden, zowel in Zevender als in Thiendenland II. Er is dringende behoefte aan zowel nieuwe bedrijfskavels als nieuwe woningen. Ook is het waarschijnlijk dat er binnen Thiendenland II op verschillende plekken tegelijk gestart wordt met bouwen.

d. Strijd met het provinciaal/landelijk beleid, Structuurplan en bestemmingsplan
De schets met de daarachter liggende plannen zijn in strijd met provinciaal en landelijk beleid.
Het college dient conform het beleid van de bovenlokale overheid de prioriteit te leggen bij inbreiding. Alleen vanuit een betrouwbaar bewezen lokale behoefte dient gebouwd te worden. Er zijn bezwaren tegen een uitbreiding die ten koste gaat van “Het Groene Hart” en die te veel gericht is op “import” van buitenaf.
In het Structuurplan is opgenomen dat zowel in het gebied Zevender als Thiendenland II locaties voor werkgelegenheid worden gerealiseerd. Waarom wordt hiervan afgeweken?
De schets voor Thiendenland II is in strijd met het bestemmingsplan van Thiendenland I, omdat Thiendenland I is georiënteerd op het aangrenzende veenweidegebied in het oosten. Het verbreden van de Vrouwenmantel is in strijd met het bestemmingsplan. Bestaand beleid is dat elke wijk zijn eigen ontsluiting heeft. Dat wordt nu losgelaten. Eerder is aangehaald dat Thiendenland II een stedenbouwkundige invulling zou krijgen via een overgang van landelijk naar stedelijk karakter. Het te ontwikkelen gebied zou dan bestaan uit een bedrijventerrein langs de provinciale weg N210 en een woongebied, bestaande uit het duurdere segment met vrijstaande en twee onder een kap woningen. In de huidige plannen is daar geen sprake meer van. Ten opzichte van eerdere verkavelingen is het zicht vanuit de Vrouwenmantel op het woongebied in Thiendenland II veranderd. Er wordt een sloot gedempt, waarop rijtjeswoningen worden gebouwd. De bewoners van de Vrouwenmantel kijken dus tegen stenen aan en niet tegen achtertuinen met een sloot.

Antwoord:
De door de gemeente gekozen strategie past geheel binnen de kaders van de hogere overheden. Gedeputeerde Staten van Zuid Holland hebben in 2004 het Structuurplan van de gemeente Schoonhoven vastgesteld. Zoals bij onderdeel 1b al is aangehaald hadden zij het gebied Zevender – Thiendenland II zelfs al bij het Streekplan Zuid-Holland Oost uit 1995 aangewezen als een toekomstig

uitbreidingsgebied van de gemeente Schoonhoven. Dat er in de toekomst gebiedsuitbreidingen zouden kunnen komen was dus voorzienbaar.
In het Structuurplan, vastgesteld door de raad op 31 oktober 2002 en door GS goedgekeurd op 2 maart 2004, zijn inderdaad bedrijventerreinen voor zowel Zevender als Thiendenland II aangewezen. Na zeven jaar voortschrijdend inzicht blijkt een dergelijke spreiding niet efficiënt te zijn en is besloten om o.a. dit thema bij te stellen ten opzichte van de uitgangspunten van het Structuurplan. Zie verder het antwoord bij 1a.
De ontsluiting van Thiendenland II vindt net zoals voor Thiendenland I (het andere deel van de wijk) plaats via de rotonde op de N210 en de Vrouwenmantel. Dit was al zo gepland in het Structuurplan. Met de huidige plannen wordt ingespeeld op de huidige situatie en behoefte. Er is nooit sprake geweest van alleen duurdere woningen. Voor wat de slootdemping betreft wordt verwezen naar onderdeel 5a.
Het bestemmingsplan voor Thiendenland II is nog niet aangepast aan de nieuwe situatie zoals die in het Structuurplan is voorzien. Voor Zevender en Thiendenland II worden nieuwe globale bestemmingsplannen voorbereid, die begin 2010 in procedure worden gebracht. De nieuwe bestemmingsplannen zullen de bestaande strijdigheden oplossen.

2. PROCEDURELE ASPECTEN

a. Bekendmaking voldoet niet aan de normen; procedure in vakantieperiode
De inspraakprocedure is niet bekend gemaakt op de juiste plek binnen de gemeentelijke website en ook niet op www.overheid.nl, en voldoet daarom niet aan de daaraan te stellen eisen. Dat brengt mee dat de bekendmaking zou moeten worden herhaald en op een wel deugdelijke wijze en met het hanteren van een correcte volledige zes weken termijn voor het indienen van zienswijzen.
Het is storend dat de inspraaktermijn weer parallel loopt met een vakantieperiode. Dit is bewust en onfatsoenlijk en is een bewijs van een regenteske houding. Het plannen van een inspreektraject, aflopend midden in de zomervakantie, draagt niet bij aan het optimaal benutten van de inspreekmogelijkheden.

Antwoord:
Het moment van de bekendmaking wordt gedeeltelijk bepaald door de fase waarin een plan zich bevindt. Dat de bekendmaking niet voldoet kunnen wij niet onderschrijven. Het gaat hier om inspraakreacties, niet om zienswijzen. De inspraakprocedure is weliswaar gestoeld op de gemeentelijke inspraakverordening, maar heeft niet het karakter van een officiële procedure als bedoeld in de Wet op de ruimtelijke ordening met officiële publicatieverplichtingen. Overigens is inmiddels met een officiële publicatie wel melding gemaakt van het in voorbereiding nemen van een bestemmingsplan voor het gebied Zevender – Thiendenland II (artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) juncto 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht). Begin 2010 volgt er nog een officiële publicatie, waarbij de mogelijkheid wordt geopend om zienswijzen in te dienen tegen de bestemmingsplannen die dan ter inzage worden gelegd. De onderliggende reactienota is aan te merken als een voorlopige standpuntinname vooruitlopende op de officiële procedure.
Bekendmaking van de inspraakprocedure en de informatieavond vielen voor de vakantieperiode. Een termijn van 6 weken is volgens de gemeentelijke inspraakverordening en de verkeersopvattingen voldoende. Er is bovendien breed geïnformeerd (door middel van brieven).

b. Gebrekkige burgerparticipatie; burgers niet serieus genomen
Bewoners worden niet gehoord. Er wordt in het geheel niet geluisterd, laat staan gecommuniceerd. Van burgerparticipatie is geen sprake en de procedure is aan te merken als een dieptepunt in burgerparticipatie. Het is verbazingwekkend en teleurstellend dat weer is uitgegaan van de Vrouwenmantel als ontsluitingsweg, terwijl steeds unaniem is aangegeven dat dit een onwenselijke situatie is. De inwoners worden uitgenodigd om mee te denken en te praten en vervolgens worden de opmerkingen genegeerd. In het collegeprogramma is aangegeven, dat burgers bij o.a. ruimtelijke ordening vroegtijdig betrokken zullen worden en dat invulling van woningbouwlocaties gemeentebreed besproken wordt. Bespreken wordt kennelijk gezien als informatie verstrekken. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn al opgesteld voordat met bewoners over de invulling wordt gesproken.

Antwoord:

De inspraakprocedure is wettelijk gezien niet verplicht, en wij zien deze als een vorm van burgerparticipatie. Ten tijde van de inspraakprocedure waren nog geen vastomlijnde stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld; er was nog slechts sprake van concepten van een verkaveling en ontsluitingsstructuur, die op onderdelen nog bijgesteld of veranderd konden worden. Burgerparticipatie vond dus in een vroegtijdig stadium plaats. Dit is in overeenstemming met het collegeprogramma.
Burgerparticipatie betekent overigens niet dat wensen altijd gehonoreerd worden. Reacties tegen de ontsluiting via de Vrouwenmantel waren bekend bij de gemeente, maar er is geen andere acceptabele mogelijkheid aanwezig, omdat de afwikkeling van het verkeer via de bestaande rotonde in de N210 moet plaatsvinden. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar onderdeel 4a. Door middel van deze reactienota vindt de vertaling van alle aan- en opmerkingen plaats en na besluitvorming in de raad zal dit in een ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt, dat begin 2010 ter visie gaat.

c. De belangen van de omwonenden worden onvoldoende gerespecteerd
De huidige bebouwingsgrens vormt zowel landschappelijk als stedenbouwkundig een bijzonder geslaagde, consistente en robuuste afsluiting en garandeert een hoog woongenot voor de bewoners. De nieuwbouwplannen respecteren de belangen van de omwonenden onvoldoende. Er wordt alleen rekening gehouden met de belangen van de gemeente en de projectontwikkelaar, namelijk zo veel mogelijk woningen bouwen. De belangen van de nieuwe bewoners worden boven het woongenot van de bestaande bewoners gesteld, hetgeen blijkt uit:
- het schrappen van de watergang
- de hoge bebouwingsdichtheid
- de verkeersontsluiting via 3 afslagen vanaf de Vrouwenmantel
- de afwijkende bouwstijl ten opzichte van Thiendenland I
- het feit dat er geen duidelijkheid over de aard van de bebouwing en woningdichtheid bestaat en de tijdsduur van de bouwperiode
- het voorbijgaan aan eerdere toezeggingen van de gemeente
- het feit dat er nog voldoende bedrijfsruimte in de regio is

Antwoord:
De gemeente heeft rekening te houden met alle belangen en niet alleen individuele lokale belangen. Het rijk heeft een woningbouwopgave “vastgesteld” en de provincies, regio’s vertalen deze opgaven verder door naar gemeenten. Bij onderdeel 1b is toegelicht dat de provincie al sinds 1995 een andere (toekomstige) bebouwingsgrens aanhoudt. De gemeenten hebben dan de plicht om, afhankelijk de van lokale maatschappelijke vraagstukken, deze concreet te vertalen naar een woningbouwprogramma. Op 29 oktober 2009 heeft de raad de woonvisie voor de gemeente Schoonhoven tot 2020 vastgesteld. Hierin zijn voor het gebied Zevender – Thiendenland II ca. 500 woningen voorzien met een sociaal aandeel van 24%.
De verkavelingschets in hoofdlijnen die ter inzage heeft gelegen is een vertaling van alle (gemeentelijke) belangen. Op dit moment wordt aangehouden dat de gemeente per jaar ca. 50 woningen aan haar woningvoorraad kan toevoegen. Bij sloop elders in Schoonhoven zou dit aantal wat hoger kunnen worden.
De ingekomen inspraakreacties hebben geleid tot het bijstellen van de verkaveling, waaruit mag blijken dat er wel met respect naar de individuele belangen van de omwonenden is gekeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de onderdelen 4 (verandering verkeerssituatie) en 5 (handhaving sloot).

d. Weinig vertrouwen in vervolgprocedure
Het achterliggende plantraject draagt een zwalkend karakter, hetgeen weinig vertrouwen geeft voor het vervolg. Er wordt vanuit gegaan dat er nog vele veranderingen komen, waar steeds een zienswijze op kan worden ingediend.

Antwoord:
De raad van de gemeente dient zich over onderdelen nog uit te spreken. Daarna zullen alle planologische procedures worden doorlopen, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan. Binnen de verschillende procedures is er gelegenheid voor het indienen van zienswijzen. Het is logisch dat in een aanloopfase van een project alles nog zwalkend lijkt. Eerst moet alles goed worden onderzocht en moeten er integrale afwegingen gemaakt worden. Je begint ruim en trechtert dan naar een finaal planologisch concept. Er is in feite sprake van een zeer dynamische omgeving die langzaam statisch wordt.

e. Behoefte aan verdere betrokkenheid
Het bewonerscomité Zevender stelt het op prijs om vaker met de gemeente samen te komen en bij het planproces betrokken te blijven. Een aantal bewoners heeft te kennen gegeven op de hoogte te willen worden gehouden van de uitwerking van de plannen.

Antwoord:
De gemeente staat open voor communicatie met bewonerscomités. Ontwikkelingen in het project kunnen ook gevolgd worden via de website van de gemeente. We overwegen om bepaalde onderdelen van het plangebied in samenspraak met omwonenden uit te werken of met een nog in te richten klankbordgroep te bespreken. Deze zaken zullen we opnemen in een communicatieplan, dat we binnenkort willen gaan opstellen.

3. NOODZAAK EN FASERING VAN NIEUWBOUW

a. Woningbouwbehoefte is onvoldoende aanwezig; onbetrouwbaar onderzoek
Er worden veel meer woningen gebouwd dan mag en nodig is. Het is gewenst inzicht te geven in de onderzoeken die zijn gedaan voor het bepalen van het aantal nieuwe woningen. Het is beter om de braakliggende terreinen in/nabij de binnenstad te benutten. Deze zijn ook geschikter voor starters en ouderen. Het aantal huizen dat is gepland is meer dan eerder was berekend. In juni 2008 werd nog uitgegaan van 400 woningen. Is het wel een reële optie om 500 woningen in een economisch onzekere tijd te willen gaan bouwen? In het Structuurplan waren voor de uitbreidingslocaties slechts 320 nieuwe woningen voorzien. Omringende woonkernen zoals Bergambacht bouwen in hoog tempo woningen, die ook wel aan de behoefte van Schoonhoven voldoen.
De plannen zijn te ambitieus. Het idee dat er meer mensen bij komen door woningaanbod is achterhaald. Een onevenwichtige toename van het woningaanbod zal leiden tot daling van de huizenprijzen. Een geringe vraag bij een groot aanbod zal vervolgens vanaf 2015 leiden tot leegstand en verpaupering. Schoonhoven zal minder aantrekkelijk worden met alle gevolgen van dien.
De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op ondeugdelijk onderzoek (behoefte woningbouw en bedrijventerrein). De door de gemeente gepresenteerde woningbouwbehoefte wordt bestreden. Uitgaande van beleidsuitgangspunt “migratiesaldo = o” is hooguit behoefte aan ongeveer 200 woningen de komende 20 jaar, een aantal dat op inbreilocaties gerealiseerd kan worden. De inhoud, opzet en uitvoering van het door Companen gehouden onderzoek voldoen niet aan de daarin te stellen objectieve eisen. Het is methodologisch onjuist en daarom onbetrouwbaar.

Antwoord:
Het Structuurplan is van 2004 en ging uit van gegevens van voor die periode. De gemeente dient elke 10 jaar te kijken naar haar plannen, te evalueren en vervolgens de plannen bij te stellen (af te stemmen op de maatschappelijke context). De wereld is niet statisch en alleen op deze wijze van anticiperen kan het voorzieningenniveau van Schoonhoven gegarandeerd worden voor de toekomst. Het onderzoek zoals dat door Companen is verricht, is wel deugdelijk en representatief. De wijze waarop Companen tot conclusies komt is geheel legitiem. De conclusies worden ook bevestigd in het concept van de regiovisie en de provinciale visie. De gemeente heeft dus geen reden om aan te nemen dat de gegevens en het onderzoek niet juist zijn. Uit het onderzoek van Companen blijkt dat er zeker wel behoefte is aan zo veel nieuwbouwwoningen (650 woningen tot 2020). Wel is het zaak om gefaseerd te bouwen en om de juiste woningen op de juiste locaties te realiseren.
In de woonvisie, die is voortgekomen uit de behoefteanalyse van Companen, zijn de woningopgaven voor de komende jaren in beeld gebracht. Deze woonvisie, die door de raad is vastgesteld op 29 oktober 2009, laat zien dat in Zevender – Thiendenland II de nadruk ligt op eengezinswoningen voor jonge gezinnen en dat in de wijk Noord door middel van een vernieuwingsopgave kansen zijn voor starters en senioren. Zoals bij het antwoord op 1c al is aangehaald, worden ook de inbreidingslocaties bebouwd. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de woonvisie, die is te downloaden vanaf de website van de gemeente.
De gemeente dient ervoor te zorgen dat er een gezonde mix ontstaat in het (bouw)programma en dat er niet te veel woningen tegelijk op de markt komen. Om dit te bereiken worden met QuaWonen en met de marktpartijen prestatieafspraken gemaakt. De afspraken zullen jaarlijks worden geëvalueerd door middel van een eenvoudige monitor en indien nodig worden bijgesteld.

b. Fasering over een langere periode
Indien de nieuwe wijk net zoals bij Thiendenland I in een snel tempo vrijwel volledig wordt volgebouwd, ontstaat binnen niet al te lange tijd wederom druk om de stad verder uit te breiden en kostbaar polderlandschap in het Groene Hart op te offeren. Het is daarom noodzakelijk om in de samenwerkingsovereenkomst die met de projectontwikkelaars gesloten wordt een duidelijke fasering op te nemen met een tijdspad van 10 jaar als uitgangspunt.
In het raadsbesluit met betrekking tot het Structuurplan is opgenomen dat uitgangspunt is een bouwopgaaf van 40 tot 60 woningen per jaar en dat deze programmatische onderbouwing voor de woningbouw tweejaarlijks geëvalueerd en bijgesteld wordt op basis van behoefte en ontwikkelingen. Het is niet duidelijk of dit uitgangspunt nog steeds geldt voor Zevender – Thiendenland II.

Antwoord:
Het is inderdaad de bedoeling om het programma te spreiden, circa 50 woningen per jaar en niet alles in een snel tempo te realiseren. Dit laatste is overigens ook niet mogelijk in verband met de eisen van de provincie en het rijk met betrekking tot het “migratie saldo 0”. Bij onderdeel 3a is ingegaan op de manier waarop die gewenste spreiding wordt bereikt. Verder heeft de provincie een verstedelijkings-“contour” om de kern getrokken, de zogenaamde rode contour, waarbinnen de gemeente haar (bouw)programma dient te realiseren. Het huidige programma past hier binnen.

c. Behoefte bedrijventerreinen
Er is in de regio nog meer dan voldoende bedrijfsruimte, die bovendien beter gesitueerd is. Er is onvoldoende onderbouwing van de behoefte aan zoveel bedrijventerreinen als gepland. Er is hier in ieder geval te weinig zicht op om te besluiten tot bedrijventerreinen met de geplande omvang. Het gevaar is aanwezig dat op de vertreklocaties leegstand ontstaat. Het is gewenst om een actueel, objectief, deskundig marktonderzoek te laten verrichten dat de feitelijke, kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerrein in Schoonhoven in beeld brengt. De geschatte hoeveelheid gevraagd bedrijventerrein is niet meer dan natte vingerwerk en in een tijd van economische recessie bijna een gotspe. De plannen voor de bedrijfsterreinen zijn onrealistisch en te ambitieus. Het college gaat, tegen alle huidige signalen in, uit van economische groei. Er staat nu al veel leeg (politiebureau, Zilverstad) en er wordt dus gebouwd voor de leegstand. Voor de bedrijven wordt een teruggang verwacht van 20%. De vraag naar bedrijfsterreinen zal ombuigen naar overschot met verpaupering en criminaliteit tot gevolg.

Antwoord:
Het aantal hectaren bedrijventerrein dat in het plan Zevender-Thiendenland II dient te worden opgenomen, is vastgelegd in een reeks van beleidsdocumenten en onderbouwende onderzoeken. In het Structuurplan Schoonhoven 'Vitale stad in het Groenen Hart' wordt al gesproken over de uitbreiding van bedrijventerrein ten Oosten van Schoonhoven (destijds was de gedachte in het verlengde van Thiendenland I en ten Noorden van de M.A. Reinaldaweg, totaal ongeveer 15 ha bruto). Dit is in latere documenten overgenomen. Zo wordt in de Economische visie voor de K5 gemeenten ('Een kans voor balans') verwezen naar een te ontwikkelen subregionaal bedrijventerrein in Schoonhoven. Verder is de uitbreiding ook opgenomen in de Bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland 2008-2030 en het Uitvoeringsprogramma van de provincie Zuid-Holland ('Ruimte voor Economie 2008-2011').
In elk onafhankelijk onderzoek komt steeds de omvang uit op 15 ha bruto. In het ontwerpbestemmingsplan zullen wij 11 ha netto opnemen. Gemeente en grondeigenaren hebben echter geen genoegen genomen met alleen de eerder berekende behoefte aan bedrijventerrein, hoe vaak die ook genoemd is. Samen hebben ze besloten om na te gaan welke ondernemers zich daadwerkelijk op het nieuwe bedrijventerrein willen vestigen. Zo willen beide partijen voorkomen dat er onnodig grond ontwikkeld wordt die niet afgenomen zal worden. De resultaten van de gesprekken die in de afgelopen maanden zijn gevoerd met kandidaten die zich zelf aangemeld hebben, bevestigen dat er van voldoende vraag sprake is om een terrein van 11 ha netto te rechtvaardigen. Ruwweg de helft van de grond zal naar verwachting al kort na bouwrijp opleveren van de grond uitgegeven kunnen gaan worden. De totale uitgifteperiode strekt zich uit over 10 jaren. Ook voor de jaren na het bouwrijp opleveren hebben zich al kandidaten gemeld. Kennelijk laten dus de recessie en de verwachte teruggaande behoefte in Nederland als geheel onverlet dat er in Schoonhoven nog volop bedrijven willen verplaatsen. Per saldo zal er daardoor overigens geen 11 ha bedrijventerrein in Schoonhoven bijkomen: een deel van de locaties die bedrijven na vertrek achterlaten, verandert mogelijk van bestemming.

d. Uitgifte bedrijventerreinen
De ondernemers die geïnteresseerd zijn in een bedrijfskavel zouden gescreend moeten worden op serieuze belangstelling. Het college dient ervoor te zorgen dat het bedrijventerrein exclusief bestemd wordt voor lokale ondernemers die schriftelijk hebben aangetoond te zullen bouwen op het bedrijventerrein. Bovendien dienen er schriftelijke afspraken gemaakt te worden over de vrijgekomen locaties om te voorkomen dat er nog meer braakliggende terreinen ontstaan.
Het volume dient niet overschreden te worden waardoor er voldoende oppervlakte overblijft voor woningbouw in Zevender.
Aandacht wordt gevraagd voor mogelijke belangenverstrengeling vanwege het feit dat een belangrijke projectontwikkelaar van Zevender ook ondernemer in Schoonhoven is.

Antwoord:
De gemeente is verplicht om de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van elk bestemmingsplan aan te tonen op het moment dat de bestemmingsplanprocedure begint. Deze reactienota is gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan, dat het begin van die procedure is. Verder willen gemeente noch grondeigenaren onnodig risico lopen om met bouwrijpe grond te blijven zitten, omdat deze niet uitgegeven blijkt te kunnen worden. Daarom worden alle kandidaat-ondernemers die dat zelf willen vanaf het eerste kwartaal van 2010 benaderd voor het sluiten van een intentieovereenkomst. Op het moment dat het definitieve bestemmingsplan in procedure is gegaan, zal daardoor voldoende inzicht zijn in de hardheid en de samenstelling van de behoefte (grootte van de gebouwen, maten van de kavels, wegenstructuur op het terrein zelf, type van de bedrijvigheid, milieucategorie van de bedrijvigheid etc.). Met die wensen en de belangen van anderen, waaronder (toekomstig) omwonenden, wordt rekening gehouden bij het opstellen van zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan.

e. Te hoge ambities; geen lange termijn visie; bezinning gewenst
Het beleid van het college is te veel gericht op korte termijn in plaats van kwaliteit en duurzaamheid. Het gevoerde beleid, de gebrekkige communicatie en de houding van het college heeft het draagvlak voor het vertrouwen in het huidige bestuur beschadigd en de kloof tussen politiek en bevolking nog verder vergroot. De ambities zijn te hoog. Voor een belangrijk deel is het plan door projectontwikkelaars aangejaagde luchtkastelenbouwerij. De verkeerde inschattingen hebben tot op heden bijna 2 miljoen gekost. Dit is onverantwoord. Het roer moet om. Als het college toch doorzet, dan zal het aansprakelijk gesteld worden voor een dalende huizenprijs.
Tot op heden ontbreekt een visie op lange termijn. Noch de financiële behoefte van de gemeente noch de daling van het inwonertal kan worden opgelost door grootschalige nieuwbouwprojecten. Verwezen wordt naar de mening van bouwkundestudent mevr. Van Rijswijk van de TU Delft. De beslissing bij het project Zevender – Thiendenland II is zo ingrijpend dat deze in het licht van de gemeenteraadsverkiezingen gezien dient te worden. De voorgestelde plannen zijn gebaseerd op oude aannames en ontwikkelingen. De huidige en toekomstige situatie vraagt om een andere visie. Eerst dienen discussies over huisvesting van scholen en sportvelden te worden afgerond voordat er een beslissing genomen wordt. Er is een pas op de plaats nodig, een bezinningsperiode.

Antwoord:
De plannen zijn afgestemd op wat de “markt” wil en daarmee gebaseerd op realiteit. De gemeenteraad staat achter de plannen voor de ontwikkeling van Zevender – Thiendenland II en er is dan ook geen aanleiding om dit project over de verkiezingen heen te tillen. De discussie over de huisvesting van scholen en sportvelden is integraal meegenomen in de uitwerking van de plannen van Zevender – Thiendenland II. De paper van de bouwkundestudent beperkt zich tot enkele aspecten omdat het een studie opdracht is en een ander doel heeft. Het is dus onvoldoende gefundeerd omdat geen rekening is gehouden met alle achtergronden en feiten.

4. VERKEERSSITUATIE THIENDENLAND II

a. Bezwaren tegen Vrouwenmantel als ontsluitingsweg voor Thiendenland II
Ontsluiting van Thiendenland II via de Vrouwenmantel betekent een forse toename (3 tot 4 keer zo veel) van verkeer, hetgeen ongewenst en onveilig is. Het is onjuist dat hiervoor al gekozen wordt terwijl de gevolgen nog niet precies inzichtelijk zijn. De huidige structuur en bestrating van de Vrouwenmantel is niet berekend op de extra verkeersbewegingen (ca. 3.000 extra autobewegingen per etmaal). De huidige weg is nu al zo smal dat een personenauto en een busje elkaar niet rijdend

kunnen passeren. Er komt nu al veel verkeer langs tussen 8.15 en 8.45 uur en tussen 15.00 en 16.15 uren vanwege het vervoer van de kinderen van en naar school en het kinderdagverblijf. Dit baart zorgen voor de verkeersveiligheid. Ook het creëren van drie afslagen naar de wijk komt de verkeersveiligheid beslist niet ten goede. De MFA zal voor de leerlingen die uit Thiendenland I en Oost en uit de stad komen, slechts via het oversteken van de Vrouwenmantel bereikbaar zijn. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is de voorgestelde oplossing onaanvaardbaar.
Ook hebben de voorgestelde ontsluitingen ongewenste effecten voor andere aansluitingen, zoals die tussen Vrouwenmantel 117 en 119. Deze doorgang wordt veelvuldig door met name jonge personen gebruikt. Hier ontstaat een onveilige situatie (de hoek Zonnedauw is niet te overzien).
Wijziging van de Vrouwenmantel in een drukke verkeersweg (racebaan) lost de ruimtelijke problematiek niet op en leidt tot regelrechte overlast en hinder voor de betrokken bewoners.
Veranderingen in de Vrouwenmantel gaan ten koste van de Rolklaver (fietspad) en de Vliet. Het verdwijnen van beide is onaanvaardbaar. De oplossing voor de gevelafstanden tussen de oude en nieuwe wijk leidt ook tot een enorme toename van het verkeerslawaai en luchtverontreiniging.
Een toename van het aantal verkeersbewegingen brengt een toename van risico's met zich mee, zeker als de toegestane maximum snelheid op de Vrouwenmantel verhoogd wordt naar 50 km per uur. De voorziene fietsroutes naar en vanuit de nieuwe wijk kruisen de autoroute op de Vrouwenmantel, ongeacht of een MFA in Thiendenland II wordt gebouwd. Het kruisen van stromen snelverkeer met langzaam verkeer is onwenselijk en is in basis onveilig, met name ook waar het gaat om jonge kinderen. De stenen brug in het midden van de Vrouwenmantel is levensgevaarlijk. De brug biedt niet voldoende overzicht en er wordt ook regelmatig veel te hard gereden, waarbij de brug dienst doet als springplank. Nog meer auto's betekent nog meer gevaar voor kinderen. Dit kan worden opgelost door een toegangsweg aan de andere kant van de sloot.
De extra verkeersbewegingen verstoren de rust aan de Vrouwenmantel en zetten de toegankelijkheid van de wijk Thiendenland I verder onder druk en verslechteren deze. Dat brengt ook gevaren met zich mee. Als zich een stremming voordoet op het eerste deel van de Vrouwenmantel is de rest van de wijk Thiendenland I onbereikbaar. Hoe kunnen bewoners van de Vrouwenmantel veilig uit hun wijk komen als alle verkeersstromen via deze Vrouwenmantel gaan? Er zijn geen keerlussen of alternatieven hiervoor opgenomen.

Antwoord:
Het in de verkavelingsschets gepresenteerde ontsluitingsprincipe voor Thiendenland II is gekoppeld aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur van geheel Schoonhoven-Oost. In een regelmatig stramien zijn, op de overgangen tussen de verschillende uitbreidingen (Oost I, Oost II, Thiendenland I), de lange noord-zuid lijnen van de oude cope-ontginning in deze structuur zichtbaar gebleven. Ook tussen Thiendenland I en II zal deze noord-zuid gerichte structuur herkenbaar blijven. Het profiel van de Vrouwenmantel met het fietspad geeft daarvoor al een eerste aanzet. Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk ruimtelijke structuren op een logische manier herkenbaar te laten zijn in de planuitwerking. Het is daarom een heldere keuze de verkeersontsluiting aan deze ruimtelijke structuur te koppelen. Verder geeft het landelijk erkende en door de rechter geaccepteerde handboek "aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (ASVV) aan hoe wegen en ontsluitingen dienen te worden uitgevoerd in Nederland. De situatie zoals getekend in de verkavelingsschets in hoofdlijnen, voldeed hieraan en is als veilig aangemerkt.
Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is onderzoek gedaan naar alternatieve ontsluitingen. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de verkeerssituatie (zie verder onderdeel 4b).
De Vrouwenmantel zelf zal mogelijk een (geringe) aanpassing ondergaan, maar blijft een 30 km/uur weg (zie ook 4.c.2). Formeel gezien zijn er bij een 30 km/uur-weg geen voorwaarden ten aanzien van de geluidsbelasting. Er is dus in feite geen geluidsonderzoek vereist. Wij hebben toch besloten een geluidsonderzoek in te stellen. Hieruit is gebleken dat de verkeerstoename weliswaar tot extra geluidsbelasting leidt, maar dat de geluidseffecten vanwege de veranderingen in de ontsluiting niet van dien aard zijn dat er maatregelen nodig zijn. Ca. 75% van het verkeer naar Thiendenland II buigt namelijk af ter hoogte van de Achterwetering en het aantal extra verkeersbewegingen op het zuidelijke deel van de Vrouwenmantel bedraagt slechts ca. 800 mvt/etmaal. De berekende waarden van de geluidsbelasting ten gevolge van deze verkeerstoename blijven binnen de wettelijke normen die worden gesteld aan een 50 km/uur-weg (dus daarmee ook de normen voor een 30 km/uur-weg). Ook op het gebied van luchtkwaliteit wordt voldaan aan de wettelijke eisen.
Met zowel de Politie als Brandweer is overleg gevoerd over de verkavelingen. Daarbij is geconcludeerd dat de verkeerssituaties veilig zijn en dat ook goed is voorzien in vluchtwegen voor het geval zich binnen het plangebied een calamiteit voordoet. De verkavelingen moeten nog verder

worden uitgewerkt en wij zullen daarbij gebruik blijven maken van de adviezen van de Politie en Brandweer.

b. Alternatieve ontsluitingen
De omvang van de nieuwe woonwijk, de speciale functies van een eventuele MFA en de mede daardoor te stellen eisen aan de verkeersveiligheid maken het onvermijdelijk en wenselijk voor de gehele nieuwe wijk een alternatieve ontsluiting aan te leggen.
Aangedragen suggesties:
a. een aansluiting op de provinciale weg (met een nieuwe rotonde) ter hoogte van de oostgrens van de nieuwe wijk
b. een nieuwe parallelweg in het verlengde van de Broeikweg in oostelijke richting (vanaf de huidige rotonde Thiendenland) en vervolgens via een weg op/door Thiendenland II
c. een weg in het verlengde van de Achterwetering in oostelijke richting waarbij in alle situaties inprikkers vanaf de Vrouwenmantel achterwege blijven
d. een parallelweg aan de oostzijde van de Maalvliet die aantakt nabij de rotonde

Als alternatief op suggestie b. heeft GroenLinks voorgesteld de parallelweg geheel aan de oostgrens van Thiendenland II (tevens gemeentegrens) te leggen en vanaf die zijde het noordelijke en zuidelijke deel van Thiendenland II te ontsluiten en het middengedeelte met de MFA wel via de Vrouwenmantel te ontsluiten. Kinderen kunnen dan verkeersveilig naar school en er moet een Kiss en Ride-zone worden aangelegd.
In het verlengde van de Achterwetering is gepleit voor een loop/fietsroute met brug (Eurekatunnel).

Antwoord:
Het omleggen van de ontsluiting naar de oostzijde van het plangebied druist in tegen het stedenbouwkundige ontwerpuitgangspunt. Dit zou alleen dan een heldere keuze zijn, indien er een directe aansluiting op de provinciale weg gerealiseerd zou kunnen worden. Dit is echter niet het geval. Het niet op een heldere manier samen laten vallen van verkeers- en ruimtelijke structuur, leidt in dit geval naast een onduidelijke oriëntatie ook tot een aantal praktische bezwaren. Ten eerste wordt bij het laten aantakken van de ontsluitingsweg voor Thiendenland II recht tegenover de Broeikweg een onveilige situatie gecreëerd. Kort samengevat komt het hierop neer, dat automobilisten die naar Thiendenland II gaan, vanaf de rotonde op de provinciale weg via een kort stukje op de Vrouwenmantel direct linksaf Thiendenland II in moet rijden. Bij naderend verkeer vanaf de Vrouwenmantel, moet het linksafslaand verkeer wachten voor de tegenligger. Op het moment dat er al één of twee auto's staan te wachten om linksaf naar Thiendenland II te gaan, loopt het op de rotonde vast, hetgeen onwenselijk, dan wel onveilig is. Ten tweede brengt het verleggen van de ontsluitingsweg naar de oostzijde een behoorlijk aantal extra te rijden afstanden met zich mee. Immers, automobilisten rijden eerst om de wijk heen en moeten vervolgens nog weer de wijk in. Ook zou de voorgestelde oplossing veel meer fysieke ruimte vragen.
Een variant die stedenbouwkundig en verkeerstechnisch wel verantwoord is, is de introductie van een gedeeltelijke parallelroute van noord naar zuid aan de oostzijde van de Vrouwenmantel. Deze variant hebben wij in combinatie met de handhaving van de Maalvliet (zie bij onderdeel 5a) onderworpen aan een nader onderzoek (zowel technisch als financieel). Het opwaarderen van het woonprogramma in het zuidelijk deel van Thiendenland II (115 kavels) heeft het financieel mogelijk gemaakt om de verkeerssituatie aan te passen en wij hebben hierover binnen het totale onderhandelingspakket een akkoord bereikt met de marktpartijen. In de nieuwe situatie is sprake van twee ontsluitingen vanaf de Vrouwenmantel, waarbij de meest zuidelijke (ter hoogte van de Zonnedauw) een rustig woongebied (maximaal circa 115 woningen) ontsluit. Het aantal verkeersbewegingen op de Vrouwenmantel ten zuiden van de Achterwetering neemt hierdoor niet in onevenredige mate toe. De noordelijke ontsluitingsweg (ter hoogte van de Achterwetering) bedient zowel het noordelijke als het middelste deel. De middelste ontsluiting uit de eerdere verkavelingsschets komt dus te vervallen. De fietsroute langs de bestaande sloot Achterwetering wordt wel in oostelijke richting doorgetrokken, zodat er een fietsverbinding tot stand komt met de MFA, die in het middensegment is geprojecteerd. Uiteraard zullen wij erop toezien dat hier een veilige kruising ontstaat met autoverkeer op de Vrouwenmantel, maar een brug is waarschijnlijk niet mogelijk. Het autoverkeer van en naar de MFA zal plaatsvinden via de parallelroute. Deze weg buigt af naar een parkeerterrein met keerlussen, welk terrein geheel ten noorden van het vrijliggende fietspad naar de MFA is gelegen, zodat sprake is van een veilige verkeerssituatie. Vooralsnog is het onze insteek om de inrichting van de Vrouwenmantel zoveel mogelijk ongewijzigd te laten. Wel zal worden onderzocht of enkele extra parkeerplaatsen (bijvoorbeeld ter hoogte van de MFA) kunnen worden gemaakt. Deze aspecten worden in een volgend stadium verder uitgewerkt.

c. Specifieke vragen over de verkeerssituatie van de Vrouwenmantel

Door meerdere insprekers zijn specifieke vragen gesteld over de verkeerssituatie van de Vrouwenmantel. Deze zijn hieronder herhaald (cursieve tekst) en direct daarna voorzien van ons antwoord.

1. *Wordt de Vrouwenmantel verbreed en zo ja, hoeveel?*
   In de planopzet, zoals die thans (november) wordt voorgesteld hoeft de Vrouwenmantel niet verbreed te worden. De extra verkeersbewegingen zijn niet van een dusdanige orde dat verbreding noodzakelijk is.
2. *Blijft de Vrouwenmantel een 30 km weg of wordt de rijsnelheid 50 km per uur?*
   De Vrouwenmantel blijft een 30km/u weg.
3. *Krijgt de Vrouwenmantel een ander profiel?*
   Het wegprofiel van de Vrouwenmantel blijft waarschijnlijk ongewijzigd.
4. *Bestaat de voorgenomen verharding van de Vrouwenmantel uit de huidige klinkerbestrating of een andere vorm van bestrating en zo ja, welke?*
   Er zijn geen grote wijzigingen voorzien, de verharding zal daarom waarschijnlijk ook niet worden gewijzigd.
5. *Krijgt de Vrouwenmantel parkeerplaatsen aan de oostzijde tbv de meest westelijke rij woningen van Thiendenland II?*
   Nee, parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkelingen in Thiendenland II worden in Thiendenland II zelf gerealiseerd. Mogelijk komt er ter hoogte van de eventueel te ontwikkelen MFA een beperkte Kiss & Ride strook om kinderen op de Vrouwenmantel af te kunnen zetten, waarna ze lopend naar school kunnen.
6. *Wordt het fietspad (de huidige Rolklaver) over de gehele lengte van de Vrouwenmantel gehandhaafd?*
   Ja, het fietspad blijft in principe gehandhaafd. Ten behoeve van de auto-ontsluiting worden ter hoogte van de Achterwetering en de Zonnedauw wel twee toegangen voor het autoverkeer gerealiseerd. Bij de nadere uitwerking zal voor een verkeersveilige kruising van deze toegangswegen en het fietspad worden gezorgd.
7. *Worden de thans aan de Vrouwenmantel/Rolklaver geplaatste bomen gehandhaafd, verplaatst of gekapt?*
   Het is niet de intentie bestaande bomen te kappen, deze worden zo veel mogelijk gehandhaafd. Het kan zijn dat bij de nadere uitwerking blijkt dat een enkele boom ten behoeve van de toegangswegen naar Thiendenland II gekapt dan wel verplaatst zal moeten worden.
8. *Wat gebeurt er met de huidige in de Vrouwenmantel gelegen brug?*
   Deze brug blijft gehandhaafd.
9. *Hoeveel extra dagelijkse verkeersbewegingen berekent de gemeente bij een ontsluiting van de nieuwe wijk (met en zonder MFA) via de Vrouwenmantel, vergeleken met de huidige situatie?*
   De ontsluiting van de nieuwe wijk zal ter hoogte van de Achterwetering (noord en midden) en Zonnedauw (zuid) plaatsvinden. Voor het deel tussen de N210 en de Achterwetering is een verkeerstoename berekend van 3696 mvt/etmaal. Ten zuiden van de Achterwetering is de verkeerstoename berekend op 805 mvt/etmaal.
10. *Hoeveel extra geluidsdruk en luchtverontreiniging veroorzaakt de ontsluiting van de nieuwe wijk via de Vrouwenmantel?*
    De geluidsbelasting is in dit stadium, waar nog geen sprake is van een definitieve verkaveling, in algemene zin onderzocht. Hieruit blijkt dat er weliswaar sprake zal zijn van een verhoogde geluidsbelasting, maar dat die binnen de normen van de Wet geluidhinder blijft. Omdat het programma van Zevender - Thiendenland II binnen de zogenoemde NIBM-grens blijft, hetgeen betekent dat het een project is dat “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtverontreinigingen, is er geen luchtkwaliteitstoets vereist. Wij hebben deze ook niet verricht, omdat in eerdere onderzoeken al was aangetoond dat er geen sprake was van luchtverontreiniging.
11. *Wat is het effect op de geluidsdruk van de gebruikte verharding van de Vrouwenmantel en de voorgenomen gevelafstand?*
    De bijdrage van de geluidsreflectie zullen maximaal in de ordegrootte van 1 dB zijn. De berekeningen zijn gebaseerd op een gevelafstand van 40 meter tussen de bestaande en de nieuwe gevels, terwijl intussen duidelijk is geworden dat die afstand iets groter zal zijn.
12. *Zijn de verkeersgevolgen al deugdelijk onderzocht en zijn daarbij ook alternatieve ontsluitingsmogelijkheden betrokken en zo ja, waarom zijn die alternatieven niet gevolgd en*

waarom is de ontsluiting van de Vrouwenmantel in het licht van al hetgeen wordt aangevoerd de beste ontsluiting?
Bij de totstandkoming van de verkaveling in hoofdlijnen werd ervan uitgegaan dat de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen op de Vrouwenmantel als gevolg van de voorgestelde ontwikkelingen in Thiendenland II niet tot onoverkomelijke gevolgen zou leiden. Dit blijkt na nader onderzoek ook zo te zijn. Echter om aan de inspraakreacties tegemoet te komen, is nu voor het plandeel, dat ten noorden van de watergang de Achterwetering is gelegen, een parallelroute aan de Vrouwenmantel geïntroduceerd.

5. WATERINFRASTRUCTUUR

a. Demping Maalvliet aan oostzijde van Vrouwenmantel

Bewoners Vrouwenmantel zijn tegen demping van de Maalvliet. De Vliet vervult een grote rol bij de verwerking van hemelwater uit Thiendenland I (een waterloop kan water veel beter bergen dan een groenstrook). Daarnaast draagt deze ook bij aan het ecologisch klimaat van het gebied. De gehele strook vormt een ecologische verbindingszone tussen de Lek en het buitengebied.
Het is ongeloofwaardig dat demping noodzakelijk is, want in eerder plannen was dat ook niet zo.
De aanwezigheid van deze watergang was doorslaggevend voor de aankoop van de woningen. Daar is ook een hogere grondprijs voor betaald aan de gemeente. Deze watergang past bijzonder goed in het landschap en wordt in de praktijk beleefd als een mooie afsluiting van de wijk, die velen veel schaatsgenot biedt. De gracht rondom het Ravelijn zal veel dieper zijn en in de toekomst minder snel dichtvriezen waardoor naast de mooie winterse aanblik de sociale cohesie in de wijk te maken heeft met een aderlating.
Het water is wel degelijk zichtbaar vanuit de woningen. Het schrappen van de Maalvliet doet afbreuk aan het karakter van de Vrouwenmantel. De sloot dient ook als overgangsgebied naar het stedelijke karakter. Het lijkt erop dat demping slechts onderdeel is van de voorgestelde functiewijziging van de Vrouwenmantel: als geplande ontsluiting van de nieuwe wijk breder en veel drukker. Gepleit wordt voor handhaving en verbreding van deze Maalvliet en het toevoegen van een groenstrook aan de oostzijde. Met het verbreden kan wateroverlast van de wijk Thiendenland I in de toekomst worden voorkomen. Het verbreden en inpassen in de waterhuishouding is aanzienlijk goedkoper dan het dempen van- en een nieuwe Maalvliet graven. Op de verkavelingsschets is de watergang direct aan de gevels van de woningen aan de Vrouwenmantel niet zichtbaar. Het dempen van deze watergang is onaanvaardbaar.

Antwoord:
De huidige Maalvliet van Thiendenland vormt de afscheiding tussen het bebouwde gebied (Thiendenland I) en het agrarische gebied. In de huidige situatie maakt de Maalvliet deel uit van het agrarische watersysteem. Voor de realisatie van Thiendenland II is uitgegaan van een vast waterpeil gelijk aan dat in het watersysteem van Thiendenland I. Niet alleen vanuit beheer heeft dit de voorkeur, ook blijft de afvoer van overstortwater uit de kern van Schoonhoven gescheiden. Voorgesteld was daarom om de Maalvliet langs de Vrouwenmantel te dempen, omdat het beter is voor het oppervlaktewatersysteem met betrekking tot:
- een eenvoudiger en helder waterbeheer;
- geen doodlopend en stilstaand water;
- geen (aanvullende) doorspoel- of inlaatvoorzieningen nodig;
- een betere oppervlaktewaterkwaliteit

Gelet op de vele reacties van de bewoners van de Vrouwenmantel is onderzoek gedaan naar handhaving van de Maalvliet en het voorkomen/beperken van de nadelen met betrekking tot het oppervlaktewatersysteem. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat met het plaatsen van stuwen in de huidige Maalvliet en met het afvoeren van zo veel mogelijk regenwater uit de nieuwe woonwijk naar deze watergang toch een doorspoeling en verversing van het water in de Maalvliet kan worden bereikt. Wij hebben ervoor gekozen om de Maalvliet daarom te handhaven. De consequentie hiervan is wel dat het water rondom het Ravelijn minder breed wordt.
De watergang direct aan de gevels van de woningen aan de Vrouwenmantel wordt (ook) niet gedempt.

b. Afwatering omgeving Lopikerhof

Op de verkavelingsschets is de watergang tussen de N210 en het “paardenlandje” verdwenen, terwijl deze watergang dient voor de afvoer van het oppervlaktewater van de Lopikerhof en omgeving (het

gebied ten oosten van de grote Gracht). Omdat het water bij zware regenval niet snel genoeg kan worden afgevoerd, wordt bij de ontwikkeling van Zevender – Thiendenland II gevraagd om de realisatie van een duurzame en toekomstvaste oplossing van dit probleem.

Antwoord:
Bij de aanleg van de rotonde in de N210 zijn in 1995 twee duikers aangelegd voor de waterafvoer van het bestaande stedelijk gebied naar de oostzijde van de N210 via het paardenlandje en de stuw naar de Onderwetering. Door verzakking van deze duikers is de doorstroming beperkt en hoopt (drijf)vuil zich op. Hierdoor kan wateroverlast optreden in de woonwijk ten westen van de N210. In het concept water- en rioolstructuurplan is aandacht gevraagd voor de aansluiting van het nieuwe watersysteem Zevender op het bestaande stedelijke watersysteem aan de westzijde van de N210. In overleg met de provincie en perceeleigenaren wordt deze aansluiting nader uitgewerkt en het bestaande afvoerprobleem opgelost. Dat gebeurt in samenwerking met het waterschap (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden).

6. STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

a. Onvoldoende duidelijkheid
Er is geen duidelijkheid verschaft over de bebouwingsdichtheid. Kennelijk is het zo veel mogelijk bebouwen van vierkante meters van groot belang. Er bestaat ook geen duidelijkheid over de aard van de bebouwing, de woningdichtheid etc. in de nieuwe wijk en de tijdsduur van de bouwperiode en de daarmee samenhangende overlast voor de bestaande bewoners.

Antwoord:
Ten tijde van de inspraakprocedure voor de verkavelingsschets in hoofdlijnen kon nog geen duidelijkheid geboden worden over de aangehaalde aspecten. Dat komt omdat er nog onderhandelingen gevoerd moesten worden tussen de marktpartijen en de gemeente over het programma. Inmiddels is overeenstemming bereikt over het volgende programma:
- Een MFA in het middelste gedeelte van Thiendenland II (invulling, omvang en hoogte nader te bepalen).
- Ca. 11 ha netto bedrijventerrein in Zevender (geen sport meer).
- In totaal ca. 530 woningen (waarvan ca. 10 in Zevender), voor het grootste gedeelte in de vorm van grondgebonden woningen. De appartementen zijn voorzien boven de MFA of in kleinschalige wooncomplexen (maximaal vier lagen).
- Een woningdifferentiatie met 24% sociaal, 35% vrije sector midden en 41% vrije sector duur (waaronder 115 kavels in het zuidelijke deel van Thiendenland II).

De bebouwingsdichtheid in Thiendenland II bedraagt ca. 20 woningen per ha, hetgeen als bijzonder laag kan worden gekwalificeerd. Deze bebouwingsdichtheid is overigens gelijkwaardig met de bebouwingsdichtheid van Thiendenland I.
Overeenkomstig de woonvisie van de gemeente (vastgesteld op 29 oktober 2009), zullen de woningen gefaseerd worden gebouwd (ca. 50 woningen per jaar), waarbij nog bezien wordt of er in het eerste jaar een verhoging van dit aantal gewenst en haalbaar is in verband met het inlopen van een achterstandssituatie.

b. Stedenbouwkundige bezwaren op Thiendenland II; onvoldoende afstand; soort bebouwing en hoogte van bebouwing
Het plan sluit niet aan bij de bouwstijl van Thiendenland I waar sprake is van rechte lijnen en een overzichtelijke bebouwing in tegenstelling tot de ruimtelijke ordening in Oost I. Het vorige plan van Thiendenland II hield hier wel rekening mee. Er is sprake van een te hoge bebouwingsdichtheid.
De Vrouwenmantel was als een moderne grachtenrand als symbool voor de oude stad gepland. De architectuur van de huizen, de bruggetjes en de Maalvliet vormen stedenbouwkundig de grens van Schoonhoven; de voorgestelde bebouwing zal dit alles te niet doen.
De nieuwe wijk mag best wat ruimer opgezet worden en hoogbouw is al helemaal niet nodig. Het geeft de stad een lelijk aanzien bij binnenkomst vanuit Utrecht.
De nieuwe wijk Thiendenland II komt veel te dicht op de oude wijk Thiendenland I. Als er gebouwd wordt, dan dient er een groenstrook te komen om ervoor te zorgen dat er een groene buffer ontstaat.
Het voorgestelde appartementencomplex doet ernstig afbreuk aan het landschappelijk karakter. Een hoogte van 4 lagen sluit niet aan bij het profiel van Thiendenland I en eerdere ideeën en uitgangspunten omtrent het aanzicht van de stadsrand. Een hogere bebouwing zal ook het uitzicht

vanaf de Vrouwenmantel in het bijzonder extra aantasten. In Thiendenland I is ook sprake van laagbouw. Wat maakt dat een bouwhoogte van 4 lagen stedenbouwkundig gezien een aanwinst is? De getekende Ravelijn is een teken van onkunde ten aanzien van dit verdedigingswerk dan wel een bewijs van cynische toepassing. Een Ravelijn is (vrijwel) altijd geplaatst met de punt naar buiten en de brede kant naar binnen: van buiten komt immers het gevaar. Het plannen van een Ravelijn met één punt gericht op Thiendenland I (de Vrouwenmantel) is dus een stedenbouwkundige misser dan wel een cynische duiding van waar het gevaar vandaan komt: Thiendenland I.
Meerdere woningen aan de Vrouwenmantel genieten van het voorrecht van een uniek schitterend uitzicht vanuit hun woonkamer op de 1e etage (destijds ook aangeprezen bij de verkoop van deze woningen) en vanuit het dakterras op de 2e etage. De indeling van deze woningen was een bewuste keuze in het licht van de afspraak dat er geen bebouwing meer zou plaatsvinden. Hiermee dient bij het ontwerpen van de nieuwbouw terdege rekening gehouden te worden. Zo dient er voldoende afstand in acht genomen te worden door middel van een voldoende brede groene bufferzone of watergang. Aan de oostzijde van de watergang dienen eveneens bruggetjes te komen.

Antwoord:
In de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de uitbreidingen aan de oostzijde van Schoonhoven is het van oudsher aanwezige landschap in een aantal noord-zuid gerichte lijnen te herkennen. Deze lijnen komen voort uit het polderlandschap. Op sommige plekken zijn deze lijnen beter herkenbaar dan bij andere. Het best zien we deze landschappelijke lijn terug aan de Vrouwenmantel, waar bebouwings-, verkeers, water- en groenstructuur samenvallen. Deze stedenbouwkundige kwaliteit heeft bij de planvorming van Thiendenland II als uitgangspunt gediend. Door het laten samenvallen van deze structuren ontstaat een herkenbare verwijzing naar het onderliggende landschapspatroon. Niet voor niets is daarom voorgesteld de verkeersafwikkeling van Thiendenland II over de Vrouwenmantel te laten geschieden.
Om tegemoet te komen aan de inspraakreacties is nu gekozen voor een gedeeltelijke parallelroute aan de Vrouwenmantel. De huidige Maalvliet wordt daarbij als watergang gehandhaafd. Op deze wijze blijft de planopzet helder. Zoals bij onderdeel 6a is aangehaald, is juist sprake van een lage bebouwingsdichtheid.
De verkavelingsschets in hoofdlijnen geeft de globale indeling voor Zevender en Thiendenland II weer. In deze schets zijn de belangrijkste ideeën voor de invulling van het gebied verbeeld. Daar waar de noord- en zuidranden van zowel het noordelijk als het zuidelijk plandeel van Thiendenland II als zachte overgangen naar het water zijn aan te merken, wordt als contrast hiermee het middelste plandeel juist scherp begrensd. Door het contrast met het zuidelijke en noordelijke plandeel ontstaan verschillende woonomgevingen, die nog nader uitgewerkt moeten worden. Een van de belangrijkste thema's bij de invulling van het plangebied is water en hoe daar nu en in de toekomst voldoende ruimte voor te bieden. Deze ruimte kan op meerdere manieren worden geboden. Op dit moment wordt erover gedacht het thema water per deelgebied verschillend vorm te geven. Zo zou in het zuidelijke plandeel gekozen kunnen worden voor een berging van het hemelwater in het openbaar gebied: bij hevige regenval zal een deel van het openbare groen dan onder water komen te staan. Een andere mogelijkheid is om er voor te zorgen dat het bebouwd gebied wordt opgehoogd, waardoor ook bij een grote stijging van het waterpeil de bebouwing geen wateroverlast krijgt. Voor dit laatste idee komt het middelste plandeel, het Ravelijn, in aanmerking. De vormentaal van een verdedigingswerk zoals een Ravelijn past bij deze manier van omgaan met water. De in de verkavelingsschets in hoofdlijnen voorgestelde figuratie voor het Ravelijn gaf alleen nog maar deze gedachtegang weer. De afmetingen van het getekende Ravelijn zijn veel groter dan de afmetingen van Ravelijnen, zoals we die kennen van vestingsteden als Bourtange en Heusden. Van een letterlijke vertaling van een Ravelijn is dan ook geen sprake. Het blijft een vrije vertaling en gebruik van de vormentaal van een verdedigingswerk. Bij de nadere uitwerking zal een verdere verfijning plaatsvinden. Hoe het Ravelijn er exact uit komt te zien, zal dan blijken. Van een stedenbouwkundige misser is evenwel geen sprake, laat staan dat het als een cynisch duiding gezien zou moeten worden.
Voor wat betreft de bouwhoogte van 4 lagen merken wij op, dat deze slechts in beperkte mate zal worden toegepast. Het zal zeker niet zo zijn dat langs de Vrouwenmantel een bebouwingswand van 4 lagen hoog gerealiseerd zal worden. Door een deel van het woningbouwprogramma (appartementen) in 4 lagen uit te voeren, wordt efficiënt met de beschikbare grond omgegaan. Hierdoor resteert meer openbaar gebied, met als resultaat een ruimere planopzet.
Bij de nadere uitwerking van de verkaveling zal op een zorgvuldige manier worden bekeken waar eventueel in 4 bouwlagen gebouwd zal worden, zodat een hoogteaccent (voor zover daar bij 4 lagen van te spreken is) stedenbouwkundig gezien als toegevoegde waarde kan worden gezien.

c. Inrichting nieuwe woonwijk Thiendenland II
Gepleit wordt voor parkeren op eigen terrein van twee auto's en bij de vrijstaande woningen voor ruime kavels. Het is gewenst de toekomstige bewoners een gevarieerd woonpakket en speelse bebouwing aan te bieden in plaats van rechte evenwijdig lopende straten zoals in Thiendenland I. De hoofdontsluiting zou alleen op 30 km/uur beperkt moeten worden. Het is beter fotobewaking voor snelheidsovertredingen toe te passen dan snelheidbeperkende maatregelen zoals drempels e.d. De bestemmingswegen naar de subwoongebieden zouden als eenrichtingsweg (U-vorm) of als een tweerichtingsweg met een cul de sac uitgevoerd moeten worden met het in middelgedeelte speeldoeleinden. De ontsluitingsweg dient niet op de Tiendweg te worden aangesloten. Fiets- en looppaden kunnen via eenvoudige bruggetjes direct verbonden worden met Achterwetering, Biezen, Gentiaan en Veldsalie.

Antwoord:
De opmerkingen van deze reactie komen in grote lijnen overeen met de opzet van de verkaveling, zij het echter dat over de exacte inrichting ten aanzien van snelheidsbeperkende maatregelen en de ontsluitingen van de subwoongebieden nog de nodige ontwerpvrijheid behouden blijft. Wat het parkeren aangaat worden de aanbevelingen en de normen van de ASVV aangehouden. Dit handboek is landelijk erkend en zorgt ervoor dat er geen parkeeroverlast in nieuwbouwwijken ontstaat. Ook geeft het handboek handvatten betreffende de inrichting en ontsluiting van gebieden.

7. CULTUURHISTORIE, GROEN EN LANDSCHAP

a. Cultuurhistorische patronen beschermen
Het is planologisch en stedenbouwkundig gewenst de oorspronkelijke verkavelingstructuur (de cope-ontginning) zichtbaar te houden binnen de nieuwe ontwikkeling, zowel voor Zevender als voor Thiendenland. In Thiendenland kan met een wandel- en fietspad langs de Achterwetering als karakteristieke afwatering de geschiedenis herkenbaar gehouden worden. Door een groenstrook tussen het bebouwingslint van de Tiendweg en de nieuwbouw kan het karakter van de Tiendweg worden beschermd.
Het ontwikkelingsgebied Zevender ligt opgesloten binnen drie kernwaarden. De verkavelingstructuur, de Lopikerwetering en Populierenlaan. Aantasting van dit gebied voor de bouw van bedrijven en woningen wordt betreurd. Naast vernietiging van flora en fauna gaat het daarbij om verlies van identiteit en karakter van het gebied. Om het gebied toch nog enigszins te beschermen wordt ervoor gepleit om:
- Het Populierenlaantje te behouden. Dit pad is vanaf de 12^{e} eeuw de grens tussen de verkaveling van Willege Langerak en de Nesse. Behouden in een wandelroute kan het karakter van het eeuwenoude pad en een stukje geschiedenis van de middeleeuwse ontginning zichtbaar blijven.
- Een brede groenstrook langs de zuidkant van de Onderwetering (de oorspronkelijke Broedijker Wetering) met daarin een wandelpad te realiseren. Dit wandelpad (dat tevens bescherming biedt tegen een verstoord aanzicht op de achterkanten van de geplande huizen langs de onderwetering) kan aan de westkant aansluiten op het Populierenlaantje. Aan de oostkant kan aansluiting gevonden worden met het fietspad richting Cabauw of richting rotonde en Thiendenland.
- De samenhangende eenheid van het waterbeheersingsysteem veilig te stellen.
- Het "Schoonhovense Wonder" (de watergang onder de Lopikerwetering) te behouden/beschermen.

Verder is door een inspreker gepleit om de Jacobsroute te beschermen.

Antwoord:
Het Populierenlaantje is essentieel voor het watersysteem van de kern Schoonhoven (afvoer overtollig water). Diezelfde kwalificatie kan gegeven worden aan de watergang onder de Lopikerwetering (afvoer van het gebied ten noorden van Schoonhoven). Om watertechnische redenen is er dus al voldoende aanleiding voor behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle elementen.
Het Schoonhovens Wonder blijft ongemoeid. Het Populierenlaantje blijft in principe behouden. Het is echter niet uit te sluiten dat door de gewenste verkeersontsluiting van Zevender op het Lopikerplein een deel van het Populierenlaantje doorsneden wordt door de parallel aan de provinciale weg geprojecteerde hoofdverkeersontsluiting voor Zevender.
Ten zuiden van de Onderwetering wordt een brede groenstrook voorgesteld, teneinde een goede afscherming van het bedrijventerrein richting het cultuurhistorische waardevolle landschap aan de

noordzijde van Zevender te bewerkstelligen. De maat van deze strook is echter te beperkt om daarin een wandelpad te realiseren. Wellicht behoort een informeel pad (struinpad/schelpenpad) wel tot de mogelijkheden. Dit zal bij de nadere uitwerking van het gebied worden onderzocht.

b. Landschappelijk karakter van de Tiendweg
In de schets wordt onvoldoende rekening gehouden met het landschappelijk karakter van de Tiendweg. De voorgestelde bebouwing dringt te diep door in zuidelijke richting. De nieuwe wijk dient zover van de Tiendweg te komen zoals dat in Oost I is gebeurd door middel van sportvoorzieningen. Een groene bufferzone creëert mogelijkheden voor sportvelden en bijvoorbeeld een kinderboerderij. Gepleit wordt voor een wandelroute langs de noordkant van het water dat vlak bij de Tiendweg in Thiendenland II is geprojecteerd.

Antwoord:
De bestaande watergang aan de noordzijde van de Tiendweg is medebepalend voor de grens van de nieuwbouwkavels en dient als peilscheiding voor de hoogwatervoorziening rondom de Tiendweg. Aan de Tiendweg zelf is op een enkele woning na geen nieuwe woningbouw gepland. Het karakter van de Tiendweg wordt daardoor niet aangetast. Bij de nadere architectonische uitwerking van deze toe te voegen woningen zal aansluiting worden gezocht bij de bestaande beeldkwaliteit van de Tiendweg. Het huidige patroon van de transparante lintbebouwing zal dus worden gerespecteerd. Op de openvallende gaten zijn groenstroken voorzien.

c. Een tekort aan groen en natuur in Thiendenland
De wijk Thiendenland I is ooit opgezet als een groene wijk. Voor de bewoners van de Vrouwenmantel speelde dat in het bijzonder door de directe ligging van de Vrouwenmantel aan het groene buitengebied. Het groene en rustige karakter van de wijk en de Vrouwenmantel wordt van twee kanten bedreigd: een bedreiging van binnenuit (project Thiendvlecht en ontwikkeling plan Elshof) en een bedreiging uit het oosten (de voorgenomen bouw van Thiendenland II). Dat zal een ernstige aantasting zijn van de huidige groene woonbeleving (zeker als de Maalvliet gedempt wordt). Dit wordt ondersteund door het rapport “bio + divers = gezond !”. Hier liggen kansen voor een groene buffer zoals in de Structuurvisie was aangeduid. Waarom deze is verdwenen wordt niet onderbouwd. Gepleit wordt voor handhaving van de Maalvliet en het toevoegen van een groenstrook aan de oostzijde. Dit kan een goede en fraaie afscheiding tussen de twee wijken vormen. De groenstrook dient de afmetingen te hebben van die tussen Schoonhoven Oost en Thiendenland I. Een dergelijke groenstrook vervult een functie als onderdeel van een ecologische verbinding tussen Lek en buitengebied ten noorden van de Reinaldaweg. Het gebied kan verder dienen als ontspannings- en recreatief gebied voor oude en nieuwe bewoners.
In de nieuwe wijk is hier en daar een groen vlekje te zien, maar het groen is minimaal te noemen. Verzocht wordt hier nadrukkelijk aandacht aan te besteden, want een wijk zonder groen is geen leefbare wijk.

Antwoord:
Zoals wordt voorgesteld in deze reactie, wordt de huidige Maalvliet langs de Vrouwenmantel gehandhaafd. Samen met het daarvoor benodigde talud wordt daarmee de gewenste groene buffer gerealiseerd. De ontwikkeling van Thiendenland II behelst een woningbouwopgave met een dichtheid van nog geen 20 woningen per hectare. Uitgaande van courante kavels betekent dit dat er relatief veel ruimte overblijft voor groen en water. De wijken krijgen dus een open en groene structuur. De uitgewerkte verkaveling laat daarvan een goed beeld zien.

d. Natuurwaarde en groen in Zevender
Om te voorkomen dat weidevogels verdwijnen, is het gewenst geluid- en lichthinder van bedrijven op het bedrijventerrein zo veel mogelijk te reduceren (in regelgeving vast te leggen). Daarbij zouden de bedrijven met het meeste risico op geluid- en lichthinder zo veel mogelijk gepositioneerd kunnen worden aan de M.A. Reinaldaweg. Ook is gevraagd om te bestuderen of het mogelijk is om in de plannen rekening te houden met het jaarlijks terugkeren van de eendenkolonie smienten (advies vogelbescherming).
Gepleit is om het broekbos in Zevender te vervangen door een natuurlijke geluidswal, een verhoogde en begroeide grondwal van 2 à 3 meter (zoals in Lopik langs de N210 en in de Lopikerwaard, Jacobsroute). Integratie van de gebouwen in een natuurlijke zone zou een innovatieve mogelijkheid kunnen zijn (bijvoorbeeld begroeiing van daken). Specifiek is gevraagd om een groenblijvende begroeiing op het bedrijventerrein en om de watergang achter het perceel Lopikerweg 1/C breder te

maken om vuilophoging te voorkomen. Verder is de wens geuit om direct bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein al te starten met de aanleg van de natuurlijke buffer.

Antwoord:
Het deelgebied van Zevender dient nog verder uitgewerkt te worden. Daarbij zullen de wensen van omwonenden betrokken worden. Vanzelfsprekend zal het bedrijventerrein aan alle wettelijke regels (zoals milieuwetgeving) voldoen. Voor meer informatie over de inrichting van het bedrijventerrein zelf wordt verwezen naar het antwoord bij onderdeel 8a en d.
Op de verkavelingsschets in hoofdlijnen is een ca. 15 meter brede groenstrook aan de noordzijde van het deelgebied Zevender getekend. Deze strook dient onder meer ter afscherming van de bedrijven. De inrichting van deze strook als broekbos kwam mede voort uit de waterbergingsopgave voor Zevender. In de nieuwe verkaveling is meer water geprojecteerd. Bij de verdere uitwerking zal nagegaan worden of het broekbos kan worden vervangen door een grondwal. De uiteindelijke inrichting zal mede bepalen hoe hoog de bedrijfsgebouwen mogen worden.
Wij zullen in overleg met de marktpartijen nagaan in hoeverre het mogelijk is om al direct bij de inrichting van het bedrijventerrein te starten met de aanleg van de natuurlijke buffer.

e. Archeologische waarde
In het plangebied is de trefkans voor archeologische waarden groot te noemen. Hieraan dient bij de verdere ontwikkeling van het gebied aandacht besteed te worden en er dient op een correcte wijze mee omgegaan te worden.

Antwoord:
Uit onderzoek blijkt dat de trefkans voor archeologische waarden niet zo groot is. Uiteraard zullen wij ook bij de verdere uitwerking van het gebied alle wettelijke eisen in acht nemen.

8. INRICHTING BEDRIJVENTERREIN

a. Beeldkwaliteit
Voorkomen moet worden dat er kolossale panden langs de provinciale weg worden gebouwd, die als een (Chinese) muur oprijzen. In de samenwerkingsovereenkomst zouden criteria moeten worden opgenomen dat alleen kleinschalige arbeidsintensieve bedrijven zich hier kunnen vestigen. Te denken valt aan het bepalen van een maximale kavelgrootte en een regeling om te veel aaneengesloten bebouwing te voorkomen/beperken. Verzocht is om de hoogte van de bedrijfsbebouwing in Zevender aan de noordzijde tot twee lagen te beperken, zodat de bedrijfspanden zo min mogelijk in beeld komen.

Antwoord:
In het ontwerpbestemmingsplan zitten enkele onveranderbare, harde elementen:
- De hoofdontsluiting van het terrein vanaf de beide rotondes (Lopikerplein en Vrouwenmantel) naar een parallelweg.
- Twee waterlopen aan de noordzijde. Omdat twee verschillende waterpeilen elkaar hier ontmoeten, zijn twee waterlopen geprojecteerd, met daartussen een dijkje.
- De totale oppervlakte aan water die op het bedrijventerrein zelf dient te worden gerealiseerd en de locatie die daarvoor gebruikt gaan worden.
- De groenstrook van minimaal 15 meter langs de Cabauwse Wetering, die mogelijk, en dan in combinatie met het water, (deels) als broekbos uitgevoerd zal worden. De groenstrook dient voor:
    - maximale landschappelijke inpassing
    - voldoende afstand tussen woningen en bedrijven
    - afscherming van de bedrijven. De inrichting van de strook zal mede bepalen hoe hoog de bedrijfsgebouwen mogen worden. Dus er zullen geen bedrijfsgebouwen toegestaan worden die te zichtbaar, te dominant en/of te kolossaal zijn bij aanschouwing vanaf de zijde van de Cabauwse Wetering, tenzij ze door het groen in voldoende mate worden afgeschermd.

Daarnaast worden in het beeldkwaliteitplan regels opgenomen om enerzijds de investeringen van ondernemers mogelijk maken en te beschermen, en anderzijds te zorgen voor een voldoende hoge ruimtelijke kwaliteit van zowel de openbare ruimte, de bedrijfskavels als de gebouwen.

b. Situering publieksgerichte voorzieningen en parkeerplaatsen

Bedrijven/winkels die een relatie hebben met detailhandel, zijn direct afhankelijk van een goede bereikbaarheid voor de klant (ook per fiets) en zouden daarom zo dicht mogelijk bij het centrum van Schoonhoven moeten komen. Vanwege de reconstructie van de rotonde Lopikerplein zal een deel van het paardenveldje moeten worden opgeofferd. Gepleit wordt om het restant van dit terrein in te richten als een algemene parkeerplaats voor personenauto's. Hiermee kan een deel van de parkeerproblematiek binnen Schoonhoven worden opgelost.

Antwoord:
De reconstructie van de rotonde Lopikerplein maakt een omzetting van de functie van het paardenveldje niet nodig. In Zevender hoeft geen parkeerprobleem voor de binnenstad opgelost te worden. Bedrijven en winkels die publieksgericht zijn, zullen zich conform het ontwerpbestemmingsplan inderdaad zo dicht mogelijk bij de binnenstad mogen vestigen. Het parkeren dient te voldoen aan de normering genoemd in de ASVV.

c. Infrastructuur
De wegen op het bedrijventerrein s.v.p. zo veel mogelijk weg houden van de natuur, dus geen weg achter het broekbos aanleggen. Verzoek om een parkeergelegenheid voor vrachtauto's niet in het noordelijke deel van Zevender te situeren, dit ter voorkoming van hinder voor de omwonenden. Gepleit wordt om het fietspad dat via het bedrijventerrein van Zevender een verbinding maakt met het noordelijk gelegen poldergebied, op te heffen, dit in verband met de beperkte noodzaak van dit fietspad en het verhoogde risico op het gebied van criminaliteit. Er zijn vraagtekens bij de noodzaak van de drie fietspadontsluitingen en er is daarom gepleit voor een onderzoek naar de daadwerkelijke behoefte. Het is het overwegen waard om het verkeer vanaf de Nassaukade en de Lopikerweg te laten aansluiten op de nieuwe rotonde. Er is ook gepleit voor het aanleggen van een pad in het groen langs de Onderwetering met een aansluiting op het historische Populierenlaantje en de fiets- en wandelpaden in Zevender te scheiden.

Antwoord:
De meest noordelijke weg in Zevender ligt direct ten zuiden van de groenstrook, en zal alleen gebruikt worden voor de bereikbaarheid van enkele bedrijven, die met de gevel noordwaarts gericht zullen worden. Zo beperken we de geluidsbelasting door werkverkeer. Ook het geluid van bedrijven zelf is daardoor geminimaliseerd, want zij moeten al hun activiteiten achter de voorgevel uitoefenen, en die gevel beslaat minimaal 70% van de rooilijn. Om de effecten van geluid van draaiende motoren en koelingen zo veel mogelijk te beperken, zullen we daarvoor niet alleen regels stellen, maar zullen we tevens onderzoeken of het mogelijk is een vrachtwagenparkeerplaats op het bedrijventerrein te realiseren. Als die er komt, dan zal die vermoedelijk gesitueerd worden in de noordoosthoek, dus op grote afstand van de bestaande woningen.
De fietspaden zijn gewenst, zodat fietsers op een adequate manier naar het bedrijventerrein kunnen komen. Bovendien vinden wij het gewenst om ook verbindingsroutes naar het landelijke buitengebied te creëren. Voor wat betreft de veiligheid hiervan wordt verwezen naar onderdeel 8d.
Het is inderdaad de bedoeling om het verkeer vanaf de Nassaukade en Lopikerweg te laten aansluiten op de nieuw rotonde Lopikerplein, maar dit is nog afhankelijk van het al dan niet bereiken van een akkoord met de provincie. Met betrekking tot de wens van een afzonderlijk wandelpad wordt verwezen naar onderdeel 7a.

d. Veiligheid
Het is gewenst met de ontwikkeling en inrichting van het bedrijventerrein rekening te houden met problemen op het gebied van diefstal en vandalisme. In dat verband is het onverstandig om de drie fietspadontsluitingen te maken, omdat dit ontsnappingsroutes kunnen zijn voor vandalen/criminelen.

Antwoord:
Voor de inrichting van het bedrijventerrein geldt het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO). Dit keurmerk is ontwikkeld om als ondernemer samen met anderen maatregelen te treffen om de veiligheid te verbeteren. De vereiste maatregelen staan beschreven in handboeken. Het gaat dan om maatregelen op het gebied van inbraak-, overval- en brandbeveiliging om een veiliger en prettiger werkomgeving te kunnen realiseren. De Politie en Brandweer zijn betrokken bij de verdere uitwerking van Zevender (en Thiendenland II). Daarbij zullen naast de bovengenoemde zaken ook de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid een belangrijke rol spelen.

9. AANTASTING LEEFBAARHEID EN WOONGENOT; FINANCIELE ASPECTEN

a. Bedreiging leefbaarheid en woongenot; waardevermindering

De nieuwe wijk Thiendenland II vormt een bedreiging voor het nu nog prettige woonklimaat van Thiendenland I. In de huidige planfase is de focus alleen gericht op de bouw van de nieuwe wijk en bestaat geen enkele aandacht voor Thiendenland I en de Vrouwenmantel, waar de leefbaarheid en het woongenot ernstig worden aangetast. Een afstand van gevel tot gevel van 30 tot 40 meter betekent een enorme toename van verkeerslawaai en onveiligheid. De bewoners van de Vrouwenmantel hechten aan de huidige woonsituatie met de rust, de luwheid van het verkeer en het aanwezige groen. Het uitzicht zal definitief en onherstelbaar veranderen in negatieve zin. De gemeente kijkt niet naar de gevolgen voor de huidige bewoners. Dat blijkt ook uit het volstrekt negeren van de opmerkingen die bewoners hebben gemaakt tijden eerdere inspreekavonden.
De nieuwe woonwijk leidt tot vermogensschade: schade aan de woningen. Die schade zal in de zin van waardedaling aanzienlijk zijn, gezien ook het ontbreken van enige reële aandacht voor de gevolgen die de nieuwe wijk voor de oude wijk heeft. Ook de voorgestelde duur van het bouwproces zal ernstige schade aan welzijn en woningwaarde veroorzaken.

Antwoord:

Wonen aan een “rand” van een oudere wijk brengt met zich mee dat er zich vroeg of laat bouwperikelen gaan voordoen in het grensgebied. Dit behoort tot het normaal maatschappelijk risico. De genoemde afstand is zeer “ruim” volgens stedenbouwkundige en planologische begrippen. De aangegeven effecten treden, gezien de afstand, niet in die mate op dat die het woonklimaat van de oudere wijk negatief kan gaan beïnvloeden. Zoals eerder is geschreven maakt de gemeente een afweging en zoekt naar het beste compromis. Hieruit komt voort dat niet iedereen krijgt wat hij of zij wil maar wat voor alle partijen “goed” is, ook al wordt dit niet direct zo ervaren.

10. MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN – SOCIALE COHESIE

a. MFA

Omdat de MFA echt aantoonbaar nodig is, dient deze voorziening eerst ingetekend te worden en niet als restpost beschouwd te worden.

Antwoord:

De realisatie van een MFA is een al lang gekoesterde wens van de gemeente. Met de ontwikkeling van het gebied Zevender – Thiendenland II is de mogelijkheid ontstaan om die wens in vervulling te laten gaan. De marktpartijen en de gemeente hebben een akkoord op hoofdlijnen bereikt, waarbij de MFA ruimtelijk wordt ingepast in het middelste plandeel van Thiendenland II en er een financiële vergoeding wordt verstrekt waardoor de gemeente de bouw van de MFA kan bekostigen. Op de nieuwe conceptverkaveling is de MFA ingetekend met ca. 22 bovenwoningen in maximaal 4 bouwlagen. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar onderdeel 6a.

b. Locatie sportvoorzieningen

Sportvelden bevinden zich over het algemeen zo veel mogelijk aan de rand van de bebouwing en hoeven niet direct op een A-locatie te worden gesitueerd. Het is daarom beter om de sportvelden in de oosthoek van Zevender te plaatsen volgens sommige insprekers. Op de plek van de sportvelden is het juist gewenst om bedrijven te situeren die een relatie hebben met detailhandel.
Korfbalvereniging Argento heeft daarentegen uitgesproken de locatie aan de westkant van Zevender geschikt te vinden, mits daar voldoende ruimte is voor een juiste sportaccommodatie binnen de gestelde normen. Het voordeel van uitplaatsing naar Zevender is dat de capaciteitsproblemen van de hockeyvereniging meteen kunnen worden opgelost.

Antwoord:

De sportvoorzieningen hebben hun voedingsgebied in de verschillende woonwijken van Schoonhoven. De sportvelden dienen op een goed bereikbare plek te liggen en sociaal veilig te zijn. De westhoek van Zevender zou prima voldoen aan deze criteria. Verder is de schaal van Schoonhoven niet van dien aard dat een bepaalde plaatsing/ligging de sportvelden onbereikbaar maken. Om financiële redenen is echter afgezien van de verplaatsing van de sportvoorzieningen naar Zevender. De gemeente zet nu in op een opwaardering van de huidige sportvelden in de wijk Oost.

c. Kinderboerderij
Het bestuur van de kinderboerderij roept de gemeente op om bij de verdere uitwerking van de verkaveling de vestiging van een kinderboerderij te onderzoeken. Als argumentatie hiervoor wordt gewezen op:
- het maatschappelijk belang en de brede steun ervoor binnen de burgerij
- de motie van de fractie Gemeentebelang in de raadsvergadering van 13 september 2007.

Zolang er geen definitieve locatie is aangewezen, dienen alle opties open te blijven.

Antwoord:
Binnen de gekozen verkavelingsopzet van Thiendenland II, die enerzijds is ontstaan vanuit de wens van een gevarieerd woongebied met een dorpse uitstraling en anderzijds uit de voorwaarde om veel water te bergen, is er, nu er een MFA wordt ingepast, in principe geen ruimte meer voor sportvoorzieningen of een kinderboerderij.

d. Sociale cohesie
Een wijk is pas leefbaar als er ook sprake is van sociale samenhang. Dit is niet terug te vinden in de plannen. Er dienen voldoende speelgelegenheden te komen voor zowel jonge kinderen als jeugdigen zodat er ontmoetingsplekken ontstaan. Een MFA kan ook bijdragen aan sociale cohesie.

Antwoord:
De wijk wordt opgebouwd volgens een zogenaamde “staffel” van doelgroepen. Op deze wijze ontstaat er naar ons idee juist een homogene wijkopbouw en dus een goed klimaat voor sociale samenhang. Ook wordt er door deze manier van verdelen aan een lokale behoeftevraag voldaan.
Jonge kinderen en jeugdigen maken het meest intensief gebruik van de openbare ruimte. Het is daarom belangrijk de speelgelegenheden zodanig te ontwikkelen, dat alle leeftijdsgroepen in voldoende mate worden bediend. Uit de verkavelingsschets in hoofdlijnen was dit nog niet direct te herleiden. Uit de thans voorgestelde conceptverkaveling moge blijken dat speelgelegenheden in ruime mate aanwezig zijn. Voor wat de MFA betreft wordt verwezen naar onderdeel 10a.

11. PRAKTISCHE ASPECTEN

a. Planning; beperking bouwoverlast.
Het is zaak om de planning van de nieuwe wijk goed af te stemmen op de bestaande woningen, zeker met betrekking tot de verkeersontsluiting.
Het is gewenst de bouwoverlast voor bestaande bewoners tot een minimum te beperken en te compenseren.

Antwoord:
Bij de verdere uitwerking van het project zullen wij aan deze punten aandacht besteden.
De bouwer zal worden verzocht een bouwveiligheidsplan in te dienen met een verkeerrouting voorstel naar het bouwterrein inclusief laden en lossen. Wij denken op deze wijze het maximale te kunnen bereiken om te komen tot heldere afspraken omtrent veiligheid voor omwonenden en overige verkeersdeelnemers tijdens de bouwperiode.

b. Totaalvisie
Het is gewenst een totaalvisie op te stellen, omdat de bouw over een groot aantal jaren zal worden verspreid, waardoor het gevaar van een verrommelde wijk en jarenlange overlast niet denkbeeldig is.

Antwoord:
Het bestemmingsplan bestrijkt het gehele gebied en heeft een looptijd van 10 jaar. Binnen deze termijn dient de wijk te zijn gerealiseerd. Omdat er per fase circa 50 woningen worden gerealiseerd dienen deze gerealiseerde delen op zo’n wijze te worden afgerond dat ze geen “last” gaan ondervinden van het bouwverkeer.

AFWEGING EN BESLISSING:
De inspraakreacties zijn in relatie gebracht met enerzijds de resultaten uit nader ingestelde onderzoeken op het gebied van verkeer, milieu, volkshuisvesting etc. en met anderzijds de resultaten uit de inventarisatie die in samenspraak met belanghebbenden naar de inrichting van het bedrijventerrein Zevender is gedaan. Vervolgens is hierover onderhandeld met de marktpartijen van

Zevender – Thiendenland II. Deze integrale aanpak heeft geleid tot een totaalresultaat in de vorm van een voorlopig (financieel) akkoord op hoofdlijnen, waarbij de volgende wijzigingen in de verkavelingsschets zijn opgenomen:

Thiendenland II
- Het handhaven van de Maalvliet aan de oostzijde van de Vrouwenmantel.
- Het veranderen van de verkeerssituatie op de Vrouwenmantel. Er zijn nu nog twee ontsluitingen vanaf de Vrouwenmantel: één ter hoogte van de Achterwetering ten behoeve van het noordelijke en middelste deelgebied en één ter hoogte van Zonnedauw ten behoeve van het zuidelijke deel van Thiendenland II, waar sprake is van een lage dichtheid (115 woningen).
- Het inpassen van een MFA met bovenwoningen centraal in het gebied met een langzaam verkeersverbinding die separaat loopt van de auto-ontsluiting.
- De projectie van ca. 520 woningen, die voor het grootste gedeelte in de vorm van grondgebonden woningen zullen worden gebouwd. De appartementen zijn voorzien boven de MFA of in kleinschalige wooncomplexen (maximaal vier lagen).

Zevender
- De ontsluiting via twee volwaardige rotondes, waarbij de rotonde Lopikerplein naar het noordoosten wordt opgeschoven en waarbij een verbinding van de Nassaukade/Lopikerweg naar de nieuwe rotonde Lopikerplein wordt gecreëerd.
- De projectie van ca. 10 woningen aan de noordzijde van Zevender.
- Het laten vervallen van de sportvoorzieningen ten gunste van een uitbreiding van het bedrijventerrein. De maatschappelijke doeleinden die in Zevender waren voorzien zijn in feite ingewisseld voor een maatschappelijke voorziening in de vorm van een MFA in Thiendenland II. De omvang van het bedrijventerrein bedraagt daardoor nu ca. 11 ha netto.
- Het omzoomen van het bedrijventerrein met een groene zone. Ter versterking van deze buffer is direct ten zuiden daarvan een watergang en een weg voorzien.
- Het creëren van een aaneengesloten watersysteem.

Status van de tekeningen
De beide tekeningen zijn ten opzichte van de verkavelingsschets in hoofdlijnen verder uitgewerkt, maar hebben nog altijd de status van concept. Er is nog geen consensus bereikt met de provincie over het reconstrueren van de rotonde Lopikerplein en het creëren van een aansluiting van de wegen Lopikerweg/Nassaukade op deze rotonde. Ook dient het (financieel) akkoord op hoofdlijnen, dat met de marktpartijen is bereikt, uiterlijk 17 december vertaald te zijn naar een samenwerkingsovereenkomst. Pas na ondertekening van de overeenkomsten zullen de tekeningen verder worden uitgewerkt tot een definitieve verkaveling.

Burgemeester en wethouders van Schoonhoven
17 november 2009

Bijlage 14 – Exploitatieplan

EXPLOITATIEPLAN ZEVENDER

behorende bij bestemmingsplan Zevender

Gemeente Schoonhoven

Vastgesteld door de raad van de gemeente Schoonhoven d.d. 25 november 2010

7000000165/5478532.2

HET EXPLOITATIEPLAN

Begrippenlijst
Hoofdstuk 1: De status van het exploitatieplan
Hoofdstuk 2: Het exploitatiegebied
Hoofdstuk 3: De voorschriften
Hoofdstuk 4: De exploitatieopzet
Kaarten bij het exploitatieplan
Bijlagen bij het exploitatieplan
Toelichting bij het exploitatieplan
Toelichting bij hoofdstuk 1: De status van het exploitatieplan
Toelichting bij hoofdstuk 2: Het exploitatiegebied
Toelichting bij hoofdstuk 3: De voorschriften
Toelichting bij hoofdstuk 4: De exploitatieopzet

BEGRIPPENLIJST

aangewezen woningbouwcategorie	een in het Bro aangewezen categorie voor woningbouw, waaromtrent in het ruimtelijk besluit en exploitatieplan regels kunnen worden gesteld
anterieure overeenkomst	een overeenkomst tussen gemeente en exploitant over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel
binnenplanse verevening	de op grond van een exploitatieplan toe te passen omslagmethode van kostenverhaal, waarbij rekening wordt gehouden met tussen bouwpercelen bestaande verschillen in inbrengwaarden en uitgifteprijzen
bouwplan	een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro
bovenplanse verevening	het bijdragen vanuit winstgevende exploitatiegebieden ter (gedeeltelijke) dekking van

7000000165/5478532.2

	een tekort in de grondexploitatie van een ander exploitatiegebied (voor de winstlocatie betreft de bovenplanse verevening een kostenpost in de exploitatieopzet, voor de verlieslocatie een opbrengst)
bovenplanse voorziening	een voorziening die tegelijkertijd van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meerdere andere gebieden
exploitant	degene anders dan de gemeente die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, of voornemens is gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie te brengen, door aldaar werken en werkzaamheden te verrichten
exploitatiebijdrage	de door een exploitant op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de bouwvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie
exploitatiegebied	het geheel van gronden waarop het exploitatieplan betrekking heeft
exploitatieopzet	de financiële opzet van kosten en opbrengsten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13, lid 1, sub c, Wro
exploitatieplan	een plan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, Wro
locatie-eisen	de in een exploitatieplan op te nemen eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte (artikel 6.13, lid 2, sub b, Wro), alsmede de in een exploitatieplan op te nemen regels omtrent de uitvoering van deze werken

7000000165/5478532.2

	en werkzaamheden (artikel 6.13, lid 2, sub c, Wro) en de in een exploitatieplan op te nemen uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.13, lid 2, sub d, Wro)
macro-aftopping	de toepassing van de in artikel 6.16, Wro opgenomen regels omtrent de maximering van de totale verhaalbare kosten
micro-aftopping	de toepassing van de ministeriële regeling zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro, houdende regels met betrekking tot de hoogte en de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kostensoorten zoals opgesomd in artikel 6.2.4, sub g tot en met j, Bro
overeenkomst over grondexploitatie	elke overeenkomst tussen een gemeente en een exploitant over grondexploitatie
posterieure overeenkomst	een overeenkomst tussen gemeente en exploitant over grondexploitatie, gesloten na de vaststelling van een exploitatieplan (artikel 6.24, lid 2, Wro)
profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit	het samenstel van drie criteria die bepalen of, en in welke evenredigheid van nut kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen kunnen worden opgenomen in de exploitatieopzet (artikel 6.13, lid 6, Wro)
projectbesluit	besluit waarbij het bestemmingsplan buiten toepassing blijft ten behoeve van de verwezenlijking van een project (artikel 3.10, Wro)
projectafwijkingsbesluit	besluit waarbij de beheersverordening buiten toepassing blijft ten behoeve van de verwezenlijking van een project (artikel 3.40, lid 1, Wro)

7000000165/5478532.2

regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid	in een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectbesluit, of een projectafwijkingsbesluit op te nemen regels omtrent de uitvoerbaarheid van bestemmingen, die betrekking kunnen hebben op woningbouwcategorieën
ruimtelijk besluit	besluit betreffende de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectbesluit of projectafwijkingsbesluit
sociale huurwoning	een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, sub d, Bro
sociale koopwoning	een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, sub e, Bro
uitwerkingsplan (soms ook: uitwerking van het bestemmingsplan)	besluit van het college van burgemeester en wethouders waarbij het bestemmingsplan nader wordt uitgewerkt (artikel 3.6, lid 1, sub b, Wro)
wijzigingsplan (soms ook: wijziging van het bestemmingsplan)	besluit van het college van burgemeester en wethouders waarbij het bestemmingsplan wordt gewijzigd (artikel 3.6, lid 1, sub a, Wro)

HOOFDSTUK 1: DE STATUS VAN DIT EXPLOITATIEPLAN

ARTIKEL 1
KOPPELING MET RUIMTELIJK BESLUIT

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Zevender en is vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Schoonhoven d.d. 25 november 2010.

ARTIKEL 2
BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de Kaart Exploitatiegebied dat als Kaart A onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

7000000165/5478532.2

ARTIKEL 3

VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op de Kaart Voorgenomen grondgebruik dat als Kaart B onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

ARTIKEL 4

TE VERWERVEN GRONDEN

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op de Kaart Te verwerven gronden die als Kaart C onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

ARTIKEL 5

CITEERTITEL

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: Exploitatieplan Zevender.

7000000165/5478532.2

HOOFDSTUK 2: OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

ARTIKEL 1
BOUWRIJP MAKEN VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

het slopen van opstallen;

het verwijderen van kabels en leidingen;

het dempen van sloten en het verrichten van grondwerken;

het uitvoeren van een eventuele bodemsanering;

het kappen van bomen en struiken en het verwijderen van deze gekapte bomen en struiken;

het afvoeren van materialen;

het – indien nodig – verwijderen van zich eventuele in de bodem bevindende materialen en zaken (zoals funderingen, niet-functionerende leidingen en kabels) die de realisering van de toekomstige bestemming van de gronden in het exploitatiegebied zouden kunnen belemmeren;

het (doen) aan- c.q. verleggen van riolerings-, gas-, water-, elektriciteits-, CAI-, telecom- en drainageleidingen, inclusief de aansluiting op bestaande voorzieningen;

de oprichting van eventuele gemalen- en pompstations, transformatorstations, gasverdeelstations en daarmee verband houdende werken;

het aanleggen van de uitleggers naar de bouwpercelen met betrekking tot de aan te leggen riolering;

het (doen) aanleggen van een aardebaan en fundering ten behoeve van aan te leggen wegen, inclusief de aansluitingen ervan op bestaande wegen;

het (doen) aanleggen van waterpartijen en watergangen;

het (doen) aanleggen van duikers en bruggen, damwanden; het (doen) aanleggen van beschoeiingen, bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen;

de terzake van de uitvoering van de hiervoor genoemde werken en werkzaamheden in het Bestek Bouwrijp maken op te nemen onderhoudsverplichtingen;

de aansluiting van de in het exploitatiegebied te realiseren Voorzieningen van openbaar nut en de aldaar uit te voeren andere (infrastructurele) werken en werkzaamheden op de buiten het exploitatiegebied aanwezige Voorzieningen van openbaar nut en de aldaar reeds uitgevoerde andere (infrastructurele) werken en werkzaamheden, indien en voor zover die aanpassingen noodzakelijk zijn in verband met de realisering van het Project, een en ander voor zover de betreffende (infrastructurele) werken en werkzaamheden zijn gelegen binnen het exploitatiegebied.

ARTIKEL 2
AANLEG VAN NUTSVOORZIENINGEN IN HET EXPLOITATIEGEBIED

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien:

7000000165/5478532.2

de aanleg van openbare wegen, parkeergelegenheden, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, riolering, met inbegrip van bijbehorende werken, en andere infrastructurele werken en werkzaamheden, plantsoenen en andere openbare groenvoorzieningen, duikers en bruggen, openbare waterpartijen, bovengrondse huisafvalinzamelingsvoorzieningen, openbare speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en het creëren van aansluitingen ten behoeve van de in het exploitatiegebied aan te leggen openbare wegen op de bestaande openbare wegen, een en ander voor zover gelegen binnen het exploitatiegebied.

ARTIKEL 3

INRICHTEN VAN DE OPENBARE RUIMTE IN HET EXPLOITATIEGEBIED

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte voorzien:

Het definitief (doen) aanleggen van de openbare ruimte conform het vastgestelde Concept-Stedenbouwkundig plan d.d. 17 november 2009 (bijlage 1), het beeldkwaliteitplan Thiendenland II & Zevender Noord te Schoonhoven en het beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Zevender te Schoonhoven d.d. 20 oktober 2010 (bijlage 2), het Civieltechnisch Handboek d.d. 27 november 2007 inclusief een daarbij behorend erratum (bijlage 3) en – zodra beschikbaar – het Bestek Woonrijp Maken.

7000000165/5478532.2

HOOFDSTUK 3: EISEN EN REGELS

ARTIKEL 1
BEGRIPSBEPALINGEN

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

a. aanbestedingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
b. voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
c. werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.

ARTIKEL 2
EISEN EN REGELS MET BETREKKING TOT WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE UITVOERING ERVAN

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering

2.1 Op werken en werkzaamheden zijn het vastgestelde Concept-Stedenbouwkundig plan d.d. 17 november 2009 (bijlage 1), het beeldkwaliteitplan Thiendenland II & Zevender Noord te Schoonhoven en het beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Zevender te Schoonhoven d.d. 20 oktober 2010 (bijlage 2), het Civieltechnisch Handboek d.d. 27 november 2007 inclusief een daarbij behorend erratum (bijlage 3) en – zodra beschikbaar – het Bestek Woonrijp Maken van toepassing.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.2.1 Uiterlijk zes (6) weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

2.2.2 Bij die melding worden tenminste de volgende gegevens verstrekt, tezamen vormend het plan van aanpak:

a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
b. RAW-bestekken van de voorgenomen werken en werkzaamheden.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.3.1 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in artikel 2.2.1 betrekking heeft zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

2.3.2 Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:

a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
b. een gedetailleerde evaluatie van de werken en werkzaamheden in relatie tot het plan van

7000000165/5478532.2

aanpak.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.4.1 Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk acht (8) weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

2.4.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2.1 of deze overigens in strijd zijn met het exploitatieplan.

Uitzonderingsbepaling

2.5 De artikelen 2.2 tot en met 2.4 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

ARTIKEL 3

REGELS MET BETREKKING TOT AANBESTEDING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DAAROP BETREKKING HEBBENDE DIENSTEN

Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

3.1 Op de gunning van de opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is het aanbestedingsprotocol dat als bijlage 4 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan van toepassing.

Melding van gunning van werken en werkzaamheden

3.2.1 Uiterlijk zes (6) weken voor de voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

3.2.2 Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:

a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;

b. een beschrijving van de wijze waarop de aanbesteding van de werken en werkzaamheden heeft plaatsgevonden, waaronder de aard van de aanbesteding (Europees, openbaar, meervoudig onderhands etc.), de wijze van selectie en de gunningcriteria.

Instemming met gunning van werken en werkzaamheden

3.3.1 Een aanbestedingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk acht (8) weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.

3.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden is gegund in overeenstemming met artikel 3.1.

7000000165/5478532.2

ARTIKEL 4

REGELS MET BETREKKING TOT DE FASERING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELEN EN BOUWPLANNEN

Op de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen is de volgende fasering van toepassing:
Geen omgevingsvergunning voor een activiteit in het exploitatiegebied wordt verleend voordat de grondexploitatieovereenkomst door middel waarvan het kostenverhaal anderszins is verzekerd, in werking is getreden.

ARTIKEL 5

REGELS MET BETREKKING TOT KOPPELINGEN TUSSEN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELEN EN BOUWPLANNEN

Op de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen zijn geen koppelingen van toepassing.

ARTIKEL 6

VERBODSBEPALING

Het is verboden te handelen in strijd met deze eisen en regels.

ARTIKEL 7

REGELS MET INACHTNEMING WAARVAN ONTHEFFING KAN WORDEN VERLEEND

Voorwaarden voor ontheffing

7.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 4 van deze eisen en regels, indien de effectieve en veilige ontsluiting van de kavels waarop bouwwerken zouden worden gerealiseerd op andere wijze is gegarandeerd, de rechten van derden niet worden aangetast, geen strijd ontstaat met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het gelijkheidsbeginsel, en doel en strekking van dit exploitatieplan niet worden gefrustreerd.

Beperkingen of voorschriften te verbinden aan ontheffing

7.2 Burgemeester en wethouders kunnen aan een te verlenen ontheffing beperkingen of voorschriften verbinden, welke beperkingen en voorschriften verband moeten houden met de belangen op wier bescherming de betreffende bepalingen zien.

Algemene weigeringsgrond voor ontheffing

7.3 Een ontheffing zal worden geweigerd, indien de verlening ervan zou betekenen dat het exploitatieplan structureel wordt gewijzigd of de verlening gevolgen heeft voor de exploitatieopzet.

7000000165/5478532.2

HOOFDSTUK 4: DE EXPLOITATIEOPZET

ARTIKEL 1
VERANTWOORDING EXPLOITATIEOPZET

De raad van de gemeente Schoonhoven stelt voor het exploitatiegebied als onderdeel van het exploitatieplan geen exploitatieopzet vast, nu het kostenverhaal ten aanzien van het exploitatiegebied anderszins is verzekerd en in geen geval bij de uitvoering van het bestemmingsplan en exploitatieplan kostenverhaal op de voet van het exploitatieplan zal plaatsvinden.

7000000165/5478532.2

KAARTEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

De volgende kaarten maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

KAART A: KAART EXPLOITATIEGEBIED

KAART B: KAART VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

KAART C: KAART TE VERWERVEN GRONDEN

7000000165/5478532.2

BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

BIJLAGE 1: Vastgesteld Concept-Stedenbouwkundig plan d.d. 17 november 2009

BIJLAGE 2: Beeldkwaliteitplannen Thiendenland II & Zevender Noord te Schoonhoven en bedrijventerrein Zevender te Schoonhoven d.d. 20 oktober 2010

BIJLAGE 3: Civieltechnisch Handboek d.d. 27 november 2007 inclusief erratum

BIJLAGE 4: Aanbestedingsprotocol

BIJLAGE 5: Gemeentelijk Inkoop- en Aanbestedingsbeleid

TOELICHTING BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 1: DE STATUS VAN DIT EXPLOITATIEPLAN

AD 1. KOPPELING MET RUIMTELIJK BESLUIT

Essentie

De gemeenteraad van Schoonhoven stelt het bestemmingsplan Zevender vast teneinde op de betreffende locatie de ontwikkeling van een bedrijventerrein met enkele woningen mogelijk te maken.

In dit geval is weliswaar het verhaal van kosten anderszins verzekerd, maar ziet de gemeenteraad wel de noodzaak van het bepalen van een fasering, alsmede van het stellen van publiekrechtelijk afdwingbare locatie-eisen. De gemeenteraad stelt aldus ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 Wro het onderhavige exploitatieplan vast.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

1. een omschrijving te geven van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
2. eisen en regels te stellen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied en het uitvoeren van deze werken en werkzaamheden;
3. regels te stellen aan de ontwikkeling en het uitvoeren van de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huur en koop en particulier opdrachtgeverschap;
4. regels te stellen aan de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig de koppelingen hiertussen.

Uitwerking

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 1 juli 2008 heeft het Nederlandse recht een nieuw ruimtelijk planfiguur gekregen: het exploitatieplan. Functie van dit plan is om in geval van particuliere grondexploitatie een publiekrechtelijke grondslag te bieden voor de gemeente om kosten van grondexploitatie bij de particuliere ontwikkelaar te kunnen verhalen en om eisen en regels te kunnen stellen aan de ontwikkeling van de locatie.

Het exploitatieplan ontleent haar wettelijke grondslag aan artikel 6.12, lid 1, Wro. Dit artikel bepaalt, dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen behorend bij bepaalde ruimtelijk besluiten, waarin gronden zijn aangewezen waarop een bij algemene maatregel van bestuur aan-

7000000165/5478532.2

gewezen bouwplan is voorgenomen. Het exploitatieplan moet gelijktijdig met het ruimtelijke besluit waarop het exploitatieplan betrekking heeft, worden vastgesteld en bekendgemaakt.

Uitgangspunt van het nieuwe stelsel vormt een verplichting tot kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Deze verplichting houdt in, dat een gemeente de te maken kosten op de exploitant moet verhalen in het geval deze exploitant tot een ontwikkeling van de gronden overgaat. De gemeente mag hier dus niet meer van afzien, zoals in de voorgaande regelingen met betrekking tot het kostenverhaal nog wel het geval kon zijn. Indien er sprake is van een bouwplan (zoals omschreven in artikel 6.2.1 Bro) moeten de gemeentelijke kosten (zoals omschreven in artikel 6.2.3 Bro en artikel 6.2.4 Bro) worden verhaald op de exploitant. Free riders hebben bovendien niet langer de kans het kostenverhaal te ontwijken.

Daarnaast biedt het nieuwe stelsel ook een verbeterde grondslag voor het stellen van een aantal eisen betreffende de volkshuisvesting en voor het stellen van een aantal locatie-eisen. Zo kan de gemeente in het nieuwe stelsel, onder meer, het aantal en de situering van drie bijzondere categorieën van woningbouw nader regelen, te weten de categorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.2.10, sub a, Bro), alsmede regels stellen betreffende het tegengaan van speculatie met betrekking tot deze sociale huur- en koopwoningen (artikel 6.2.10, sub f, Bro). Met betrekking tot de locatie-eisen kan de gemeente eisen vastleggen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (artikel 6.13, lid 2, sub b, Wro).

Er geldt echter ook een aantal uitzonderingsgronden voor de bovengenoemde plicht tot het opstellen van een exploitatieplan. De Wro bepaalt in het verlengde van bovenstaande in de eerste plaats, dat de gemeenteraad ook kan afzien van de vaststelling van het exploitatieplan, indien voldaan wordt aan drie minimaal te verzekeren facetten van grondexploitatie: (1) het verhaal van kosten is anderszins verzekerd, én (2) het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen wordt niet noodzakelijk geacht, én (3) ook het stellen van eisen en regels, of een uitwerking van regels wordt niet noodzakelijk geacht (artikel 6.12, lid 2, Wro). Wanneer op het moment van het vaststellen van het ruimtelijke besluit aan deze drie criteria is voldaan, bestaat er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen. De gewenste rechtsgevolgen worden dan immers al langs een andere weg bewerkstelligd.

Anderszins verzekerd

Met anderszins verzekerd wordt bedoeld, dat het verhaal van de te maken kosten van grondexploitatie, op het moment van het vaststellen van het ruimtelijke besluit, op een andere wijze dan via het mogelijk tegelijkertijd vast te stellen exploitatieplan, is verzekerd.

Voorbeelden hiervan zijn, dat het kostenverhaal is verzekerd door verrekening in de uitgifteprijzen

7000000165/5478532.2

van gemeentegrond, bij rechte van een bouwclaimovereenkomst, of door bepalingen in een anterieure overeenkomst over grondexploitatie (ex artikel 6.24, lid 1, Wro). Meer concreet wil anderszins verzekerd zeggen, dat in de genoemde voorbeelden een betalingszekerheid moet bestaan door bijvoorbeeld een duidelijke bepaling met hoogte van de exploitatiebijdrage en een verplichting van betaling binnen een bepaalde termijn, de afgifte een bankgarantie ter grootte van de exploitatiebijdrage, de vestiging van een recht van hypotheek door de gemeente, door volledige betaling voorafgaand aan de vaststelling van het ruimtelijke besluit, ofwel door het afgeven van een concerngarantie (bijvoorbeeld de concernholding stelt zich garant voor een van de dochters). Het is gewenst de regels van betalingszekerheid als uitwerking van het begrip anderszins verzekerd, omwille van transparantie, te verwoorden in gemeentelijke beleidsregels.

In casu zijn de gronden behorende tot het exploitatiegebied eigendom van de gemeente, en vindt het kostenverhaal plaats zowel door gronduitgifte, als door middel van exploitatiebijdragen voortvloeiend uit een met de ontwikkelende marktpartijen gesloten (anterieure) grondexploitatieovereenkomst d.d. 1 april 2010.

Het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen
De Wro geeft de gemeenteraad (of het college van burgemeester en wethouders) de verplichting om een tijdvak te bepalen waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden en de mogelijkheid om een fasering van of koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen te bepalen (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde en ten vijfde, Wro). Indien ten tijde van het vaststellen van het ruimtelijke besluit, het uitzetten van de exploitatie in de tijd door het bepalen van een fasering en koppelingen niet noodzakelijk wordt geacht, dan kan dat voor de gemeenteraad (mede) aanleiding vormen om geen exploitatieplan vast te stellen.

Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels
De Wro geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om eisen en regels te stellen aan de werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (artikel 6.13, lid 2, sub b en sub c, Wro). De Wro geeft de gemeenteraad verder de mogelijkheid om in het exploitatieplan een uitwerking te geven van de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.13, lid 2, sub d, Wro). Indien ten tijde van het vaststellen van het ruimtelijke besluit, voor het stellen van de genoemde eisen en regels geen noodzaak bestaat, dan kan dit voor de gemeente (mede) de aanleiding vormen geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting noodzaak exploitatieplan
Het bovenstaande kort samengevat: indien het verhaal van kosten is anderszins verzekerd, én het bepalen van een fasering en koppelingen wordt niet noodzakelijk geacht, én ook het stellen van eisen en regels, of een uitwerking van regels wordt niet noodzakelijk geacht, dan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. De Wro verschaft hier een expliciete grond-

7000000165/5478532.2

slag voor (artikel 6.12, lid 2, Wro).

Zoals hiervoor vermeld, doet deze situatie zich in casu niet voor.

Transparantie

Ten slotte moet het nieuwe stelsel ook leiden tot meer transparantie en openbaarheid van het gemeentelijk grondbeleid. Het exploitatieplan is een openbaar document en de wet stelt eisen aan de inhoud. Ook de procedure van de totstandkoming is openbaar en tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen en beroep instellen. Dit zijn allemaal wettelijke waarborgen die meer transparantie en openbaarheid met zich meebrengen.

Jaarlijkse herziening

Omdat de grondexploitatie van bouwlocaties een langdurig en complex proces kan zijn, is in het stelsel van de Wro opgenomen, dat het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar moet worden herzien (artikel 6.15, lid 1, Wro), uiteraard ten hoogste tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan kan worden afgesloten (artikel 6.20 Wro). Een dergelijke herziening kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten en op de vervanging van ramingen door werkelijke gemaakte kosten.

Mogelijk nut van het exploitatieplan

Ook al heeft de gemeente met alle rechthebbenden in het betrokken exploitatiegebied een anterieure overeenkomst kunnen sluiten ter garantie van de locatieontwikkeling, dan kan de gemeente toch besluiten om voor het betreffende exploitatiegebied een exploitatieplan vast te stellen. Voor het geval de betreffende anterieure overeenkomsten niet (adequaat) worden uitgevoerd – waarbij niet alleen gedacht kan worden aan een toerekenbare tekortkoming (wanprestatie), maar een ontbinding of anderszins een beëindiging van die overeenkomst, of ook aan faillissement van de private contractpartij – zou dan eventueel op een dergelijk exploitatieplan kunnen worden teruggevallen, hoewel de anterieure overeenkomst zelf natuurlijk ook zekerheden en garanties kan bevatten als boetebedingen, bankgaranties, borgstellingen, hypotheekstellingen, enzovoort. Het kan dus van nut zijn, dat het exploitatieplan dient als extra zekerstelling op de bij overeenkomst vastgelegde afspraken. Een dergelijke terugvaloptie is in het bijzonder van belang voor het langs de weg van het exploitatieplan toch nog kunnen binnenhalen van bijdragen in het kostenverhaal. Daarnaast zou een dergelijke terugvaloptie ook nog relevant kunnen zijn voor de werken en werkzaamheden, alsmede de uitvoering ervan inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied, alsmede de woningdifferentiatie, als neergelegd in het exploitatieplan. De eisen en regels, die daarvoor gelden, moeten immers zo uniform mogelijk zijn, en wel in die zin dat ze in beginsel voor het gehele exploitatiegebied gelden, en waarbij zoveel mogelijk wordt voorkomen dat er ter zake ruis ontstaat tussen de anterieure overeenkomsten enerzijds en het exploitatieplan anderzijds. In dat licht bezien zou het dienstig kunnen zijn de be-

7000000165/5478532.2

treffende eisen en regels op te nemen in een toch vast te stellen exploitatieplan en in de betrokken anterieure overeenkomsten daarnaar te verwijzen door deze daarop van overeenkomstige toepassing te verklaren.

Het is daarbij wel belangrijk te realiseren dat het exploitatieplan ook dwingend recht wordt voor de exploitanten die een anterieure overeenkomst hebben gesloten. Ook zij zullen zich (dit overigens met uitzondering van de afspraken over de hoogte van de exploitatiebijdrage) moeten houden aan de bepalingen van het exploitatieplan en de herzieningen hiervan. Van belang is uiteraard ook dat de gemeente zelf indien zij bouwrijp maakt of openbare ruimte inricht, ook aan de betreffende eisen en regels, als opgenomen in het exploitatieplan zal zijn gebonden.

AD 2. BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

De ruimtelijke begrenzing van het ruimtelijk besluit bepaalt de maximale omvang van het exploitatiegebied waarop een exploitatieplan betrekking kan hebben. Een exploitatiegebied mag niet groter zijn dan het gebied waarop het ruimtelijke besluit betrekking heeft. Daarbij is het onder voorwaarden wel mogelijk om een exploitatieplan te maken voor delen van het gebied waarop het ruimtelijk besluit betrekking heeft, of het gebied waarop het ruimtelijke besluit betrekking heeft op te delen in meerdere exploitatieplannen. Het kostenverhaal en de locatie-eisen zoals opgenomen in het betreffende exploitatieplan gelden dan uiteraard alleen voor de gronden waarop het exploitatieplan betrekking heeft, en niet op alle gronden waarop het ruimtelijke besluit betrekking heeft. Als belangrijkste regel moet gelden, dat het gebied waarop het exploitatieplan betrekking heeft minimaal een ruimtelijke en/of functionele samenhang moet hebben. Indien in één bestemmingsplan meerdere, gescheiden locaties zijn opgenomen en tussen deze deellocaties geen ruimtelijke en/of functionele samenhang bestaat, zal dit er toe moeten leiden dat voor elke locatie een op zichzelf staand exploitatieplan wordt vastgesteld.

AD 3. VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

Bij het voorgenomen grondgebruik gaat het om de aanduiding van een verkaveling waarbij de bestemmingen van het bijbehorende ruimtelijk besluit zijn aangegeven. Op de Kaart Voorgenomen grondgebruik kunnen meerdere onderwerpen worden aangegeven, zoals de ligging van de openbare ruimte en de uitgeefbare gronden, en de verkaveling binnen de uitgeefbare gronden. Voor gronden waarvoor ingevolge de faseringsregeling in het exploitatieplan nog geen bouwvergunning kan worden afgegeven, mag de kaart met het voorgenomen grondgebruik een globaal karakter hebben.

AD 4. TE VERWERVEN GRONDEN

Uitgangspunt van de afdeling 6.4 grondexploitatie, Wro is om een verbeterd stelsel te bieden voor kostenverhaal en locatieontwikkeling bij particuliere grondexploitatie. Dat de gemeente eventueel ook een gedeelte van de gronden in het exploitatiegebied beoogd te verwerven, doet daar niets aan af.

7000000165/5478532.2

In casu was een groot deel van de gronden in het exploitatiegebied – afgezien van gronden van het Hoogheemraadschap die bestemd blijven als water en niet verworven behoeven te worden – eigendom van de exploitant, en zijn deze gronden als uitvloeisel van een met de exploitant gesloten grondexploitatieovereenkomst aan de gemeente overgedragen.

Ten aanzien van de overige gronden (Elshof) heeft de gemeente voor de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan overeenstemming omtrent levering bereikt met de eigenaren, zodat er van moet worden uitgegaan dat de gemeente daarmee alle gronden binnen het exploitatiegebied onder controle heeft.

Er zijn dus in het exploitatiegebied geen gronden die de gemeente beoogt te verwerven vóór uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden. Wel kan worden aangegeven welke gronden de gemeente beoogt te verwerven c.q. in eigendom te behouden of te verkrijgen na voltooiing van de werken en werkzaamheden. De laatstbedoelde gronden zullen bij een herziening op Kaart C worden aangegeven.

7000000165/5478532.2

TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 2: OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Eén van de verplichte onderdelen van het exploitatieplan vormt de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (artikel 6.13, lid 1, sub b, Wro). Doel van deze omschrijving is aan te geven welke werken en werkzaamheden nodig worden geacht voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied.

Van deze omschrijving van werken en werkzaamheden moet overigens worden onderscheiden de eisen aan werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 2, sub b, Wro). Deze eisen zijn gedetailleerder van aard zijn en hebben tot doel te zorgen dat de bedoelde werken en werkzaamheden in kwalitatieve zin de gewenste wijze uitvoering krijgen (zie daarvoor hoofdstuk 3).

700000165/5478532.2

TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 3: DE EISEN EN REGELS

In het exploitatieplan zijn eisen opgenomen voor de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en regels omtrent de uitvoering van de genoemde werken en werkzaamheden (artikel 6.13, lid 2, respectievelijk sub b en sub c, Wro). Daarnaast wordt in het exploitatieplan een uitwerking gegeven van de in het bestemmingsplan besluit opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.13, lid 2, sub d, Wro).

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften en vormen gezamenlijk hoofdstuk 3 van het exploitatieplan. Alhoewel de eisen en regels tot de facultatieve onderdelen van het exploitatieplan behoren (artikel 6.13, lid 2, aanhef, Wro luidt immers: “Een exploitatieplan kan bevatten: […]”), zullen exploitatieplannen nagenoeg altijd eisen en regels bevatten.

De onderstaande eisen en regels zijn geschikt in zeven artikelen:

Artikel 1. begripsbepalingen,

Artikel 2. eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan (artikel 6.13, lid 2, sub b en c, Wro),

Artikel 3. regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten (artikel 6.13, lid 2, sub c, Wro),

Artikel 4. regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Artikel 5. regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen (artikel 6.13, lid 2, sub c, Wro),

Artikel 6. verbodsbepaling, en

Artikel 7. regels met inachtneming waarvan ontheffing kan worden verleend (artikel 6.13, lid 2, sub e, Wro).

TOELICHTING ARTIKEL 1

De eisen en regels worden geopend met de begripsbepalingen. Begripsbepalingen kunnen van waarde zijn doordat een lange term in de redactie van de artikelen in verkorte vorm kan worden opgeschreven. Voorbeeld hiervan is het verkorte begrip “werken en werkzaamheden”, dat in de plaats treedt van het zinsnede “werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied”.

Verder worden begrippen die reeds in de Wro, of in het Bro zijn omschreven, dan wel in de inleiding op het exploitatieplan zijn vermeld, niet nogmaals in de begripsbepaling bij het exploitatieplan opgenomen. Het betreft hier, onder meer, de begripsbepaling van sociale huurwoning, sociale koopwoning en particulier opdrachtgeverschap.

7000000165/5478532.2

TOELICHTING ARTIKEL 2

Artikel 2 ziet op de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (hierna ook kortweg te noemen: de werken en werkzaamheden) en regels omtrent het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden (artikel 6.13, lid 2, sub b en sub c, Wro). De betreffende eisen en regels zijn facultatieve onderdelen van het exploitatieplan.

Uitgezonderd van dit artikel 2 zijn overigens de regels die betrekking hebben op het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden (de regels zoals bedoeld in artikel 6.2.9 Bro). Deze regels zijn afzonderlijk in artikel 3 van de eisen en regels uitgewerkt.

Het eerste lid van artikel 2 bepaalt in eerste plaats welke eisen en regels van toepassing zijn. Vervolgens is bepaald dat de exploitant van voorgenomen werken en werkzaamheden melding moet doen bij het college van burgemeester en wethouders (artikel 2, tweede lid). Deze eerste melding is in het bijzonder van belang voor het door of vanwege het college van burgemeester en wethouders uit te oefenen controle op de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden. Het derde en vierde lid van artikel 2 bepalen gezamenlijk dat de exploitant een voltooiingsverslag moet opstellen dat de instemming van het college van burgemeester en wethouders behoeft.

Het voltooiingsverslag biedt ook een vrijwaring voor de exploitant. Ingeval het college van burgemeester en wethouders zijn instemming heeft betuigd, dan kan – behoudens misschien ten tijde daarvan niet kenbare omstandigheden – nadien bezwaarlijk nog een handhavingsactie door het college van burgemeester en wethouders worden geëntameerd, gebaseerd op de omstandigheid dat de betreffende werken en werkzaamheden of de uitvoering ervan niet in overeenstemming zijn met het exploitatieplan.

Aan het einde van artikel 2 is, ten slotte, bepaald, dat, indien de gemeente als uitvoerder van werken en werkzaamheden optreedt, het bovenstaande niet van toepassing is (artikel 2, vijfde lid).

TOELICHTING ARTIKEL 3

Het Bro bepaalt dat de in de Wro bedoelde regels met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied mede betrekking kunnen hebben op het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden (artikel 6.2.9 Bro). Deze uit te voeren werken en werkzaamheden betreffen het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. De regels met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden kunnen bovendien ook diensten betreffen.

De handhaving van de (Europese) aanbestedingsregels neemt een bijzondere plaats in binnen het

7000000165/5478532.2

stelsel van de grondexploitatie. Met name indien de particuliere ontwikkelaar voornemens is de op zijn eigen grond voorgenomen werken en werkzaamheden uit te voeren, worden de regels met betrekking tot aanbesteden van wezenlijk belang. Indien door de particuliere ontwikkelaar de geldende aanbestedingsregels niet in acht worden genomen, dan kan dat tot uiteindelijk een ingebrekestelling van de gemeente leiden. Daarom is het ook in het bijzonder in het belang van de gemeente dat het aanbestedingsrecht in acht wordt genomen.

Zoals ook uit de definitie van het begrip aanbestedingsrecht blijkt kan het niet alleen om werken en werkzaamheden gaan waarvan de waarde boven de drempels als opgenomen in de betreffende EU-richtlijnen is gelegen, maar ook om werken en werkzaamheden, waarvan de waarde onder die drempels valt, en op de gunning van de opdrachten waartoe de beginselen van in het bijzonder gelijkheid en transparantie, zoals neergelegd in het EU-verdrag, van toepassing zijn, en ter zake derhalve een bepaalde passende mate van openbaarheid zal moeten worden betracht, in het bijzonder ook indien ter zake een zogenaamd grensoverschrijdend belang aanwezig wordt geacht.

Met de uitvoering van werken en werkzaamheden kunnen ook daarop betrekking hebbende diensten samenhangen, op de gunning van de opdrachten waartoe het aanbestedingsrecht ook van toepassing is. Gedacht zij bijvoorbeeld aan het opstellen van een inrichtingstekening met bijbehorend bestek met betrekking tot de uit te voeren werken en werkzaamheden, het uitoefenen van toezicht op de uitvoering van die werken en werkzaamheden, etc.

Het eerste lid van artikel 3 bepaalt in welke regels van toepassing zijn op de gunning van werken en werkzaamheden. Verwezen wordt naar een aanbestedingsprotocol dat als bijlage onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan.

Vervolgens volgt een samenstel van een melding van een gunning van een opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (artikel 3, tweede lid) en een instemming van het college van burgemeester en wethouders (artikel 3, derde lid). Dit stelsel moet ervoor zorgdragen dat de exploitant de opdrachten gunt in overeenstemming met het geldende aanbestedingsrecht en de gemeente niet in gebreke blijft.

TOELICHTING ARTIKEL 4

In de grondexploitatieovereenkomst d.d. 1 april 2010 zijn opschortende voorwaarden opgenomen. Om te voorkomen dat omgevingsvergunningen moeten worden verleend zonder dat daarvoor kostenverhaal plaatsvindt, is als fasering bepaald dat geen omgevingsvergunning kan worden verleend voordat de grondexploitatieovereenkomst in werking is getreden.

Met de ontwikkelaar en marktpartijen waarmee de grondexploitatieovereenkomst d.d. 1 april 2010 is gesloten, is een boete ten bedrage van de volledige exploitatiebijdrage overeengekomen voor het geval vóór inwerkingtreding van de grondexploitatieovereenkomst een omgevingsvergunning

7000000165/5478532.2

wordt aangevraagd.

TOELICHTING ARTIKEL 5

In de eisen en regels zijn regels opgenomen met betrekking tot de koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen (artikel 6.13, lid 2, sub c, Wro).

TOELICHTING ARTIKEL 6

Het is een ieder verboden om te handelen in strijd met het exploitatieplan.

TOELICHTING ARTIKEL 7

De Wro bepaalt dat het exploitatieplan regels kan bevatten met inachtneming waarvan het college van burgemeester en wethouders van bij het exploitatieplan te geven regels ontheffing kan verlenen (artikel 6.13, lid 2, sub e, Wro).

Om toepassing te kunnen geven aan de mogelijkheid tot ontheffing, dient in het exploitatieplan bepaald te worden van welke voorschrift, waarvoor en onder welke voorwaarden een ontheffing kan worden verleend (artikel 6, lid 1). Deze regeling moet bovendien voldoende objectief, duidelijk en ondubbelzinnig geformuleerd zijn. Op de aanvraag en de verlening van een dergelijke ontheffing is hoofdstuk 4 van de Awb van toepassing, tenzij het exploitatieplan zelf procedureregels bevat of de gemeente besluit tot toepassing van de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4, Awb).

Vervolgens is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders aan een te verlenen ontheffing beperkingen of voorschriften verbinden (artikel 6, lid 2). Deze voorschriften moeten verband houden met de belangen op wier bescherming de betreffende bepalingen zien.

Tot slot is bepaald dat de verlening van de ontheffing geen herziening van het exploitatieplan tot gevolg hebben (artikel 6, lid 3). Ook mag de verlening van een ontheffing geen gevolgen hebben voor de exploitatieopzet, aangezien dit (mogelijk) gevolgen heeft voor de exploitatiebijdrage van niet-betrokken derden. Voor het mogelijk maken van dergelijke activiteiten dient een herziening van het exploitatieplan plaats te hebben (zoals bedoeld in artikel 6.15 Wro).

700000165/5478532.2

TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 4: DE EXPLOITATIEOPZET

Ten aanzien van alle gronden behorende tot het exploitatiegebied geldt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd ofwel doordat de gemeente eigenaar is van de gronden, doordat de gemeente via de met de exploitant gesloten (anterieure) grondexploitatieovereenkomst d.d. 1 april 2010 het recht op levering van de gronden onherroepelijk heeft verworven uitgaande van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, en doordat de gemeente bij koopovereenkomst van 28 juni 2010 de gronden Elshof heeft gekocht en aldus een recht op levering van deze resterende gronden heeft verworven uitgaande van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Dit betekent dat in dit exploitatieplan het opnemen van een exploitatieopzet geen doel zou dienen, nu in geen geval bij de uitvoering van het bestemmingsplan en exploitatieplan kostenverhaal op de voet van het exploitatieplan zal plaatsvinden. Het opnemen van een ‘dummy-exploitatieopzet’ zou zinledig zijn. Anderzijds wordt niet afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan, gelet op de daarin voor het exploitatiegebied op te nemen faseringen, koppelingen en locatie-eisen.

Om aan de eisen van de wet te voldoen is niettemin in het exploitatieplan het hoofdstuk ‘exploitatieopzet’ met onderhavige toelichting in formele zin opgenomen.

7000000165/5478532.2

BIJLAGE 4 AANBESTEDINGSPROTOCOL

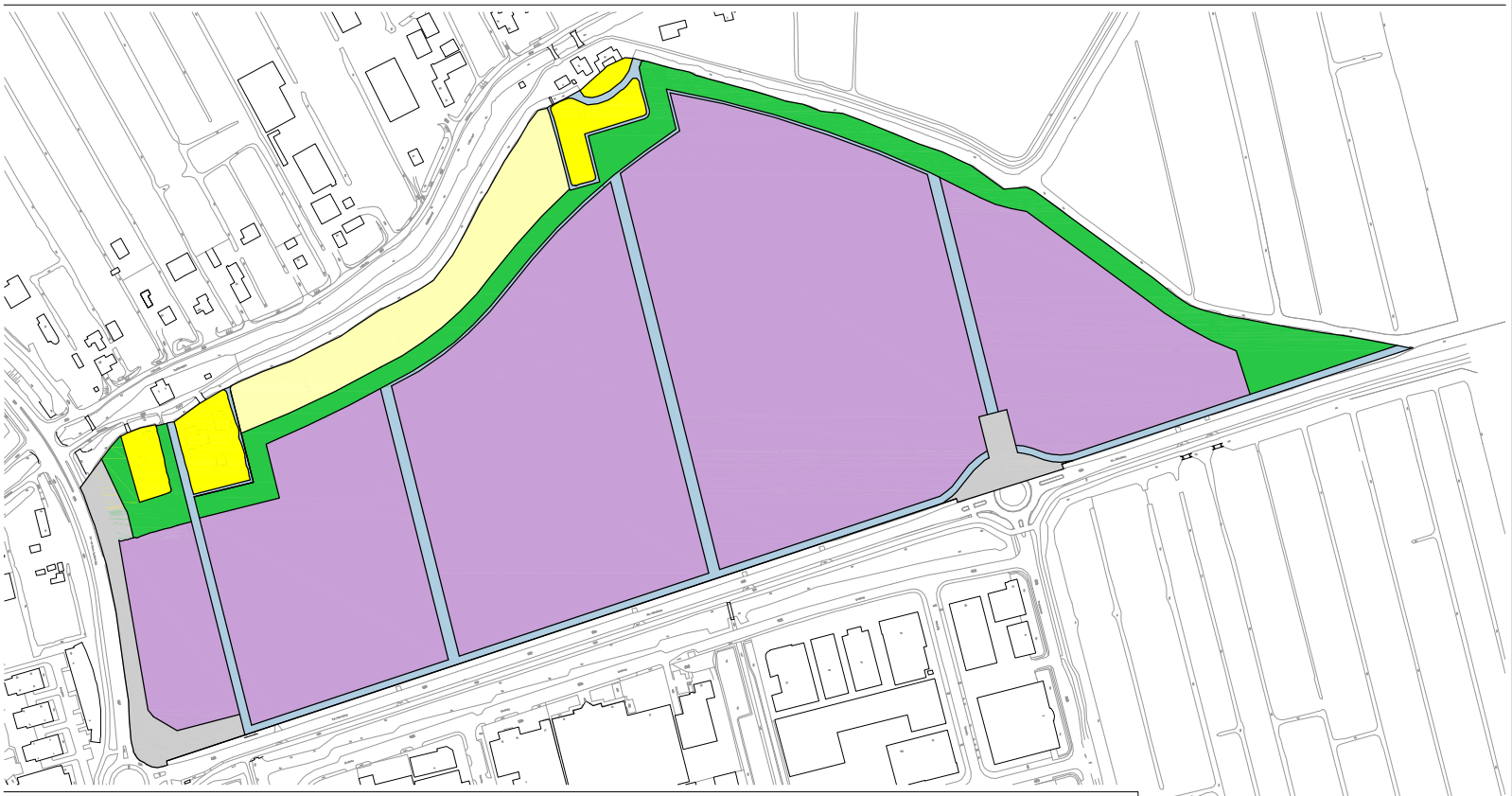
Als aanbestedingsprotocol in het kader van dit exploitatieplan geldt het volgende. De werken en werkzaamheden als voorzien in dit exploitatieplan, voorzover betrekking hebbend op de aan de gemeente op te leveren (delen van) Voorzieningen van openbaar nut en Openbaar Gebied, zullen in opdracht van de exploitant door (een) te goeder naam en faam bekend staande deskundige marktpartij(en) worden uitgevoerd. De selectie van de betreffende marktpartijen zal plaatsvinden in overeenstemming met de toepasselijke geschreven en ongeschreven, Europese en nationale, regels en beginselen op het gebied van aanbesteding en mededinging, waaronder het Gemeentelijk Inkoop- en Aanbestedingsbeleid (bijlage 5).

7000000165/5478532.2

Bijlage A - kaart exploitatiegebied



Bijlage B - kaart voorgenomengrondgebruik



grondgebruik bedrijventerrein

grondgebruik groen

grondgebruik verkeer

grondgebruik water

grondgebruik wonen

grondgebruik woongebied

Bijlage C - kaart te verwerven gronden



Schoonhoven - Thiendenland II

conceptverkaveling

RENVOOI

- wonen
- groen
- water
- ontsluiting
- parkeren
- speelplek
- bestaande woningen
- MFA incl. schoolplein en bovenwoningen

0 25 50 75 100 125 m

17-11-2009

derks stedebouw b.v.

Schoonhoven - Zevender

conceptverkaveling

derks stedebouw b.v.

RENVOOI

- wonen
- bedrijven
- groen
- water
- buffergroen
- ontsluiting
- bestaande woningen

0 25 50 75 100 125 m

17-11-2009

Toelichting op de conceptverkavelingen van Zevender en Thiendenland II
november 2009

Status tekeningen
Waar in juni 2009 nog sprake was van een vrij abstracte verkavelingsschets met een weergave van de verschillende functies binnen het plangebied in de vorm van vlekken vertonen de huidige tekeningen al wat meer contouren van de toekomstige bebouwing en de openbare ruimte. De tekeningen hebben echter nog altijd de status van concept. Zo is er nog geen consensus bereikt met de provincie over het reconstrueren van de rotonde Lopikerplein en het creëren van een aansluiting van de wegen Lopikerweg/Nassaukade op deze rotonde. Ook dient het financieel akkoord op hoofdlijnen, dat met de marktpartijen is bereikt, nog vertaald te worden naar een samenwerkingsovereenkomst. Pas na ondertekening van de overeenkomsten en goedkeuring door de raad zullen de tekeningen verder worden uitgewerkt tot een definitieve verkaveling. Bij de verdere uitwerking zal blijken waar welke woningen en bedrijven precies gaan komen en hoe het openbare gebied (wegen, parkeerplaatsen, water, groenplekken, bomen, speelplekken) exact wordt ingericht.

Thiendenland II
Bij de verkavelingsschets in hoofdlijnen is ervoor gekozen het gebied Thiendenland II in drie deelgebieden in te delen met elk een eigen ontsluitingsweg. De krachtige driedeling is in de conceptverkaveling overgenomen, maar de ontsluiting van het middelste deel op de Vrouwenmantel is vervallen. Verder is besloten de bestaande sloot aan de oostzijde van de Vrouwenmantel te handhaven.

In Thiendenland II zijn ca. 520 woningen voorzien. Het zuidelijke deel zal geheel worden ingericht met vrijstaande woningen of 2^1-kappers. Het gaat hierbij om ca. 115 woningen. De marktpartijen zijn van plan voor dit gebied een catalogus samen te stellen waaruit potentiële belangstellenden een kavel en woning kunnen kiezen. Ook kan men binnen de kaders van de catalogus een individueel traject met een architect ingaan om op deze wijze een op maat gemaakte woning te realiseren. De uitgifte en daarmee het bouwtempo is uiteraard afhankelijk van de marktvraag. Dit plan zal in de komende periode verder worden uitgewerkt. Met een dergelijke extensieve inrichting blijft het aantal woningen dat een ontsluiting op het zuidelijke deel van de Vrouwenmantel krijgt, beperkt. Het voordeel hiervan is dat de effecten op de bestaande woningen aan de Vrouwenmantel ten aanzien van geluidsbelasting en luchtkwaliteit ruimschoots binnen de wettelijke en gemeentelijke normen blijft.

De andere 405 woningen worden verspreid over het noordelijke en het middelste plandeel. Het programma zal daar bestaan uit de volgende woningcategorieën:
- Ca. 65 sociale huur
- Ca. 65 sociale koop
- Ca. 10 vrije sector huur midden
- Ca. 170 vrije sector koop midden
- Ca. 95 vrije sector koop duur

Het merendeel van de woningen bestaat uit grondgebonden woningen met een tuin. Slechts in beperkte mate zal sprake zijn van appartementen (ongeveer 25 woningen), waarbij maximaal 4 bouwlagen worden aangehouden.

De ontsluiting van het noordelijke en middelste deel bevindt zich ter hoogte van de Achterwetering. Direct na deze afslag is nu een parallelroute van noord naar zuid geïntroduceerd, die uitkomt bij een parkeerterrein met keerlussen nabij de multifunctionele accommodatie (MFA) met ca. 25 bovenwoningen in het centrale deel van het middengebied. De fietsroute langs de bestaande sloot Achterwetering wordt in oostelijke richting doorgetrokken, zodat er een fietsverbinding tot stand komt met de MFA. Uit oogpunt van verkeersveiligheid wordt deze fietsroute gescheiden van het parkeerterrein en de auto-ontsluiting. De twee autocompartimenten (noord/midden en zuid) worden verbonden met calamiteitenroutes, zodat er bij een calamiteit altijd vluchtroutes gebruikt kunnen worden.

Vanwege de wijzigingen in het programma is er een wisseling in de vormentaal te zien. In plaats van het noordelijke deel zal nu juist het zuidelijke deel zich kenmerken als een gebied met gebogen straatjes. In het noordelijke deel is nu sprake van strakkere bebouwingslijnen in noord-zuid gerichte straatjes die allemaal uitkomen op een groene zone. De vorm van het middeneiland is niet wezenlijk veranderd ten opzichte van de verkavelingsschets in hoofdlijnen. Datzelfde geldt voor de manier

waarop de Tiendweg in het plangebied van Thiendenland II is ingepast. Hier is het bebouwingslint en het open karakter behouden.

Met het handhaven van de sloot aan de oostzijde van de Vrouwenmantel is een wijziging in de waterstructuur doorgevoerd. Het water rondom het middeneiland heeft een breedte van ca. 20 à 25 meter. Het waterschap is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de waterstructuur en heeft inmiddels goedkeuring gegeven, In zijn algemeenheid zijn wij van mening dat in de huidige planvorming gesproken kan worden van een fraaie en aantrekkelijke openbare ruimte.

Zevender
De interne ontsluiting van Zevender is voor een groot deel overgenomen uit de verkavelingsschets in hoofdlijnen. Tussen de beide rotondes is een weg geprojecteerd, die min of meer parallel loopt met de N210. Vanaf deze hoofdweg zullen op een aantal plaatsen dubbele wegen in noordelijke richting het bedrijvengebied insteken. Er ligt hiervoor een visuele relatie met de structuur van Thiendenland I. Tussen de noord-zuid gerichte straten is een watergang voorzien. Het is de bedoeling om de voorgevels van de gebouwen in een strakke lijn langs deze straten te situeren. Het parkeren dient op eigen terrein te gebeuren, in principe achter de voorgevels. Nadere randvoorwaarden worden uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan.

De hoofdontsluiting van Zevender zal in ieder geval via de rotonde aan de Vrouwenmantel plaatsvinden. Voor de andere ontsluiting wordt nog altijd gedacht aan een verschuiving (reconstructie) van de rotonde Lopikerplein met een verbindingsweg naar de Lopikerweg/Nassaukade. Of deze structuur daadwerkelijk tot stand komt, is echter afhankelijk van het overleg dat hierover nog gaande is met de provincie Zuid-Holland. Om die reden zijn de rotonde en de verbindingsweg met een stippellijn ingetekend. Het populierenlaantje wordt zo veel mogelijk in tact gelaten.

In Zevender is niet langer sprake van een zoekgebied voor sportterreinen. Het huidige sportterrein zal worden aangepast. Hierdoor is het netto uitgeefbaar bedrijventerrein vergroot naar ca. 11 ha. In de behoefte-inventarisatie naar bedrijfskavels zien wij voldoende aanleiding om het bedrijventerrein deze maat te geven. In het noorden van Zevender zijn 10 vrijstaande woningen geprojecteerd. Tussen het bedrijventerrein en de bestaande en nieuwe woningen wordt buffergroen gerealiseerd. Op enkele plekken wordt de bufferzone onderbroken door fietspaden, die het gebied Zevender met de recreatieve routes in het buitengebied verbinden. In samenwerking met de Politie zullen deze zo ontworpen worden dat het veilige routes worden. De nieuwe woningen aan de noordrand krijgen waarschijnlijk ieder een eigen ontsluiting aan de zuidzijde door middel van een eigen weg door het buffergroen.

Ten zuiden van het buffergroen is nu eerst een watergang geprojecteerd. Daarmee ontstaat een gesloten en robuust watersysteem met voldoende berging van oppervlaktewater. Onder de noordelijke watergang is nu een weg geprojecteerd. Dit wordt een rustige weg voor alleen bestemmingsverkeer. Alleen het verkeer van en naar de enkele bedrijven die aan de uiterste noordrand ontsloten worden en van en naar de nieuwe woningen zal van deze wegdelen gebruik maken. Al het overige verkeer wordt over de dubbele wegen langs de noord-zuid gerichte waterassen afgewikkeld. De gewijzigde verkeersstructuur zorgt voor meer afstand tussen het bedrijventerrein en de bestaande woningen. Bovendien ontstaan dan geen achterkantsituaties meer aan de noordkant.

Bijlage 15 – Beeldkwaliteitplannen

derks stedebouw b.v.

beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Zevender te Schoonhoven

20 oktober 2010



colofon

dit beeldkwaliteitplan is vervaardigd door

derks stedebouw b.v.
de gaarde 4
3992 ks houten
postbus 24
3990 da houten
t. 030-6353020
f. 030-6379808
e. info@derksstedebouw.nl
w. www.derksstedebouw.nl

in opdracht van

ASR Vastgoed Ontwikkeling
Bouwfonds Ontwikkeling b.v.
Bouwgroep Ouwe Gouwe
riz ontwikkeling b.v

datum

20 oktober 2010

inhoudsopgave **pagina**

inleiding 5

leeswijzer 5

relatie beeldkwaliteitplan met Welstandsnota 5

verkaveling 7

ruimtelijke opbouw 8

inrichting openbare ruimte 10

algemene uitwerkingsregels 12

referentieblad architectuur 15

specifieke uitwerkingsregels 16

vogelvluchtperspectief 17



ligging plangebied Zevender

inleiding

Het project Zevender - Thiendenland II omvat de realisatie van ruim 500 woningen en 15 hectare bruto bedrijventerrein. Zoals de naam van het project al aangeeft, gaat het om twee deelgebieden: Zevender en Thiendenland II. 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.
In dit document wordt de gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing op het bedrijventerrein Zevender beschreven. In de eerste hoofdstukken wordt daarbij ingegaan op de achterliggende gedachten en hoofdlijnen. Hierin wordt o.a. beschreven op welke wijze bij het ontwerp rekening is gehouden met de landschappelijke elementen en de aansluiting op het bestaande bebouwd gebied. Door het vastleggen van deze hoofdlijnen en uitgangspunten, wordt een goede aansluiting op de omgeving en het behoud van het landschappelijke karakter gewaarborgd.
Vervolgens worden, aan de hand van algemene en meer specifieke uitwerkingsregels een aantal toetsingscriteria aangereikt, waarmee de beoogde kwaliteit wordt gewaarborgd.

leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan dient in eerste instantie voor het verschaffen van inzicht in het beeld, dat de komende jaren ten noorden van de provinciale weg gerealiseerd zal gaan worden. In tweede instantie dient het plan ter inspiratie voor diegenen die een nadere invulling aan het bedrijventerrein geven. Dat zijn zowel de ondernemers zelf, als ook de ontwerpers van de bedrijfsbebouwing. Die inspiratie moet niet zozeer gezocht worden in de uitwerkingsregels, die 'slechts' handvatten bieden om bouwplannen te kunnen toetsen, als wel in de meer algemene beschrijving van het plan, waarin de hoofdlijnen en achtergronden van het plan uiteen worden gezet.

naar de letter of naar de geest?
De ervaring leert dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend kan worden ervaren. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede bedrijfsvoering onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt in deze leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen moet worden. De uitwerkingsregels zijn daarop gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de gestelde uitwerkingsregels voldaan kan worden en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig zeker wel gewenst is, kan het college van Burgemeester en Wethouders, na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan, besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.

relatie beeldkwaliteitplan met Welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn naast een algemene beschrijving van het stedebouwkundige plan, concrete criteria opgenomen voor de nadere uitwerking van het bedrijventerrein Zevender. Deze criteria worden door de commissie voor Welstand en Monumenten gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan kan daardoor, na vaststelling door de Gemeenteraad, als een onderdeel van de Welstandsnota worden beschouwd.

Schoonhoven - Zevender

conceptverkaveling

derks stedebouw b.v.

RENVOOI

- wonen
- bedrijven
- groen
- water
- buffergroen
- ontsluiting
- bestaande woningen

0 25 50 75 100 125 m

17-11-2009

concept-verkaveling

De afbeelding aan de linkerzijde geeft de concept-verkaveling voor Zevender weer. In deze schets is de hoofdopzet voor het bedrijventerrein Zevender verbeeld. Bij de nadere uitwerking van het plan zullen veranderingen mogelijk zijn. Zo is bij het opstellen van dit beeldkwaliteitplan nog niet duidelijk of en hoe de aansluiting van de parallelweg ten noorden van de provinciale weg op de eventueel te verleggen rotonde Lopikerplein gerealiseerd zal worden. In hoofdlijnen echter zal het bedrijventerrein op de hier voorgestelde en nader beschreven wijze worden ontwikkeld.Wat in nevenstaande concept-verkaveling ook goed te zien is, zijn de woningen aan de noordzijde van het plangebied. De beeldkwaliteit van deze woningen wordt beschreven in het beeldkwaliteitplan, dat voor het woongebied Thiendenland II is opgesteld. De beschrijving van dit planonderdeel blijft in dit document verder buiten beschouwing.

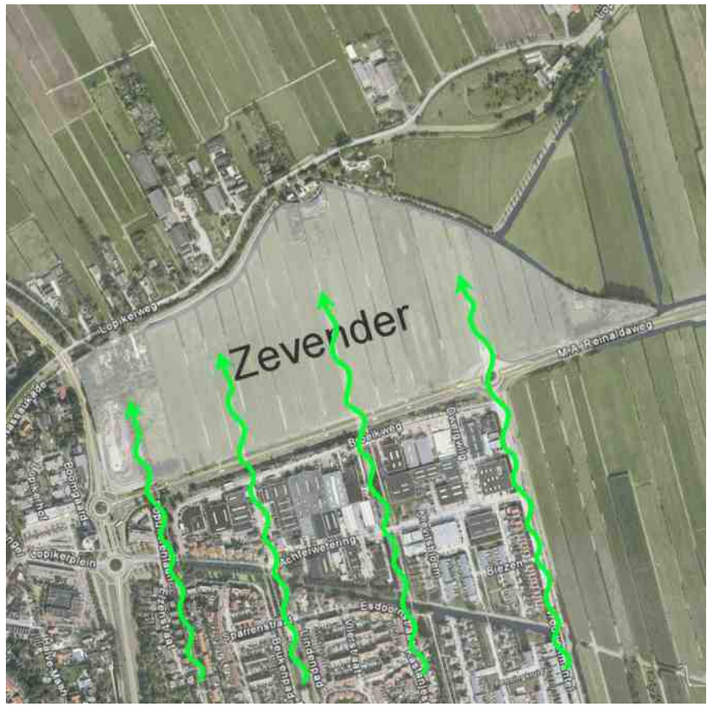
De verschillende planonderdelen, waaruit nevenstaande verkaveling is opgebouwd, worden op de volgende pagina's nader toegelicht.



foto plangebied met zicht op het bestaande bedrijventerrein ten zuiden van de N210



huidige situatie



structuurlijnen onderliggend landschapspatroon



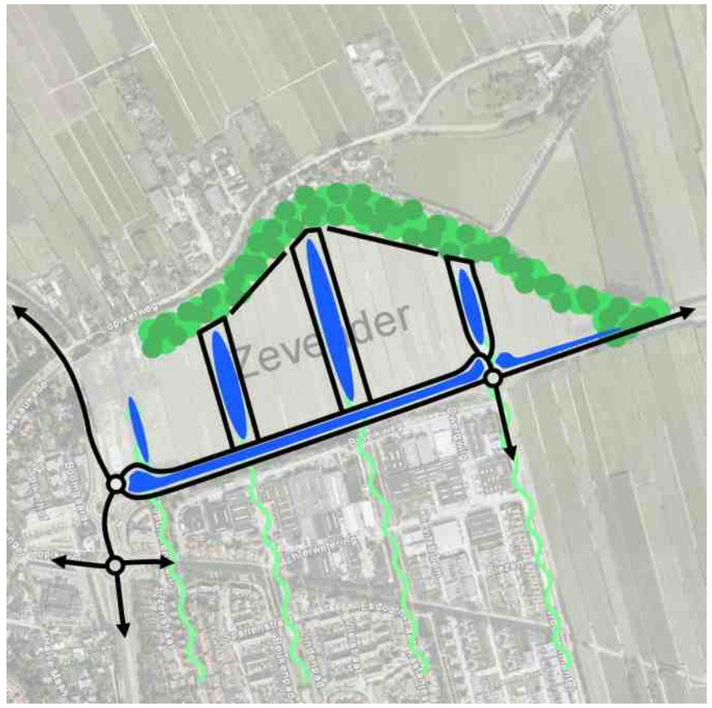
introductie groene buffer aan de noordrand

ruimtelijke opbouw

De noordelijke grens van het plangebied voor Zevender wordt bepaald door de beddingen van de Lopikervaart en de gedeeltelijk daaraan parallel lopende wetering. Aan de zuidzijde wordt de plangrens gevormd door de provinciale weg, die nagenoeg loodrecht op het verkavelingspatroon in Zevender staat. Dit cultuurhistorisch bepaalde en in noord-zuid richting verkavelde landsschapspatroon van de polder Willige-Langerak is nog altijd duidelijk herkenbaar.

Dat geldt niet alleen voor het plangebied Zevender, waar het verkavelingspatroon nog altijd een op een herkenbaar is, maar ook voor de verschillende uitbreidingen van Schoonhoven aan de oostzijde van de vestingstad. Hier 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 stedebouwkundig patroon ontstaat.
Om bedrijventerrein Zevender aan te laten sluiten op de bestaande stad én op het onderliggende landschap, wordt dit patroon in Zevender doorgezet. De groene lijnen in de tekening hierboven geven dit patroon weer.

De noordzijde van Zevender wordt afgezoomd met een 15 tot 20 meter brede groenstrook. Deze groenstrook dient als buffer tussen het te ontwikkelen bedrijventerrein en de omgeving rond de Lopikervaart, die gekenmerkt kan worden als kleinschalig en historisch gegroeid. Deze groene buffer bestaat uit een smalle watergang en een dicht struweel, bestaande uit streekeigen beplanting, zoals wilg en els. Wanneer de beplanting blad draagt, zal de groene buffer zodanig dicht begroeid zijn, dat een doorkijk niet of nauwelijks mogelijk is. Op het moment dat het blad gevallen is, werkt het dichte struweel als een vorm van vitrage, die het zicht op het bedrijventerrein vanaf de noord(oost)zijde verzacht. Bij de nadere uitwerking van deze groene buffer zal het aspect sociale veiligheid richinggevend zijn.



water- en verkeersstructuur



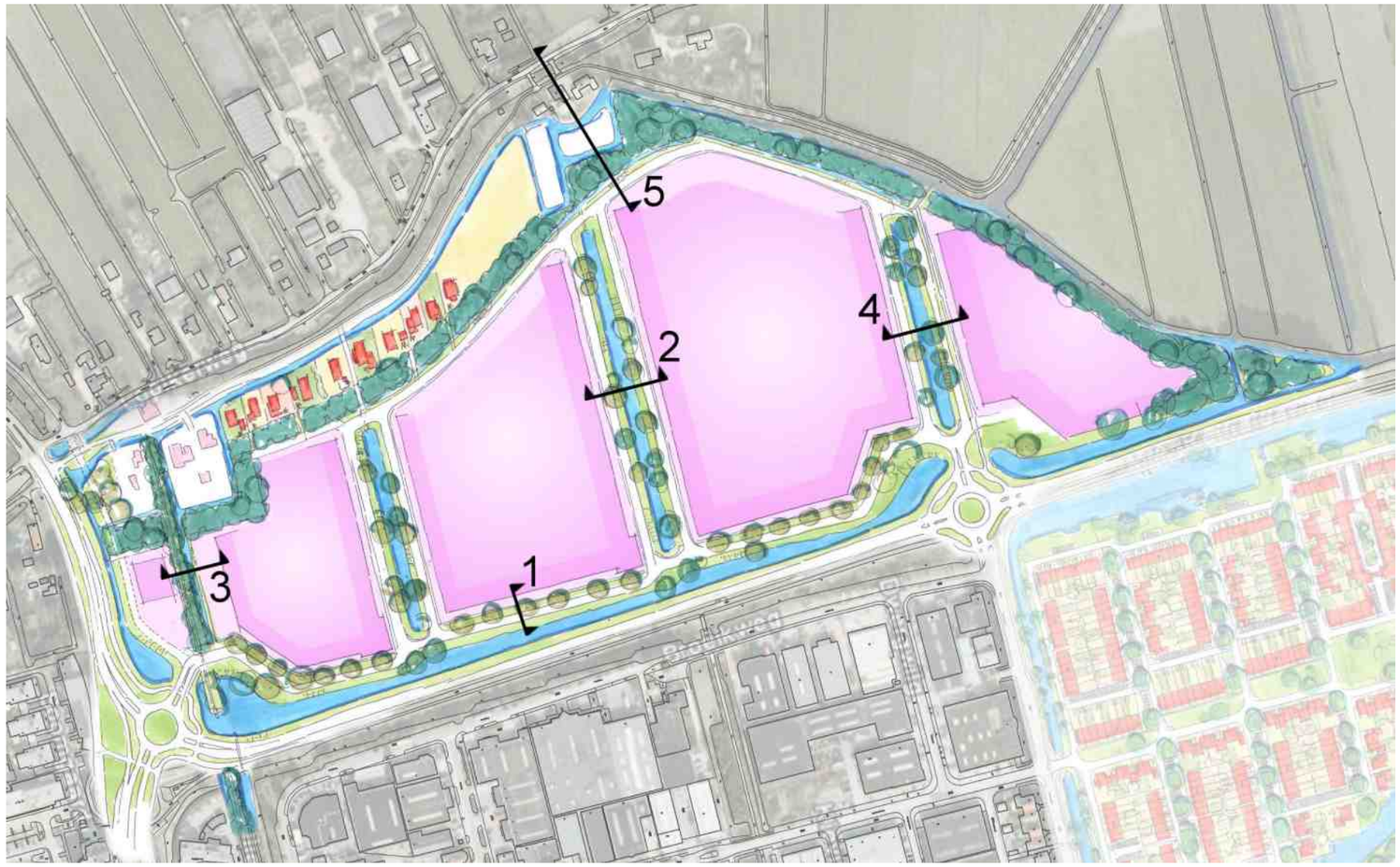
bebouwingsstructuur



compositie planonderdelen

De watergang aan de noordzijde van de provinciale weg zal worden verbreed ten behoeve van het benodigde wateroppervlak voor de berging van hemelwater. Parallel daaraan ligt de hoofdverkeersontsluiting van bedrijventerrein Zevender. Nagenoeg loodrecht op deze hoofdverkeersontsluiting en de genoemde watergang liggen de groene structuurlijnen die voortkomen uit het onderliggende landschapspatroon. Aan deze structuurlijnen worden de overige verkeersontsluitingen en watergangen gekoppeld, waardoor deze structuurlijnen helder en herkenbaar worden.

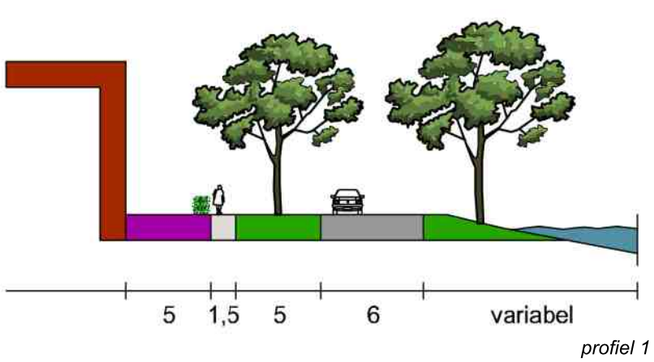
De hiervoor beschreven planonderdelen bepalen de bebouwingsstructuren. Deze zijn ingebed tussen de verkeersontsluitingen. Door met name de bebouwing, die georiënteerd is op de openbare ruimte, helder en eenduidig vorm te geven, wordt een consistent beeld gecreëerd. De hoofdgedachte daarbij is, dat deze bebouwing resulteert in een zo aaneengesloten mogelijke bebouwingswand, die de stedebouwkundige structuur ondersteunt en het zicht op achterterreinen van bedrijven zoveel mogelijk beperkt.



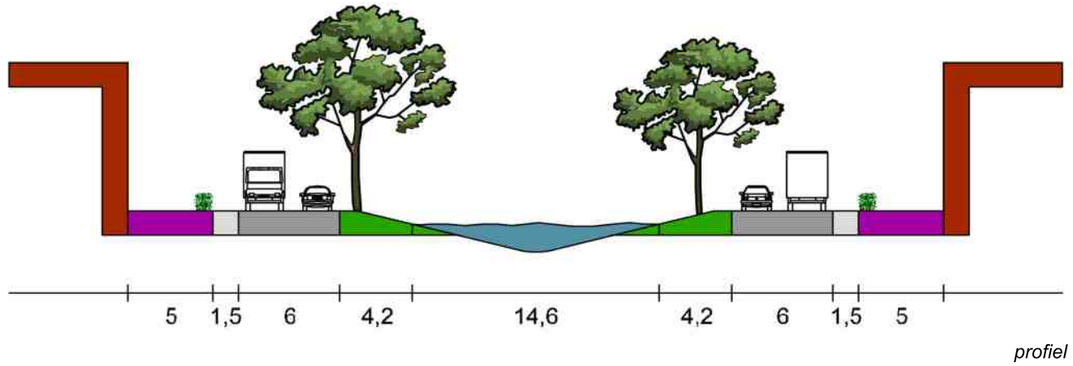
overzicht profielen

inrichting openbare ruimte

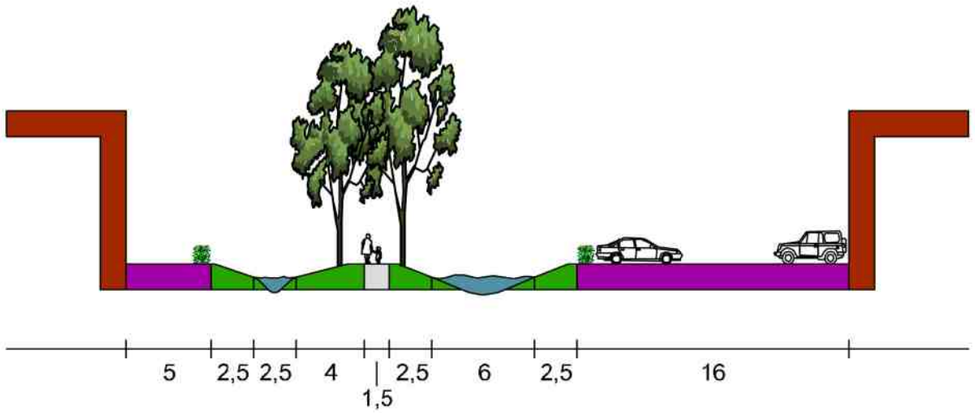
Ter indicatie van de inrichting van de openbare ruimte wordt in dit hoofdstuk een aantal basisprofielen geschetst. Deze profielen zijn indicatief en kunnen bij de nadere uitwerking van het plan nog wijzigen op onderdelen. De opdeling van de profielen is door middel van verschillende kleuren inzichtelijk gemaakt. Het renvooi verklaart deze kleuren.
Bij de nadere uitwerking van het bedrijventerrein zal de openbare ruimte duurzaam veilig worden ingericht. De materialisatie, het kleurgebruik en de beplantingskeuze is eenduidig voor het gehele bedrijventerrein. Zo worden wegen uitgevoerd in een grijze betonstraatsteen, of in grijs asfaltbeton en trottoirs worden bestraat met grijze trottoirtegels (afmetingen n.t.b.). Dit alles opgesloten in grijze betonbanden.
Voor wat betreft de beplanting wordt voor de groene bufferrand langs de noord- en oostzijde van het bedrijventerrein gedacht aan een mengsel van inheemse, streekeigen soorten, zoals wilg en els, die zodanig worden aangeplant dat een dicht struweel ontstaat. In dit struweel kan her en der een wilg of els tot een boom met een forse kruin uitgroeien.
Op het bedrijventerrein zelf worden dezelfde soorten toegepast, al is het te overwegen om langs de waterpartijen een meer gecultiveerde soort, bijvoorbeeld de treurwilg, toe te passen.



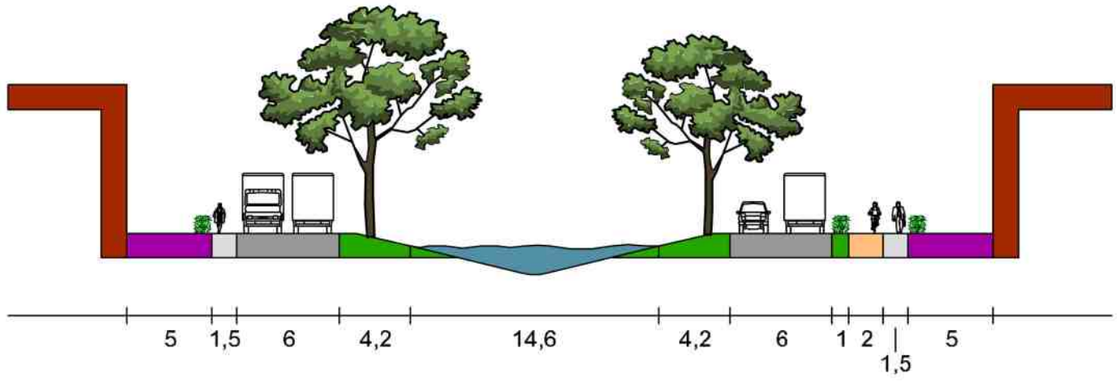
profiel 1



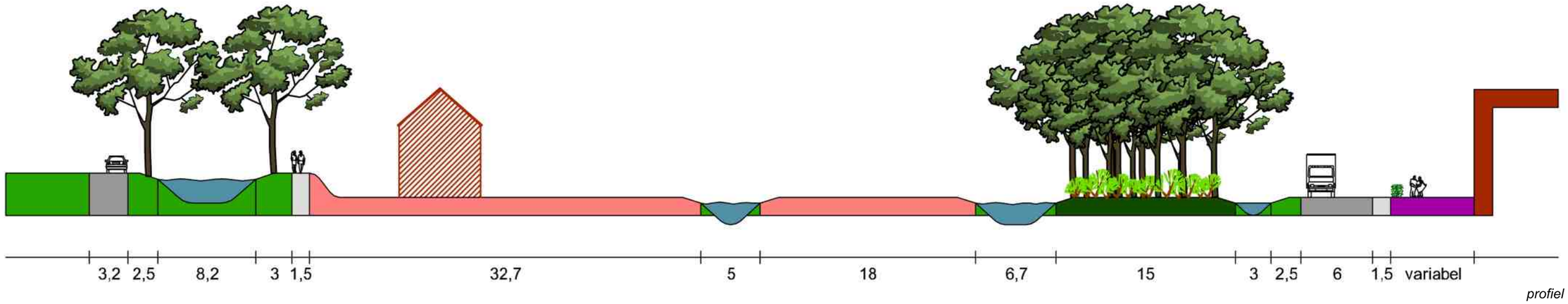
profiel 2



profiel 3



profiel 4



profiel 5

RENVOOI

- Bebouwing
- Bedrijfskavel
- Groene buffer
- Fietspad
- Groen / talud
- Kavel
- Trottoir
- Water
- Rijbaan

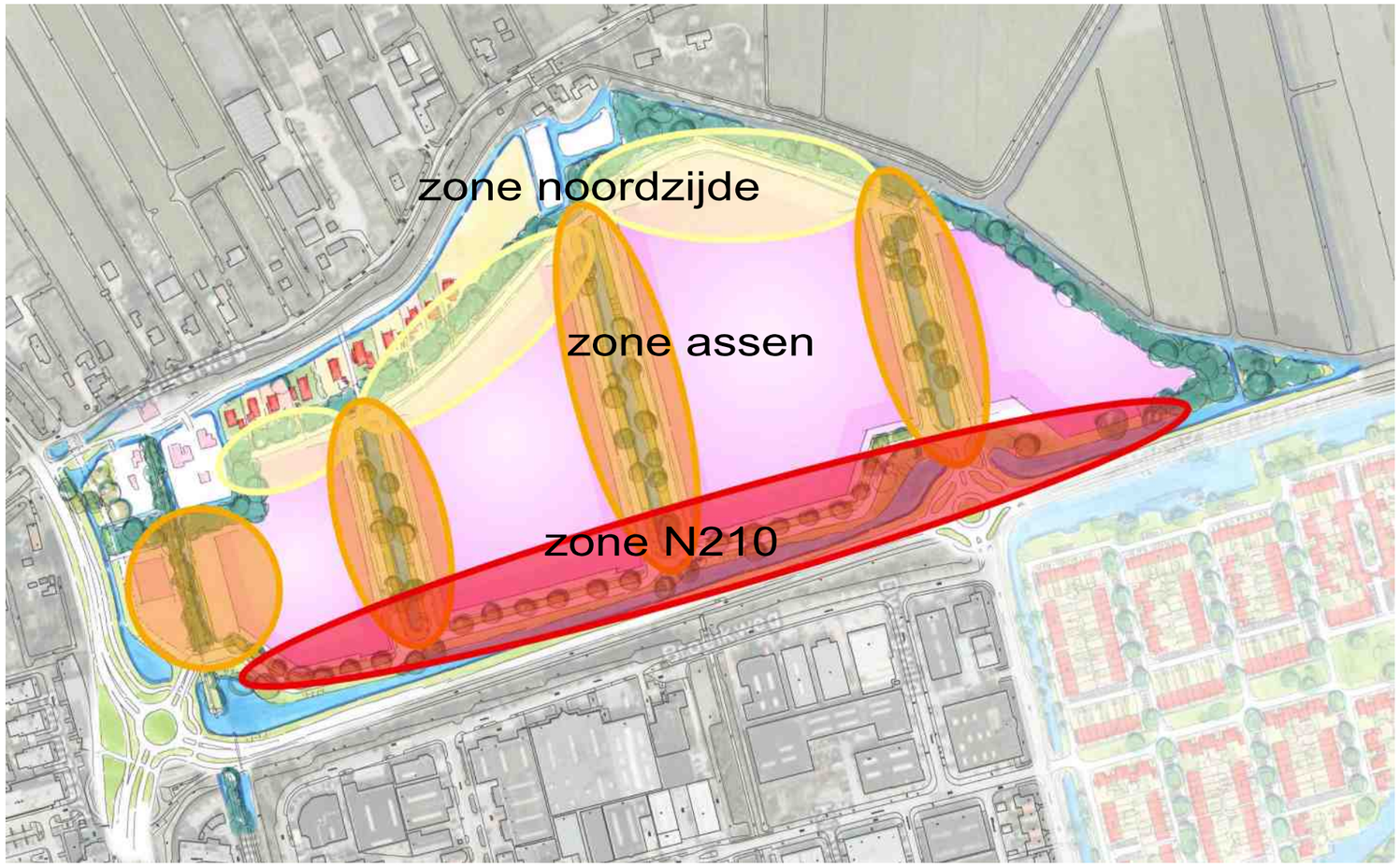
Maten in meters.

algemene uitwerkingsregels

De in het vorige hoofdstuk aangeduide bebouwingsstructuur valt uiteen in drie hoofdonderdelen: de zone N210, de zones aan weerszijden van de assen en de zones aan de noordzijde, die tegen de groene buffer zijn gesitueerd. Binnen deze drie hoofdonderdelen zijn verbijzonderingen aan te wijzen, waarvoor in het hiernavolgende hoofdstuk 'specifieke uitwerkingsregels' nadere eisen zijn opgesteld.

De algemene uitwerkingsregels hebben tot doel een zo gesloten en zo uniform mogelijke bebouwingswand langs de zone N210 en de zones aan weerszijden van de assen te bewerkstelligen. Dat deze wand niet volledig gesloten en volledig uniform kan zijn, mag duidelijk zijn. Immers, bedrijven willen onderscheidend en herkenbaar zijn, zeker als het gaat om de bedrijfshuisvesting. In een aantal werksessies is met verscheidene partijen, waaronder toekomstige eindgebruikers, afstemming gezocht tussen de gewenste eenheid van het plan als geheel en de wensen tot het maken van onderscheid van de individuele ondernemer. Dit heeft geleid tot de hiernavolgende uitwerkingsregels ten aanzien van de beeldkwaliteit, die, zoals gezegd, tot algemeen doel hebben een representatieve bebouwingswand te bewerkstelligen, die in een heldere rooilijn is gepositioneerd. Om het representatieve karakter te benadrukken, worden aan de inrichting van de kavel vóór de rooilijn de nodige eisen gesteld.

Voor de zone langs de N210 en de zones aan weerszijden van de assen gelden dezelfde algemene uitwerkingsregels. Voor de zones aan de noordzijde, grenzend aan de groene buffer zijn separate regels opgenomen.



zones bedrijventerrein Zevender

ZONE N210 EN ASSEN

rooilijn
De rooilijn ligt op 5 meter uit de erfgrens. Voor deze rooilijn mag niet gebouwd worden. Minimaal 70% van de rooilijn dient bebouwd te worden, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter en maximaal 12,5 meter bedraagt.

bouwhoogte
De bebouwing in de rooilijn bestaat uit 2 á 3 bouwlagen (circa 6 -10,5 meter). Achterliggende loodsen kunnen vanaf 5 meter achter de rooilijn tot maximaal 12 meter hoogte worden gebouwd.

korrelgrootte
Om te voorkomen dat er een al te onevenwichtig beeld ontstaat, waarbij zeer brede kavels worden ingevuld met een evenredig breed bouwvolume die worden afgewisseld met zeer smalle bebouwing, wordt gesteld dat bij bebouwing (voor zover opgericht in de rooilijn) breder dan 40 meter een substantiële onderbreking in het bouwvolume aangebracht dient te worden. Hiertoe kan, indien noodzakelijk, worden afgeweken van de 70%-regeling van de minimaal te bebouwen rooilijn.

materialisatie
Gevels, georiënteerd op de openbare ruimte dienen, voor zover niet uit glas bestaand, overwegend in hoogwaardige gebakken materialen te worden opgetrokken. Hier kan van worden afgeweken indien is aangetoond dat voor wat betreft duurzaamheid en vormgeving eenzelfde hoogwaardige kwaliteit wordt gerealiseerd.
Achter de representatieve gevel op te richten loodsen en hallen worden in sober, niet-reflecterend plaatmateriaal uitgevoerd.

kleurgebruik
Gevels, georiënteerd op de openbare ruimte worden uitgevoerd in gedekte roodtinten, variërend van oranje tot bruin tot rood tot heidepaars.
Achterliggende looodsen en hallen worden uitgevoerd in grijstinten.

dakopbouwen
Dakopbouwen ten behoeve van technische voorzieningen en dergelijk dienen zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken te worden, hetzij door een bij het architectonisch ontwerp passende vormgeving, hetzij door de opbouwen zo ver mogelijk achter de rooilijn te situeren en te omlijsten met een eenvoudige borstwering.

ontsluiting
Per kavel worden maximaal 2 in-/uitritten gerealiseerd, bij voorkeur gecombineerd met aangrenzende kavels

parkeren
Parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd, achter de rooilijn. Voor de te hanteren 'parkeernormen wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Zevender

fietsenstalling
Bij voorkeur worden fietsen inpandig gestald. Een eventueel te realiseren gebouwde voorziening ten behoeve van het stallen van fietsen dient achter de rooilijn gerealiseerd te worden.

laden en lossen
Laden en lossen vindt plaats op eigen terrein, bij voorkeur aan de achterzijde. Indien laad- en losdeuren vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, wordt om een verantwoorde architectonische inpassing gevraagd. Dat wil zeggen: geen dichte laad- en losdeuren in de rooilijn.

buitenopslag en containers
Buitenopslag van goederen, afval en dergelijke en containers aan de achterzijde van de kavel, uit het zicht vanaf de openbare ruimte.

overgang privé-openbaar
Tegen de erfgrens, grenzend aan de openbare ruimte, wordt op eigen terrein een uniforme haag aangeplant, die tot een hoogte van 60 à 80 cm wordt gesnoeid.
erfafscheidingen
Hekken, afrasteringen en dergelijke dienen op minimaal 5 meter achter de rooilijn gesitueerd te worden.

reclame aan de gevel
Reclameuitingen aan de gevel, mogen maximaal 2% van het geveloppervlak beslaan. Geen lichtbakken toepassen, maar losse belettering. Reclameuitingen uitstekend boven de dakrand van de bebouwing in de rooilijn zijn niet toegestaan.

vlaggenmasten
Indien gewenst kunnen per kavel bij maximaal 1 inrit 1 of 2 vlaggenmasten worden geplaatst. De hoogte hiervan is beperkt tot 6 meter.

reclamezuilen
Met de plaatsing van reclamezuilen voor de rooilijn wordt terughoudend omgesprongen. Het is dan ook alleen toegestaan bij bedrijven die zijn aangesloten bij een (landelijke) keten en die vanwege een contractuele verplichting een dergelijke reclamevoering dienen te hanteren. Bij voorkeur worden reclamezuilen echter niet gerealiseerd. Wanneer het plaatsen van een reclamezuil noodzakelijk blijkt, dan wordt voor de beoordeling hiervan verwezen naar de nota Reclamebeleid van de gemeente Schoonhoven. Hierin staat dat afzonderlijke naam-, beroeps- en/of productaanduidingen worden beoordeeld in relatie met gebouw en omgeving.

bewegwijzering
Indien gekozen wordt voor bewegwijzering ten behoeve van een of meerdere bedrijven, dan wordt hiervoor een uniform bewegwijzeringssysteem gekozen, dat sober van uitvoering is, waarbij geen felle, primaire kleuren worden gebruikt.

motorbrandstofverkooppunten
Motorbrandstofverkooppunten zijn op bedrijventerrein Zevender toegestaan. De bebouwingstypologie van motorbrandstofverkooppunten, inclusief de reclameuitingen is zo specifiek, dat voorgaande regels niet of nauwelijks kunnen worden toegepast. Deze regels gelden derhalve dan ook niet. De nadere uitwerking van een motorbrandstofpunt dient echter wel zo zorgvuldig mogelijk binnen de kaders van dit beeldkwaliteitplan tot stand te komen.

ZONE NOORDZIJDE

rooilijn
De rooilijn ligt op 5 meter uit de erfgrens. Voor deze rooilijn mag niet gebouwd worden. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.

bouwhoogte
De maximale bouwhoogte bedraag 10 meter

materialisatie
Kantoorvolumes in gebakken materialen, loodsen en hallen in sober, niet-reflecterend plaatmateriaal.

kleurgebruik
Kantoorvolumes in gedekte roodtinten, loodsen en hallen in lichte grijstinten.

dakopbouwen
Dakopbouwen ten behoeve van technische voorzieningen en dergelijk dienen zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken te worden, hetzij door een bij het architectonisch ontwerp passende vormgeving, hetzij door de opbouwen zo ver mogelijk achter de rooilijn te situeren en te omlijsten met een eenvoudige borstwering.

ontsluiting
Per kavel worden maximaal 2 in-/uitritten gerealiseerd, bij voorkeur gecombineerd met aangrenzende kavels

parkeren
Parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd, achter de rooilijn. Voor de te hanteren 'parkeernormen wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Zevender

fietsenstalling
Bij voorkeur worden fietsen inpandig gestald. Een eventueel te realiseren gebouwde voorziening ten behoeve van het stallen van fietsen dient achter de rooilijn gerealiseerd te worden.

laden en lossen
Laden en lossen vindt plaats op eigen terrein.

buitenopslag en containers
Buitenopslag van goederen en containers zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte.

overgang privé-openbaar
Tegen de erfgrens, grenzend aan de openbare ruimte, wordt op eigen terrein een uniforme haag aangeplant, die tot een hoogte van 60 à 80 cm wordt gesnoeid.

erfafscheidingen
Hekken, afrasteringen en dergelijke dienen achter de rooilijn gesitueerd te worden.

reclame aan de gevel
Reclameuitingen aan de gevel, mogen maximaal 2% van het geveloppervlak beslaan. Geen lichtbakken toepassen, maar losse belettering. Reclameuitingen uitstekend boven de dakrand van de bebouwing in de rooilijn zijn niet toegestaan.

vlaggenmasten
Indien gewenst kunnen per kavel bij maximaal 1 inrit 1 of 2 vlaggenmasten worden geplaatst. De hoogte hiervan is beperkt tot 6 meter.

reclamezuilen
Met de plaatsing van reclamezuilen voor de rooilijn wordt terughoudend omgesprongen. Het is dan ook alleen toegestaan bij bedrijven die zijn aangesloten bij een (landelijke) keten en die vanwege een contractuele verplichting een dergelijke reclamevoering dienen te hanteren. Bij voorkeur worden reclamezuilen echter niet gerealiseerd. Wanneer het plaatsen van een reclamezuil noodzakelijk blijkt, dan wordt voor de beoordeling hiervan verwezen naar de nota Reclamebeleid van de gemeente Schoonhoven. Hierin staat dat afzonderlijke naam-, beroeps- en/of productaanduidingen worden beoordeeld in relatie met gebouw en omgeving.

bewegwijzering
Indien gekozen wordt voor bewegwijzering ten behoeve van een of meerdere bedrijven, dan wordt hiervoor een uniform bewegwijzeringssysteem gekozen, dat sober van uitvoering is, waarbij geen felle, primaire kleuren worden gebruikt.

motorbrandstofverkooppunten
Motorbrandstofverkooppunten zijn op bedrijventerrein Zevender toegestaan. De bebouwingstypologie van motorbrandstofverkooppunten, inclusief de reclameuitingen is zo specifiek, dat voorgaande regels niet of nauwelijks kunnen worden toegepast. Deze regels gelden derhalve dan ook niet. De nadere uitwerking van een motorbrandstofpunt dient echter wel zo zorgvuldig mogelijk binnen de kaders van dit beeldkwaliteitplan tot stand te komen.

specifieke uitwerkingsregels

In het voorgaande hoofdstuk zijn de algemene uitwerkingsregels beschreven. In het stedebouwkundig plan zijn enkele verbijzonderingen aan te wijzen, waarvoor hiernavolgend meer specifieke uitwerkingsregels worden gegeven. De specifieke uitwerkingsregels scherpen de algemene uitwerkingsregels aan en/of maken duidelijk in hoeverre afgeweken wordt van de algemene uitwerkingsregels. De locaties waarvoor deze specifieke uitwerkingsregels gelden zijn genummerd in onderstaande afbeelding.

<u>locatie 1, bebouwing tussen N210 en Populierenlaantje</u>

Anders dan de overige bebouwing op het bedrijventerrein Zevender, is aan de westzijde van het plan een solitair bouwvolume geprojecteerd. Dit solitaire karakter vraagt om een alzijdige representativiteit. Hiervoor is een kantoorontwikkeling het meest voor de hand liggend.
Een exacte rooilijn of bouwenveloppe is bij het opstellen van dit document nog niet te definiëren. Wel kan worden gesteld dat het volume maximaal 3 bouwlagen (circa 10 à 11 meter) hoog mag zijn. Voor wat betreft kleurgebruik, parkeren, reclame, etc. wordt verwezen naar de algemene uitwerkingsregels.



overzicht locaties (genummerd) met specifieke uitwerkingsregels

<u>locatie 2, oostzijde Populierenlaantje</u>
In het plan blijft het huidige Populierenlaantje zo goed als mogelijk gehandhaafd. Een dubbele ontsluiting, zoals bij de overige noordzuid assen, wordt op deze plek niet gerealiseerd, waardoor het Populierenlaantje alleen aan de zuidzijde door de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein wordt doorsneden. Door aan de oostzijde van het Populierenlaantje parkeren voor de rooilijn toe te staan, kan het terrein efficiënt worden uitgegeven en blijft een ruime maat tussen de hier te realiseren bebouwing en het Populierenlaantje aanwezig. De rooilijn ligt op circa 16 meter uit de nog exact te definiëren erfgrens. Binnen deze maat is een dubbele rij parkeerplaatsen mogelijk.

<u>locaties 3a, 3b en 3c, accenten in de bebouwinswand</u>
Doordat de noordzuid gerichte assen niet exact loodrecht op de provinciale weg staan, ontstaat een vertanding in de rooilijn van de bebouwing aan de provinciale weg. De locaties 3a, 3b en 3c springen hierdoor meer in het oog. Vanwege dit feit, wordt aan de locaties als extra uitwerkingsregel meegegeven dat hier een verplichte bouwhoogte van circa 10,5 meter gerealiseerd dient te worden. Daarbij dient zowel aan de zijde van de N210, als aan de zijde van de noordzuid gerichte as een expressieve gevel gerealiseerd te worden. Teneinde deze specifieke hoeklocaties nog meer te benadrukken, is het toegestaan de rooilijn op 5 meter uit de erfgrens beperkt te overschrijden.

<u>locatie 4, entree rotonde Vrouwenmantel</u>
De bebouwing rond de entree van het bedrijventerrein bij de rotonde Vrouwenmantel dient zorgvuldig te worden vormgegeven, waarbij de realisatie van een markant gebouw(tje) in of op het water langs de N210, tegen de rotonde aan, tot de mogelijkheden behoort.

referentieblad architectuur

Daar waar de in de vorige hoofdstuk beschreven uitwerkings-regels over concreet te hanteren maten, materialen en kleuren wordt gesproken, geven nevenstaande beelden een impressie van de beoogde architectonische uitwerking van de bedrijfsbe-bouwing op bedrijventerrein Zevender. Voorgesteld wordt een moderne, hedendaagse uitstraling, die gekenmerkt wordt door een eenvoudig hoofdvolume (zonder kap), waarachter een weinig opvallende loods kan worden gesitueerd.



bij hoekpanden twee representatieve gevels



goede beeldkwaliteit loodsdeuren in representatieve gevel





integraal ontworpen reclameuiting bij bedrijfsverzamelgebouw

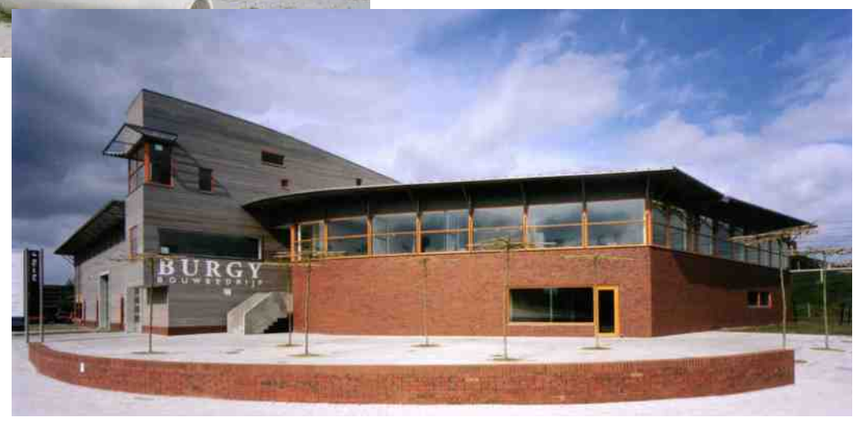


referentie uitwerking langs de assen (vlaggenmasten verstoren al snel het beeld)





voorbeelden hoekaccenten (locaties 3a,b,c)





eenvoudige hoofdbouwmassa



leistenen als vergelijkbare kwaliteit gebakken materialen

vogelvluchtperspectiefschets



impressie mogelijk eindbeeld bedrijventerrein Zevender

derks stedebouw b.v.

beeldkwaliteitplan Thiendenland II & Zevender Noord te Schoonhoven

20 oktober 2010





colofon

dit beeldkwaliteitplan is vervaardigd door

derks stedebouw b.v.
de gaarde 4
3992 ks houten
postbus 24
3990 da houten
t. 030-6353020
f. 030-6379808
e. info@derksstedebouw.nl
w. www.derksstedebouw.nl

in opdracht van

ASR Vastgoed Ontwikkeling
Bouwfonds Ontwikkeling b.v.
Bouwgroep Ouwe Gouwe
riz ontwikkeling b.v

datum

20 oktober 2010

inhoudsopgave **pagina**

inleiding 5

leeswijzer 5

relatie beeldkwaliteitplan met Welstandsnota 5

concept-verkaveling Thiendenland II 7

concept-verkaveling Zevender Noord 7

ruimtelijke opbouw 8

inrichting openbare ruimte 10

algemene uitwerkingsregels 12

beeldkwaliteit Zevender Noord en Tiendweg 13

beeldkwaliteit noordelijk plandeel 14

beeldkwaliteit midden plandeel 18

beeldkwaliteit zuidelijk plandeel 22



ligging plangebieden Thiendenland II en Zevender Noord

inleiding

Het project Zevender - Thiendenland II omvat de realisatie van ruim 500 woningen en 15 hectare bruto bedrijventerrein. Zoals de naam van het project al aangeeft, gaat het om twee deelgebieden: Zevender en Thiendenland II. 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.
In dit document wordt de gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing van het woongebied Thiendenland II en de woonstrip aan de noordzijde van bedrijventerrein Zevender beschreven. In de eerste hoofdstukken wordt daarbij ingegaan op de achterliggende gedachten en hoofdlijnen. Hierin wordt o.a. beschreven op welke wijze bij het ontwerp rekening is gehouden met de landschappelijke elementen en de aansluiting op het bestaande bebouwd gebied. Door het vastleggen van deze hoofdlijnen en uitgangspunten, wordt een goede aansluiting op de omgeving en het behoud van het landschappelijke karakter gewaarborgd.
Vervolgens worden, aan de hand van algemene en meer specifieke uitwerkingsregels een aantal toetsingscriteria aangereikt, waarmee de beoogde kwaliteit wordt gewaarborgd.

leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan dient in eerste instantie voor het verschaffen van inzicht in het beeld, dat de komende jaren aan de oostzijde van de Vrouwenmantel gerealiseerd zal gaan worden. In tweede instantie dient het plan ter inspiratie voor diegenen die een nadere invulling aan het woongebied geven. Die inspiratie moet niet zozeer gezocht worden in de uitwerkingsregels, die 'slechts' handvatten bieden om bouwplannen te kunnen toetsen, als wel in de meer algemene beschrijving van het plan, waarin de hoofdlijnen en achtergronden van het plan uiteen worden gezet.

naar de letter of naar de geest?
De ervaring leert dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend kan worden ervaren. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt in deze leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen moet worden. De uitwerkingsregels zijn daarop gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de gestelde uitwerkingsregels voldaan kan worden en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig zeker wel gewenst is, kan het college van Burgemeester en Wethouders, na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan, besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.

relatie beeldkwaliteitplan met Welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn naast een algemene beschrijving van het stedebouwkundige plan, concrete criteria opgenomen voor de nadere uitwerking van Thiendenland II en de woonstrip aan de noordzijde van bedrijventerrein Zevender. Deze criteria worden door de commissie voor Welstand en Monumenten gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan kan daardoor, na vaststelling door de Gemeenteraad, als een onderdeel van de Welstandsnota worden beschouwd.

Schoonhoven - Thiendenland II

conceptverkaveling

RENVOOI

- wonen
- groen
- water
- ontsluiting
- parkeren
- speelplek
- bestaande woningen
- MFA incl. schoolplein en bovenwoningen

0 25 50 75 100 125 m

17-11-2009

derks stedebouw b.v.

concept-verkaveling Thiendenland II

De afbeelding aan de linkerzijde geeft de concept-verkaveling voor Thiendenland II weer. In deze schets is de hoofdopzet verbeeld. Bij de nadere uitwerking van het plan zullen veranderingen mogelijk zijn.
Het plangebied is in drie afzonderlijke delen onder te verdelen. Elk van de delen zal een eigen identiteit krijgen zonder dat de samenhang van Thiendenland II als geheel verdwijnt.
Naast de drie genoemde plandelen komen in dit beeldkwaliteitsplan ook de woningen aan de noordzijde van het plangebied Zevender aan de orde.

De verschillende planonderdelen, waaruit nevenstaande verkaveling is opgebouwd, worden op de volgende pagina's nader toegelicht.

concept-verkaveling Zevender Noord

De afbeelding hiernaast geeft de concept-verkaveling voor de woonstrip ten noorden van bedrijventerrein Zevender weer. Het gaat hier om circa 10 woningen, die georiënteerd zijn op de Lopikervaart. Onderzocht wordt of de woningen vanaf de zuidzijde of vanaf de noordzijde ontsloten gaan worden. Tezamen met de drie geprojecteerde woningen aan de Tiendweg in het zuiden van Thiendenland II wordt voor de beoogde beeldkwaliteit aansluiting gezocht bij de beeldtaal, zoals die langs de Tiendweg en de Lopikervaart voorkomt.



fragment woonstrip uit concept-verkaveling bedrijventerrein Zevender


foto plangebied met zicht op de huidige strokenverkaveling ten oosten van Thiendenland I



huidige situatie



structuurlijnen onderliggend landschapspatroon



water als structurerend element creëert 3 deelgebieden

ruimtelijke opbouw

De noordelijke grens van het plangebied voor Thiendenland II wordt bepaald door de provinciale weg N210. Aan de zuidzijde wordt de plangrens gevormd door de Tiendweg, die in oost-westelijke richting parallel aan de Lek loopt. Dwars op de rivier de Lek ligt het in noord-zuid richting verkavelde landsschapspatroon van de polder Willige-Langerak.

Het typische verkavelingspatroon is nog altijd een op een herkenbaar in nagenoeg alle uitbreidingen die aan de oostzijde van Schoonhoven zijn gelegen. Hier 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 stedebouwkundig patroon ontstaat.
Dit patroon wordt evenens in Thiendenland II doorgezet. De groene lijnen in de tekening hierboven geven dit patroon weer.

De bestaande waterloop, de Achterwetering, die dwars door het plangebied heen loopt wordt benut als structurerend element. Omdat het gebied in nieuw te realiseren water dient te voorzien (in het kader van het waterbergend vermogen), wordt de bestaande waterloop enigzins verbreed. Door de huidige waterloop te spiegelen, ontstaat een tweede waterloop waardoor het plangebied in drie delen onderverdeeld is. Rondom het plangebied wordt ook water aangelegd, waardoor de hoeveelheid waterbergend vermogen in voldoende mate gewaarborgd is.



elke van de deelgebieden krijgt zijn eigen groenstructuur en ontsluiting



bebouwing word ingepast binnen strokenstructuur en rondom het groen



compositie planonderdelen

Elk van de drie deelgebieden krijgt een eigen centrale groenplek. De groenplekken hebben allen een verschillend karakter. De noordelijke en zuidelijke groenplek worden gecombineerd met de ontsluitingsweg van het deelgebied. De groenplek in het middelste deel ligt juist meer verscholen tussen de bebouwing, en heeft hierdoor een meer intiem karakter.
De noordelijke groenplek krijgt een rechtlijnige uitstraling en wordt aan weerszijden begeleid door bebouwing. Van west naar oost lopend wordt de groenplek steeds breder. De zuidelijke groenplek is meer informeel van karakter. Woningen staan losjes rondom het groen, en ook hier verbreedt het groen zich van west naar oost.

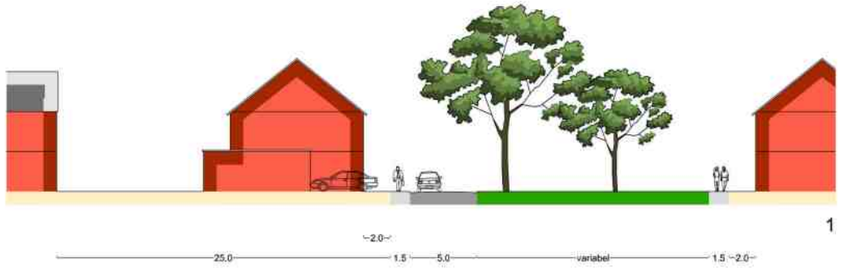
In de deelgebieden worden de woningen ingepast binnen de bestaande strokenstructuur. Uitzondering hierop is het middendeel waar ook evenwijdig aan de waterlopen, woningen zijn gesitueerd. Er bestaat een groot verschil tussen de woningen in het noordelijke plandeel en de woningen in het zuidelijke plandeel. In het noorden worden vooral rijenwoningen toegepast, gecombineerd met een aantal twee-onder-een-kapwoningen ten zuiden hiervan. De woningen zijn opgezet volgens een orthogonaal patroon.
In het zuidelijk deel staan voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De straten en aanliggende woningen zijn losjes opgezet en er wordt geen gebruik gemaakt van strakke rooilijnen.
Het middendeel volgt de lijnen van het 'eiland'. Ook hier bestaat het grootste deel uit rijenwoningen. Aan de westzijde is ruimte voor een onderwijsvoorziening.

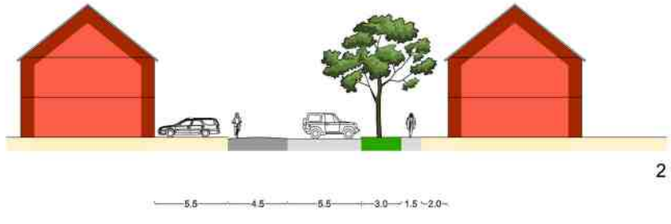


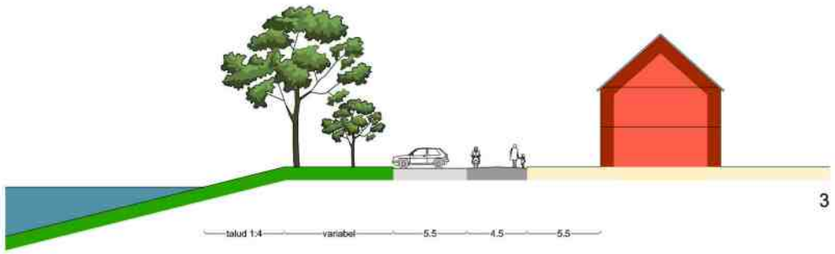
overzicht profielen

inrichting openbare ruimte

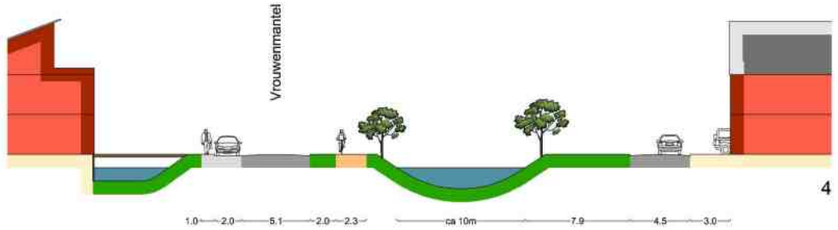
Ter indicatie van de inrichting van de openbare ruimte wordt in dit hoofdstuk een aantal basisprofielen geschetst. Deze profielen zijn indicatief en kunnen bij de nadere uitwerking van het plan nog wijzigen op onderdelen. De opdeling van de profielen is door middel van verschillende kleuren inzichtelijk gemaakt. Het renvooi verklaart deze kleuren.
Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt dat de bestrating een gemeleerde uitstraling dient te krijgen. Voor de bestrating wordt bij voorkeur gekozen voor paars tot heidepaarse tinten. De trottoirs worden uitgevoerd in tegels in een lichtgrijze kleur.
De oevers dienen een natuurlijke uitstraling te krijgen met variërende waterbreedtes en flauwe taluds. Langs de oevers staan streekeigen bomen, zoals elzen en wilgen.



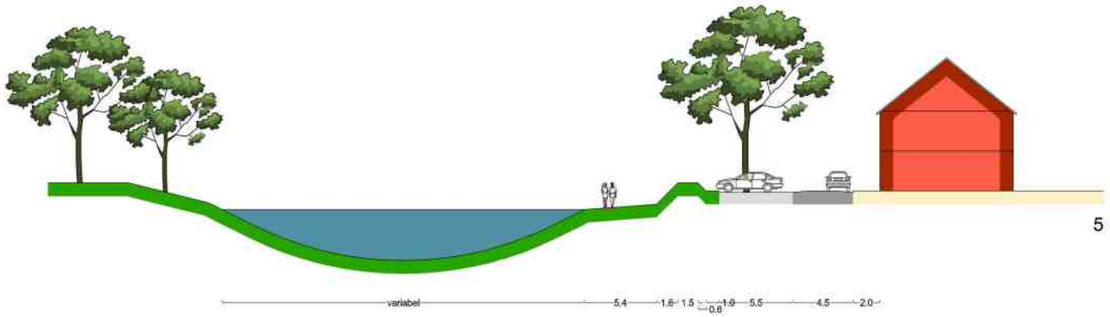




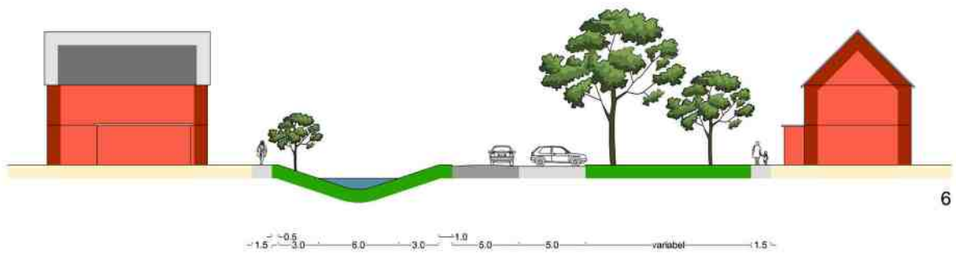
3



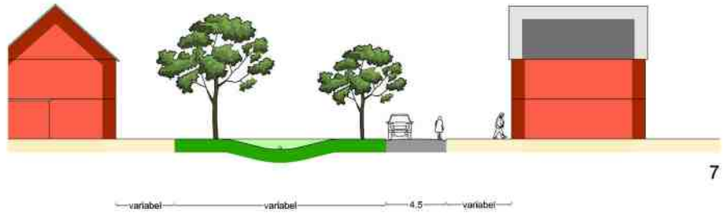
4



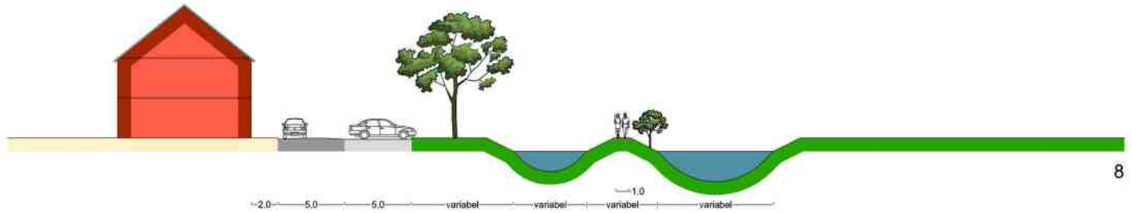
5



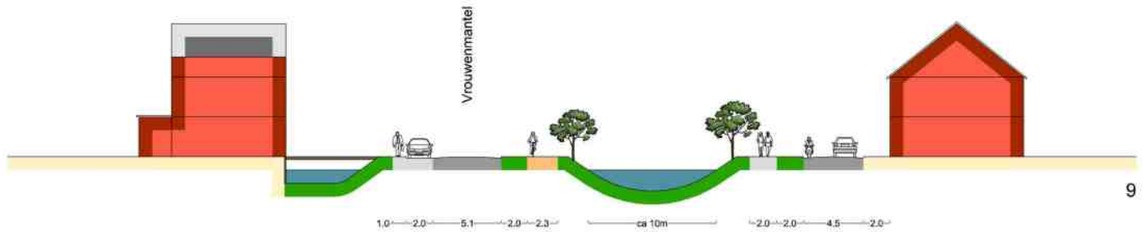
6



7



8



9

RENVOOI

- Bebouwing
- Kavel
- Groen / talud
- Fietspad
- Trottoir
- Water
- Rijbaan
- Parkeren

Maten in meters.

algemene uitwerkingsregels

De bebouwingsstructuur valt uiteen in drie hoofdonderdelen: het noordelijk deel met voornamelijk rijenwoningen, een middendeel dat gekenmerkt wordt door zijn driehoekige vorm en het zuidelijk deel met voornamelijk vrijstaande woningen. Binnen deze drie hoofdonderdelen zijn verbijzonderingen aan te wijzen, waarvoor in het hiernavolgende hoofdstuk nadere eisen zijn opgesteld.

Voor elk van de drie delen zijn uitwerkingsregels opgesteld. Deze regels hebben tot doel om éénheid binnen het deelgebied te creëren zonder dat dit leidt tot eenvormigheid of verlies van samenhang tussen de 3 deelgebieden.
Binnen de éénheid moet ruimte blijven bestaan voor onderlinge verschillen. Door deze vrijheid te bieden ontstaat diversiteit.
Voor het noordelijk deel ligt de diversiteit in het verschil tussen de bouwblokken onderling. De woningen binnen elk bouwblok worden uitgevoerd volgens hetzelfde concept. Dit kan één kleur, materiaal of architect zijn. Door bijvoorbeeld vijf categorieen (A,B,C,D,E,) te introduceren, en de categoriëen binnen het deelgebied te verspreiden, wordt voorkomen dat dezelfde blokken naast elkaar komen te liggen. Dit zorgt voor diversiteit binnen het deelplan. De eenheid ontstaat binnen het bouwblok zelf.

Voor de zuidzijde geldt precies het tegenovergestelde. Hier vind de diversiteit en individualiteit juist binnen het bouwblok plaats terwijl de eenheid tussen de bouwblokken zelf te vinden is.

Voor het middendeel geldt het contrast tussen binnen en buiten als leidraad. De woningen die aan het centrale groen gelegen zijn krijgen onderling dezelfde uitstraling en voor de woningen die aan de buitenzijde (waterkant) zijn gelegen geldt dezelfde samenhang.

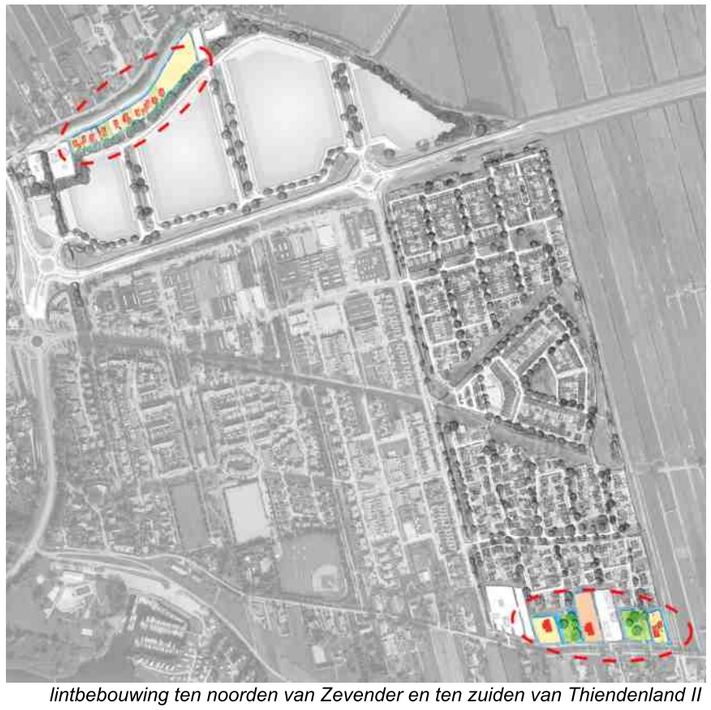
Op verschillende plekken is rekening gehouden met een speciale woning (de special) die een uitzondering vormt op de regels zoals die in dit beeldkwaliteitsplan zijn verwoord.



hoofdopzet beeldkwaliteit bebouwing Thiendenland II



Lopikerweg, met aan de rechterzijde de locatie Zevender Noord



lintbebouwing ten noorden van Zevender en ten zuiden van Thiendenland II







referentiebeelden bebouwing Tiendweg en Zevender Noord

beeldkwaliteit Zevender Noord en Tiendweg

Iin het beeldkwaliteitsplan Zevender worden geen uitspraken gedaan over de woningen aan de noordrand van bedrijventerrein Zevender. Gekozen is om de beschrijving hiervan op te nemen in het beeldkwaliteitsplan van Thiendenland II. Aangenzien het evenals de drie geprojecteerde woningen aan de Tiendweg in Thiendenland II om woningbouwontwikkeling aan een van de oude linten (Lopikerweg, Tiendweg) gaat, worden hiervoor dezelfde referenties gegeven.

Voor de woningen ten noorden van het bedrijventerrein en de woningen aan de Tiendweg geldt een redelijke mate van vrijheid. De woningen dienen aansluiting te vinden bij de bestaande woningen aan de Lopikerweg. Kleurgebruik, hoogtes en kapvormen mogen afwijkend zijn maar dienen te passen binnen het algemene beeld langs de Lopikerweg en de Tiendweg. Uitgangspunt is dat met betrekking tot de vormgeving van de woningen, terughoudendheid op zijn plaats is, dat de goothoogte beperkt blijft tot maximaal 4 meter en dat de nokrichting haaks op de Lopikerweg, dan wel de Tiendweg staat.
De woningen worden veelal vrijstaand en in een enkel geval mogelijk als twee-onder-een-kap uitgevoerd. De woningen staan in hetzelfde orthogonale patroon van waaruit ook het bedrijventerrein is opgezet. Ten zuiden van de woningen ligt een dichte groenstrook die de woningen visueel afscheidt van het bedrijventerrein.



hoofdlijnen beeldkwaliteit noordelijk plandeel

beeldkwaliteit noordelijk plandeel

Voor het noordelijke plandeel wordt net als in de twee overige plandelen een traditionele uitstraling, met kenmerken uit de jaren '30 van de vorige eeuw voorgesteld. De woningen worden per bouwblok gegroepeerd. Per groep worden keuzes gemaakt met betrekking tot kleur- en materiaalgebruik, kapvormen, architectonische stijl etc. Binnen het deelgebied kunnen dezelfde groepen meerdere keren voorkomen. Voorkomen moet worden dat groepen met dezelfde opzet aan elkaar grenzen. Tussen de groepen moet diversiteit ontstaan, maar door groepen meerdere keren toe te passen ontstaat ook éénheid binnen het gebied. Qua architectuurstijl dienen de groepen zo veel mogelijk inspiratie te zoeken bij woningen uit de jaren '30. Dit betekent het toepassen van bakstenen in o.a. roodbruine tinten in combinatie met grijze pannen, grote overstekken en zichtbaar aanwezige dakgoten.

NOORDELIJK PLANDEEL

stijl, thema
klassiek, jaren '30

rooilijn
Strak geregisseerde rooilijn op 1,5-4 meter uit de erfgrens.

bouwhoogte
De goothoogte variëert van 3 tot 6 meter. Uitschieter daarbij is de accentwoning aan de noordzijde van de entree van het plangebied. Hier wordt een forsere bouwmassa gevraagd, waarbij de goot op circa 9 meter zal liggen.

nokrichting
Nokrichting evenwijdig aan de aangrenzende straat, waarbij onderbrekingen en hoekaccenten d.m.v. dwarskappen e.d. mogelijk zijn.

materialisatie
Gevels in baksteen, daken met pannen, bij voorkeur gebakken.

kleurgebruik
Per bouwblok verschillende kleuren toegestaan variërend van rood tot bruin. Onderling afgestemming van de verschillende bouwblokken (ton sur ton). Daken uitgevoerd in grijs/antraciet.

dakopbouwen / erkers
Dakopbouwen, erkers en overige aan- en bijgebouwen dienen onderdeel uit te maken van het architectonische ontwerp van de woning.

parkeren
Parkeren vindt voor een groot deel plaats in het openbaar gebied. Voor zover mogelijk worden bij vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (afmeting min. 5*5,5m)

overgang privé-openbaar
Daar waar zij- en achtererven grenzen aan het openbaar gebied, wordt een gebouwde erfafscheiding voorgeschreven, die onderdeel uitmaakt van het architectonisch ontwerp van de woning. Aan de voorzijde van de woning wordt een uniforme haag aangeplant, die tot een hoogte van 60 à 80cm wordt gesnoeid, dan wel wordt een gebouwde tuinmuur/bloemenbak gerealiseerd die onderdeel uitmaakt van het architectonisch geheel.

Aan de zuidzijde van het noordelijk plandeel zijn een aantal kavels gelegen die grenzen aan de brede watergang tussen het noord- en midden plandeel. Langs deze kavels komt een 1,5 meter brede strook water, waarin een rietkraag wordt aangeplant. In de eerste plaats zorgt deze rietkraag voor privacy op het kavel, waardoor individuele erfafscheidingen niet nodig zijn om de privacy te waarborgen. Indien toch erfafscheidingen worden geplaatst, zorgt de rietkraag ervoor dat deze uit het zicht worden onttrokken. In de tweede plaats ontstaat er op deze manier een uniform beeld van deze privé-oevers

specials
In het noordelijk plandeel zijn twee locaties aangewezen, die ten opzichte van het overige plandeel om een verbijzondering vragen. Het betreft de locatie aan de noordzijde van de entree van het plangebied vanaf de Vrouwenmantel en de de locatie aan de oostzijde van de centrale groenplek. Op deze locaties worden ter oriëntatie markante, onderscheidende ontwerpen gevraagd, zij het dat aangesloten dient te blijven worden bij de voorgeschreven stijl.



uniforme rietkraag langs privé-oevers















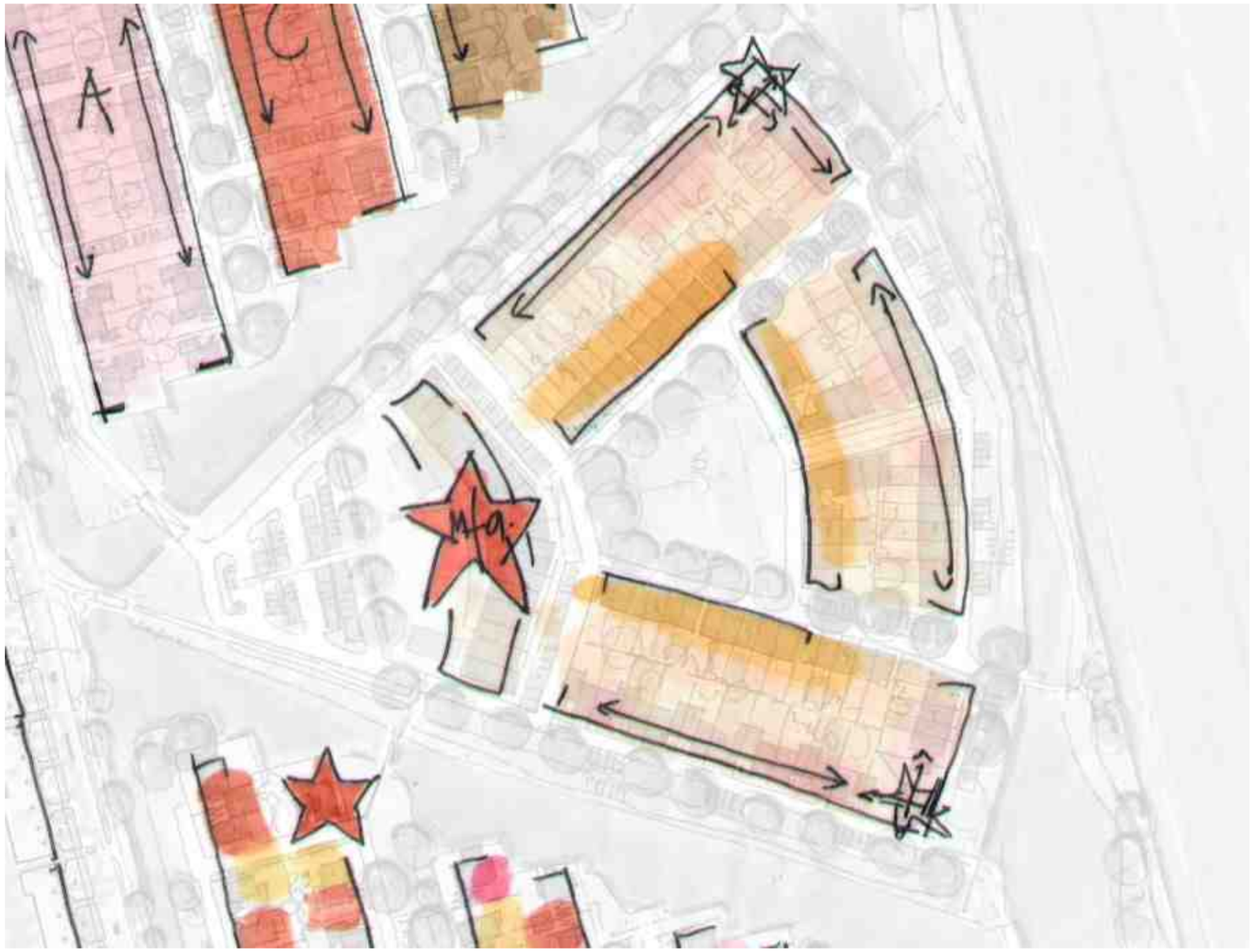








impressie mogelijk eindbeeld Thiendenland II, noordelijk plandeel



hoofdlijnen beeldkwaliteit midden plandeel

beeldkwaliteit midden plandeel

Waar in het noordelijke plandeel hoofdzakelijk gebruikt gemaakt zal worden van roodbruine tinten ligt de voorkeur voor het middendeel in lichtere kleuren, al dan niet in combinatie met (rood)bruine accenten. Wit, roomwit, lichtbruin en combinaties met geel zijn hier goed voorstelbaar. Hoewel gekozen wordt voor lichtere kleuren is het niet gewenst om hierbij te kiezen voor uitbundige pastelkleuren als roze, groen en blauw.
De school die in het middendeel een plek krijgt zal qua architectuur ook aansluiting moeten vinden bij het jaren '30 thema. De school zal dan ook bij voorkeur voorzien worden met een kap, uitgevoerd als zadeldak of schilddak.
Op de uiterste hoeken aan de noord- en zuidoostzijde is een architectonisch element wenselijk. De bebouwing kan hier net een laag hoger zijn en/of uitgevoerd worden met een afwijkende kaprichting of kleur.

MIDDEN PLANDEEL

stijl, thema
klassiek, jaren '30

rooilijn
Strak geregisseerde rooilijn op 1-2,5 meter uit de erfgrens.

bouwhoogte
De goothoogte van de grondgebonden woningen variëert van 3 tot 6 meter.
Boven de onderwijsvoorziening (MFA) worden appartementen gebouwd. Het gebouw kent daardoor een bouwhoogte van 3 tot 4 lagen, afgedekt met een schild en/of zadeldak met een flauwe dakhelling.

nokrichting
Nokrichting evenwijdig aan de aangrenzende straat, waarbij onderbrekingen en hoekaccenten d.m.v. dwarskappen e.d. mogelijk zijn.

materialisatie
Gevels in baksteen, daken met pannen, bij voorkeur gebakken.

kleurgebruik
Gevels woningen buitenschil eenduidig in één kleurstelling uitvoeren, waarbij een lichte tint de voorkeur heeft. Dit geldt ook voor de woningen rondom de centrale speelplek. Daken uitgevoerd in lichtgrijs.

dakopbouwen / erkers
Dakopbouwen, erkers en overige aan- en bijgebouwen dienen onderdeel uit te maken van het architectonische ontwerp van de woning.

parkeren
Parkeren vindt voor een groot deel plaats in het openbaar gebied.

overgang privé-openbaar
Daar waar zij- en achtererven grenzen aan het openbaar gebied, wordt een gebouwde erfafscheiding voorgeschreven, die onderdeel uitmaakt van het architectonisch ontwerp van de woning. Aan de voorzijde van de woning wordt een uniforme haag aangeplant, die tot een hoogte van 60 à 80cm wordt gesnoeid, dan wel wordt een gebouwde tuinmuur/bloemenbak gerealiseerd die onderdeel uitmaakt van het architectonisch geheel.

specials
De onderwijsvoorziening met de daarbij behorende bovenwoningen zal in geheel Thiendenland II een markante plek gaan vormen. Niet alleen voor wat betreft functie, maar ook voor wat betreft verschijningsvorm is het gebouw als een bijzonder onderdeel van het midden plandeel aan te merken.
Naast deze markante plek vragen de hoeken aan de oostzijde van het eiland om een bijzondere hoekoplossing die recht doet aan de verbijzonderde plek, die de hier te ontwikkelen woningen binnen het plandeel innemen.







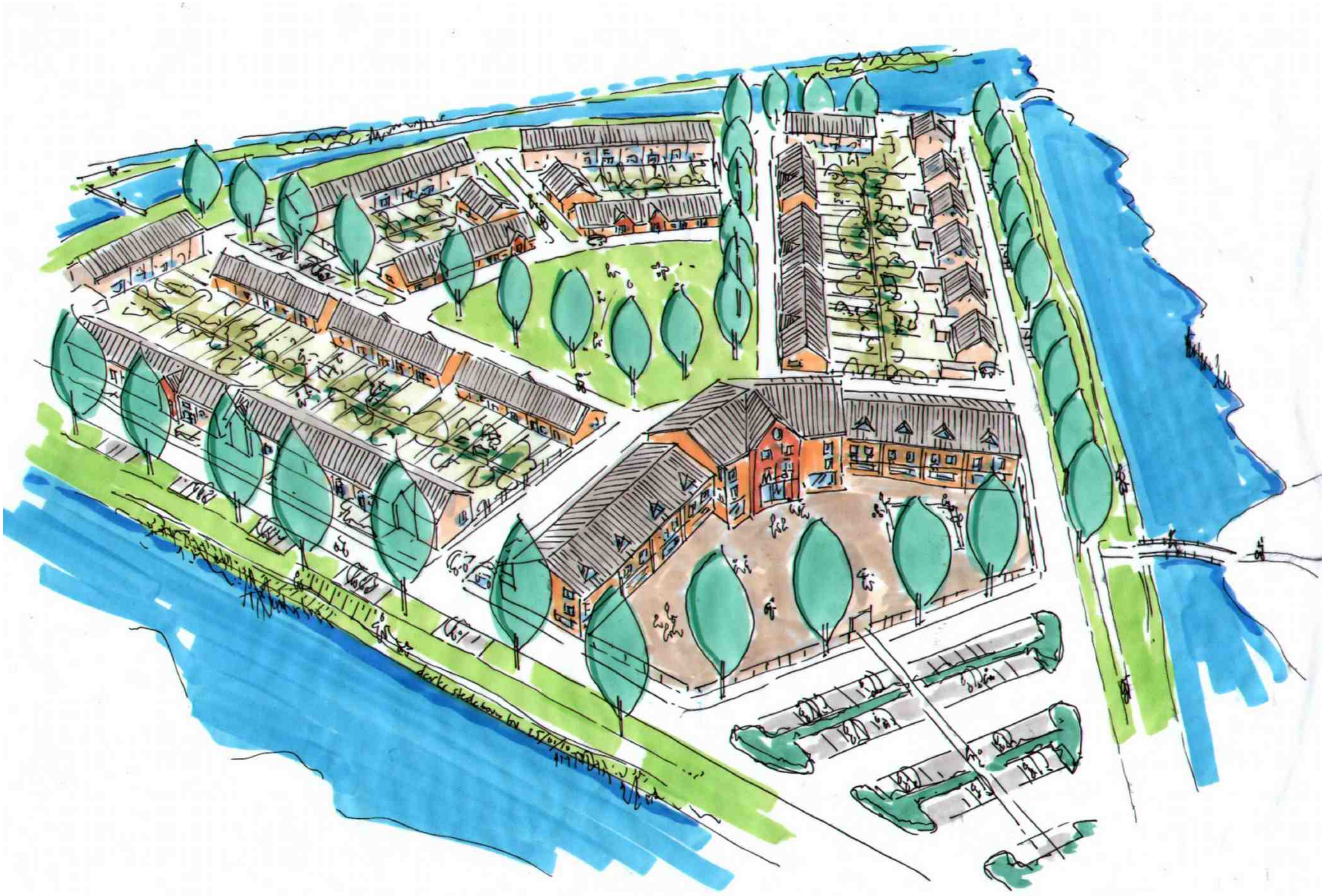




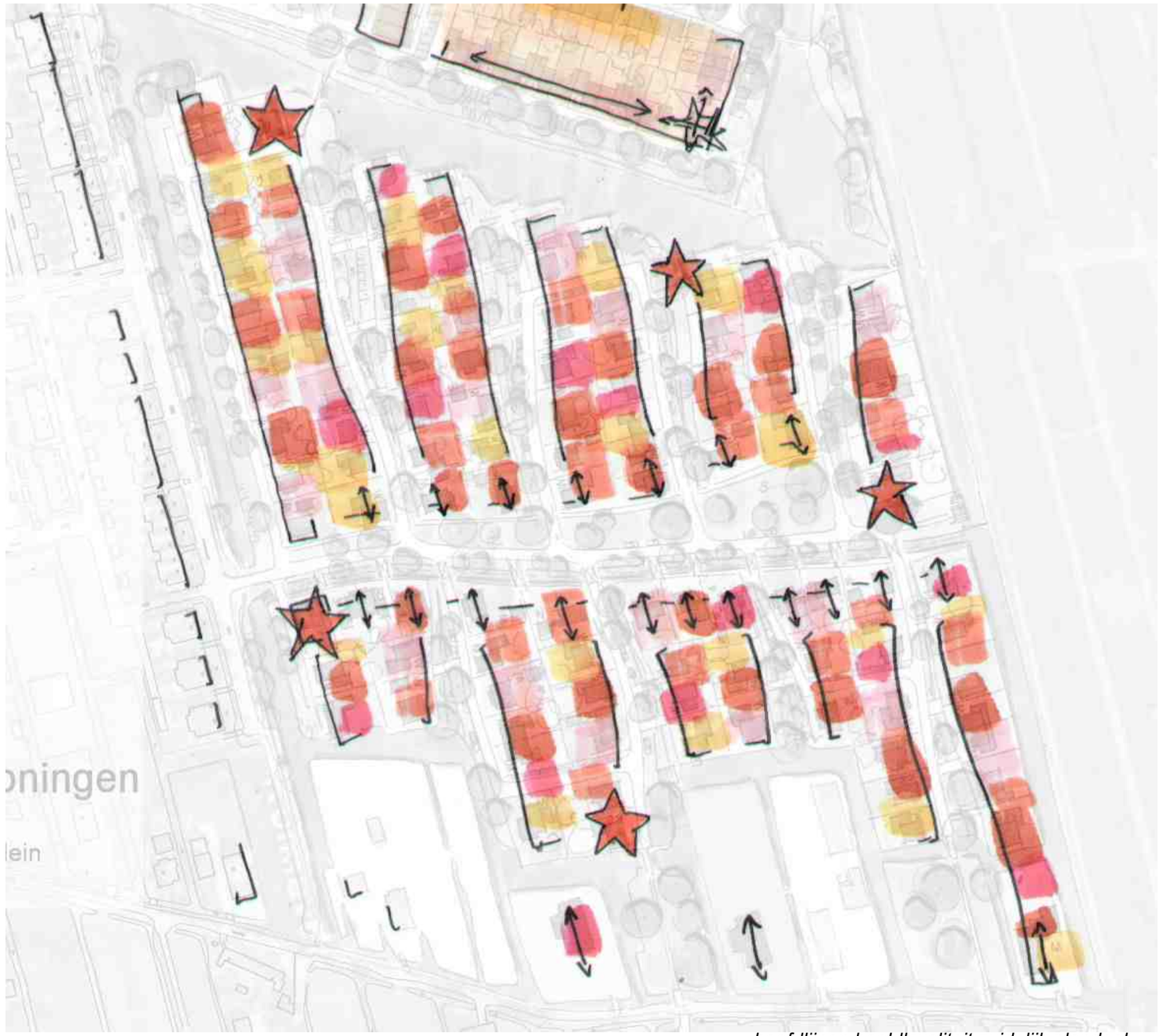








impressie mogelijk eindbeeld Thiendenland II, midden plandeel



hoofdlijnen beeldkwaliteit zuidelijk plandeel

beeldkwaliteit zuidelijk plandeel

In het zuidelijk plandeel dienen variatie en onderlinge verschillen nadrukkelijk aanwezig te zijn. Hoewel de woningen allemaal in hetzelfde orthogonaal patroon staan zijn de rooilijnen door het slingerende stratenpatroon verschillend. Net als in de overige twee plandelen zal ook hier de jaren -'30 architectuur de inspiratie vormen.

ZUIDELIJK PLANDEEL

stijl, thema
klassiek, jaren '30 met daartussen een vijftal 'specials'.

rooilijn
In het zuidelijk plandeel van Thiendenland II volgt de rooilijn de al dan niet meanderende kavelgrens. De rooilijn ligt op 4 meter uit de erfgrens. Bij de bebouwingsstrook evenwijdig aan de Vrouwenmantel wordt de hoofdbouwmassa in de rooilijn gesitueerd, waarmee een antwoord wordt gegeven op de huidige, lineaire bebouwing aan de westzijde van de Vrouwenmantel. In het overige deel van het zuidelijk plandeel volgt de bebouwing het orthogonale systeem, volgend uit het bestaande landschapspatroon. Voor de rooilijn mag daarbij niet gebouwd worden: ook erkers e.d. dienen achter de rooilijn gesitueerd te worden. Het resultaat zal een onregelmatig bebouwingspatroon zijn, dat refereert aan de oude lintbebouwing langs tiendwegen en weteringen.

bouwhoogte
Variatie in bouwhoogte is gewenst, waarbij de goothoogte van 3 tot 7 meter kan variëren.

nokrichting
De nokrichting is in basis vrij, behalve in het centrale middengebied, waar een nokrichting in noordzuid richting is voorgeschreven

materialisatie
Gevels in baksteen, daken met pannen, bij voorkeur gebakken.

kleurgebruik
Het kleurgebruik van de gevels variëert van geel tot rood tot bruin. Er dient een afwisselend straatbeeld te worden nagestreefd. Dit houdt in dat het niet is toegestaan op meerdere kavels naast elkaar exact dezelfde gevelkleuren toe te passen. Dakpannen overwegend grijs/antraciet, verspreid over het plandeel zijn in beperkte mate oranje pannen toegestaan.

dakopbouwen / erkers
Dakkapellen, erkers en overige aan- en bijgebouwen dienen onderdeel uit te maken van het architectonisch ontwerp van de woning.

parkeren
Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein. Hiertoe dienen minimaal 2 parkeerplaatsen naast elkaar (afmeting min. 5*5,5 meter) naast de woning gerealiseerd te worden.

overgang privé-openbaar
Daar waar zij- en achtererven grenzen aan het openbaar gebied, wordt een gebouwde erfafscheiding voorgeschreven, die onderdeel uitmaakt van het architectonisch ontwerp van de woning. Aan de voorzijde van de woning wordt een uniforme haag aangeplant, die tot een hoogte van 60 à 80cm wordt gesnoeid.

Aan de noordzijde van het zuidelijk plandeel zijn een aantal kavels gelegen die grenzen aan de brede watergang tussen het zuid- en midden plandeel. Langs deze kavels komt een 1,5 meter brede strook water, waarin een rietkraag wordt aangeplant.
In de eerste plaats zorgt deze rietkraag voor privacy op het kavel, waardoor individuele erfafscheidingen niet nodig zijn om de privacy te waarborgen. Indien toch erfafscheidingen worden geplaatst, zorgt de rietkraag ervoor dat deze uit het zicht worden onttrokken. In de tweede plaats ontstaat er op deze manier een uniform beeld van deze privé-oevers

specials
De in de tekening op de linkerpagina met een ster aangeduide kavels zijn omschreven als 'specials'. De woningen die op deze plekken worden gerealiseerd, dienen uitgewerkt te worden tot een niveau dat uitstijgt boven het gemiddelde architectonische niveau van de overige woningen in het zuidelijk plandeel. De locaties voor de specials zijn dusdanig gekozen, dat in ieder straatbeeld minstens één special aanwezig is, waardoor de specials bijdragen aan de oriëntatie binnen het plandeel. Mede hierdoor is het gewenst de specials dusdanig vorm te geven, dat er een benoembaar element aan de woning ontworpen wordt. Bijvoorbeeld: 'Ik woon naast die woning met die schuine gevel', of 'Rechtsaf bij het rode torentje', of 'Voorbij dat huis met die rieten kap'.


uniforme rietkraag langs privé-oevers























impressie mogelijk eindbeeld Thiendenland II, zuidelijk plandeel

Bijlage 16 – Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder

Hogere waarden Wet geluidhinder
BESLUIT

Datum besluit	:	26 OKT 2010
Projectnummer	:	201001595
Naam project	:	Thiendenland II en Zevender te Schoonhoven
Adres project	:	Thiendenland II en Zevender te Schoonhoven
	:	

Inleiding
De gemeente Schoonhoven is van plan 530 nieuwe woningen te realiseren op de locaties Thiendenland II (520 woningen) en Zevender (10 woningen).

De ontwikkellocaties zijn gelegen aan twee gezoneerde wegen. Dit houdt in dat geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt worden binnen de zones van de verschillende wegen.
De wegen zijn: de provinciale weg N210 en de nieuw aan te leggen weg in Zevender.

De woningen in Thiendenland II worden gefaseerd gebouwd. De woningen aan de noordkant, nabij de provinciale weg N210, wordt naar verwachting na 2015 gerealiseerd.

Onderzocht is of voor de twee locaties een hogere waarde op grond van artikel 83 lid 1 en lid 2 Wet geluidhinder (wegverkeerslawaai) jo. artikel 110a lid 1 en 3 Wgh kan worden vastgesteld.

Procedure
Voor de voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van de hogere waarde is de procedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in samenhang met artikel 110c van de Wgh gevolgd. Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 11 augustus 2010 tot en met 21 september 2010.

Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde wordt gecombineerd met het besluit tot vaststellen van de bestemmingsplannen "Thiendenland II" en "Zevender".

Beoordelingskader wegverkeer
In de Wgh zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting van wegverkeer- en industrielawaai. De Wgh gaat daarbij uit van een voorkeursgrenswaarde en een maximale grenswaarde. Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan aanvaardbaar geacht. Een geluidsbelasting hoger dan de maximale grenswaarde is niet toelaatbaar. Een geluidsbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde is alleen toelaatbaar na een afwegingsproces. Het afwegingsproces heeft vorm gekregen in de procedure vaststelling hogere waarden voor geluid.

Het vaststellen van een hogere waarde wordt getoetst aan de Wgh en de Beleidsregel hogere waarden regio Midden-Holland van 10 april 2007 (hierna: de beleidsregel), zoals vastgesteld door de B&W van gemeente Schoonhoven op 20 juli 2007.

Indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, onvoldoende doeltreffend zal zijn, danwel stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, is een hogere waarde mogelijk. In de beleidsregel is opgenomen dat het mogelijk is om een hogere waarde vast te stellen indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. Ook moet de geluidsbelasting op de gevel van de verblijfsruimten en de eventuele gecumuleerde geluidsbelasting worden beoordeeld.

Beoordeling
Ten behoeve van de voorbereiding van de bestemmingsplannen "Thiendenland II" en "Zevender" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, *"Nieuwbouwlocaties Thiendenland II en Zevender te Schoonhoven"*. Dit onderzoek is opgesteld door Royal Haskoning, d.d. 22 januari 2010.
In het onderzoek is uitgegaan van de ontwerpschets van Derks stedenbouw, d.d. 13-11-2009.

De definitieve situatietekening is momenteel niet gereed. Hetgeen inhoudt dat de eerstelijnsbebouwing dichter aan de weg(en) gesitueerd kan (kunnen) worden. In dit besluit is voor de geluidsbelasting op de gevels van de woningen in Thiendenland II daarom niet uitgegaan van de waarden uit het akoestisch onderzoek, maar van de meest ongunstigste gelegen situatie, met daarbij de maximaal ontheffingswaarde.

Voor de nieuw te bouwen woningen in Zevender is uitgegaan van een geluidsbelasting van 53 dB ten gevolge van de N210 en de nieuw aan te leggen weg in Zevender. Hiervoor zijn geen aanvullende voorwaarden aan verbonden op grond van de Beleidsregel Hogere Waarden regio Midden-Holland.

Maatregelen

Bronmaatregelen

In het akoestisch onderzoek van Royal Haskoning, d.d. 22 januari 2010, is geen rekening gehouden met het aanbrengen van stil asfalt op de N210. De kosten voor het aanleggen van stil asfalt zijn erg hoog. Daarbij is het aanbrengen van stil asfalt de komende jaren niet zinvol, omdat de planning is dat de dichtstbijzijnde woningen aan de N210 medio 2015-2020 worden gerealiseerd.
Daarnaast ligt de provinciale weg nabij Thiendenland II in twee verschillende provincies liggen; provincie Zuid-Holland en provincie Utrecht. De planning van het vervangen in nieuw (mogelijk stil) asfalt sluiten mogelijk niet op elkaar.

Op basis van bovenstaande argumenten is in dit besluit geen rekening met het aanbrengen van stil asfalt op de N210.

Op het bedrijventerrein Zevender zal relatief veel vrachtverkeer rijden op de nieuw aan te leggen wegen. Geluidreducerende asfalt is niet goed bestand tegen dergelijk verkeer, zodat het veel onderhoud gaat vergen. Om deze reden is het aanleggen van stil asfalt voor de nieuw aan te leggen wegen in Zevender niet realistisch.

Overdrachtmaatregelen

Het realiseren van geluidsschermen aan de zuidkant van de N210 is in praktijk moeilijk te realiseren, omdat een parallelweg is gelegen aan zuidkant van de N210 (tussen de N210 en het bouwplan). De afstand tussen beide wegen bedraagt ca. 2 meter. Uit verkeersveiligheidsredenen is een dergelijk scherm tussen beide wegen niet gewenst.
Het plaatsen van een geluidsscherm aan de zuidkant van de parallelweg als afscherming voor het geluid van de N210 stuit op landschappelijke bezwaren, aangezien dit scherm een dermate hoogte dient te hebben om een relevante schermwerking te hebben, vanwege de relatief grote afstand tussen de bron en scherm. Daarnaast kan met een dergelijk scherm nog niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde.

Het plaatsen van schermen tussen de nieuw aan te leggen wegen en de nieuw te bouwen woningen is landschappelijk ongewenst. Een dergelijk scherm dient een dermate hoogte te hebben om op de gevel van de woningen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Ontheffingscriterium

De woningen worden in een stadsvernieuwingsplan opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan het ontheffingscriterium van paragraaf 3.3.1 lid b onder 1e van de beleidsregel.

Indelingsvereisten verblijfsruimten

In de beleidsregel is opgenomen dat als de geluidsbelasting hoger is dan 53 dB alleen een hogere waarde kan worden vastgesteld als voldoende verzekerd is dat de verblijfsruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.
Het betreft een ontwikkeling waarbij de locaties nog niet definitief zijn ingevuld.
Bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB dienen de verblijfsruimten van deze woningen niet aan de gevel worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

Geluidsluwe buitenruimte

In de beleidsregel is opgenomen dat als de geluidsbelasting hoger is dan 53 dB alleen een hogere waarde kan worden vastgesteld als tenminste één van de tot de woning behorende buitenruimte een gecumuleerde geluidsbelasting heeft die niet hoger is dan voorkeursgrenswaarde, of in het geval daar niet aan kan worden voldaan, is voorzien van een afsluitbare buitenruimte.
Het betreft een ontwikkeling waarbij de locaties nog niet definitief zijn ingevuld.
Bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB dient bij de uitwerking van het ontwerp van deze woningen met deze voorwaarde rekening gehouden moeten worden.

Geluidsluwe gevel

In de beleidsregel is opgenomen dat als de geluidsbelasting hoger is dan 53 dB alleen een hogere waarde kan worden vastgesteld als tenminste één gevel van de woning een gecumuleerde geluidsbe-

lasting hebben die kleiner is dan of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Als gevel met een geluidsbelasting van ten hoogste 48 dB geldt ook een binnen liggende gevel van een afsluitbare buitenruimte.
Het betreft een ontwikkeling waarbij de locaties nog niet definitief zijn ingevuld.
Bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB dient bij de uitwerking van het ontwerp van deze woningen met deze voorwaarde rekening gehouden moeten worden.

Zienswijzen
Naar aanleiding van alle ter inzage gelegde stukken ten behoeve van de bestemmingsplannen "Thiendenland II" en "Zevender", waar het ontwerpbeschikking Hogere waarden Wet geluidhinder een onderdeel van uitmaakt, zijn schriftelijk op 20 september 2010 zienswijzen ingebracht door de heer P.S van Minnen, Vrouwenmantel 43, 2871 NJ te Schoonhoven.

Voor de Hogere waarden Wet geluidhinder is vraag b van de zienswijzen van belang.
Vraag b. Blijft de Vrouwenmantel echt een 30 km/uur weg of wordt de rijsnelheid 50 km per uur?
Antwoord: De Vrouwenmantel blijft een 30 km/u weg.
Daarmee is de weg geen gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder, waarmee geen hogere waarden vastgesteld hoeft te worden.

Besluit
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schoonhoven concludeert dat geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk zijn en acht het in verband met de geplande projecten daarom noodzakelijk om hogere geluidswaarden voor deze locatie vast te stellen.

Op grond hiervan besluit het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schoonhoven, gelet op bovenstaande overwegingen en de bepalingen als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en Hoofdstuk VIIIa van de Wgh, de hogere waarden zoals vermeld in onderstaande tabel 1 vast te stellen:

Tabel 1: Vast te stellen hogere waarden in het kader van Bestemmingsplannen "Thiendenland II" en "Zevender" te Schoonhoven

Bestemming		Geluidsbron	Hogere waarden
Omschrijving	Aantal		
Woningen Thiendenland II	Momenteel onbekend[1)]	N210	63 dB
Woningen Zevender	Momenteel onbekend[2)]	N210	53 dB
Woningen Zevender	Momenteel onbekend[2)]	Nieuw aan te leggen weg[3)]	53 dB

1) momenteel is het onbekend hoeveel nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd. Het gaat in ieder geval om maximaal 520 woningen met geluidsbelasting van ten hoogste 63 dB.
2) momenteel is het onbekend hoeveel nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd. Het gaat in ieder geval om maximaal 10 woningen met geluidsbelasting van ten hoogste 53 dB.
3) de naam van de nieuw aan te leggen weg is momenteel onbekend.

<u>Indelingsvereisten verblijfsruimten</u>
Bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB dienen de verblijfsruimten van deze woningen niet aan de gevel worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.
Het betreft een ontwikkeling waarbij de locaties nog niet definitief zijn ingevuld.

<u>Geluidsluwe buitenruimte</u>
Bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB dient bij de uitwerking van het ontwerp van deze woningen rekening gehouden moeten worden met de voorwaarde dat tenminste één van de tot de woning behorende buitenruimte een gecumuleerde geluidsbelasting heeft die niet hoger is dan voorkeursgrenswaarde, of in het geval daar niet aan kan worden voldaan, is voorzien van een afsluitbare buitenruimte.
Het betreft een ontwikkeling waarbij de locaties nog niet definitief zijn ingevuld.

Geluidsluwe gevel

Bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB dient bij de uitwerking van het ontwerp van deze woningen rekening gehouden moeten worden met de voorwaarde dat tenminste één gevel van de woning een gecumuleerde geluidsbelasting hebben die kleiner is dan of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Als gevel met een geluidsbelasting van ten hoogste 48 dB geldt ook een binnen liggende gevel van een afsluitbare buitenruimte.
Het betreft een ontwikkeling waarbij de locaties nog niet definitief zijn ingevuld.

Schoonhoven, 26/10 - 2010

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schoonhoven,

de secretaris, de burgemeester,

P.A. Huijsman A.F. Benthuis

Een exemplaar van deze beschikking is gestuurd aan:
- Milieudienst Midden-Holland, t.a.v. de mevr. J.M.B. Boere, Postbus 45, 2800 AA Gouda

Bijlagen bij dit besluit:
- Nieuwbouwlocaties Thiendenland II en Zevender te Schoonhoven, opgesteld door Royal Haskoning, d.d. 22 januari 2010.

Bijlage 17 – Nota beantwoording Zienswijzen

Nota beantwoording Zienswijzen

Bestemmingsplannen,

Exploitatieplannen en

Beeldkwaliteitsplannen

“Zevender” en “Thiendenland II”

Gemeente Schoonhoven

25 november 2010

Beantwoording Zienswijzen

Versie 20 oktober 2010

Betreffende: Ontwerpbestemmingsplannen, -exploitatieplannen, -beeldkwaliteitsplannen 'Zevender en Thiendenland II'

Met ingang van 11 augustus 2010 tot en met 21 september 2010 hebben voor een ieder ter inzage gelegen: De ontwerpbestemmingsplannen Zevender en Thiendenland II, met bijbehorende ontwerp-exploitatieplannen (inclusief ontwerp-beeldkwaliteitsplannen) en het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere grenswaarden. Gedurende deze termijn was het mogelijk om zienswijzen in te dienen, zowel mondeling als schriftelijk.
Er zijn 26 zienswijzen ontvangen die in de onderstaande tabel zijn gecodeerd.

Nr:	Inboekdatum:	Documentnaam:	Codering:	Adres:	Huisnr.:	Plaats:
Ingezetenen:						
1	16 september 2010	SC10/05282	A1	Vrouwenmantel	107	Schoonhoven
2	20 september 2010	SC10/05324	A2	Lopikerweg	3	Schoonhoven
3	20 september 2010	SC10/25328	A3	Vrouwenmantel	39	Schoonhoven
4	20 september 2010	SC10/05329	A4	Vrouwenmantel	123	Schoonhoven
5	20 september 2010	SC10/05323	A5	Vrouwenmantel	53	Schoonhoven
6	21 september 2010	SC10/05375	A6	Vrouwenmantel	43	Schoonhoven
7	21 september 2010	SC10/05374	A7	Vrouwenmantel	125	Schoonhoven
8	21 september 2010	SC10/05376	A8	Vrouwenmantel	121	Schoonhoven
9	21 september 2010	SC10/05377	A9	Vrouwenmantel	129	Schoonhoven
10	21 september 2010	SC10/05378	A10	Vrouwenmantel	75	Schoonhoven
11	21 september 2010	SC10/05379	A11	Vrouwenmantel	25	Schoonhoven
12	21 september 2010	SC10/05380	A12	Vrouwenmantel	15	Schoonhoven
13	21 september 2010	SC10/05381	A13	Vrouwenmantel	21	Schoonhoven
14	21 september 2010	SC10/05382	A14	Postbus	7017	Utrecht
15	21 september 2010	SC10/05369	A15	Vrouwenmantel	17	Schoonhoven
16	21 september 2010	SC10/05370	A16	Vrouwenmantel	91	Schoonhoven
17	21 september 2010	SC10/05372	A17	Vrouwenmantel	37	Schoonhoven
18	21 september 2010	SC10/05373	A18	Vrouwenmantel	125	Schoonhoven
19	21 september 2010	SC10/05371	A19	Vrouwenmantel	83	Schoonhoven
20	21 september 2010	SC10/05383	A20	Vrouwenmantel	55	Schoonhoven
21	21 september 2010	SC10/05390	A21	Ereprijs	21	Schoonhoven
Instanties:						
22	17 augustus 2010	SC10/04769	B1	Postbus	550	Houten
23	9 augustus 2010	SC10/04657	B2	Postbus	19	Groningen
24	20 september 2010	SC10/05327	B3	Postbus	29036	Rotterdam
25	21 september 2010	SC10/05396	B4	Postbus	90602	Den Haag
26	22 september 2010	SC10/05404	B5	Postbus	450	Rotterdam

Met uitzondering van nr. 23 zijn alle zienswijzen ontvankelijk. De zienswijze onder nr. 23 is te prematuur ingediend en moet daarmee formeel gezien als niet ontvankelijk aangemerkt worden. Het betreft overigens een mededeling dat de plannen akkoord zijn.
De zienswijzen onder A 1, 2, 13, 15 en 21 zijn gericht aan het college van burgemeester en wethouders in plaats van aan de raad. Wij hebben deze wel meegenomen in de afweging.
Bij de zienswijzen onder B 3 en 4 gaat het om twee afzonderlijk ingediende brieven tegen de ontwerpbestemmingsplannen Zevender en Thiendenland II

De zienswijzen zijn hieronder op thema weergegeven. Per thema zijn eerst de zienswijzen beschreven, gevolgd door een antwoord. In verband met de hoeveelheid aan zienswijzen is de weergave en het antwoord beperkt tot een ruime samenvatting van de essenties.
Tijdens de inspraakprocedure voor de verkavelingsschets in hoofdlijnen in juni/juli 2009 zijn veel reacties van gelijke aard ontvangen. Er is voor gekozen om de gelijkluidende zienswijzen niet te beantwoorden met een verwijzing naar de reactienota bij de inspraak, maar alles opnieuw in deze nieuwe Nota van beantwoording op te tekenen. Dat impliceert wel dat de weergave van bepaalde zienswijzen en de antwoorden daarop ook (min of meer) hetzelfde zijn als bij de inspraakreacties.

1. AFWIJKINGEN TEN OPZICHTE VAN EERDERE EN ANDERE PLANNEN

a. Functiescheiding en bouwvolgorde
De verplaatsing van het bedrijventerrein naar Zevender is een goede keuze omdat de woonwijk niet meer achter een ‘industrieterrein’ komt te liggen. De functiescheiding heeft echter ook nadelige gevolgen voor de fasering. Er wordt nu tegelijkertijd in Thiendenland II en in Zevender gebouwd, terwijl in het Structuurplan van de gemeente Schoonhoven was uitgegaan van de volgende fasering:
Eerst inbreiden, dan uitbreiden in Zevender en pas daarna een ontwikkeling van Thiendenland II.
Deze fasering moet gehandhaafd worden.

Antwoord:
Het inbreiden en herstructureren van bestaande gebieden vraagt meer tijd, omdat deze processen procedureel gezien veel complexer zijn. Vanuit haar verantwoordelijkheid om de woningvoorraad en (indirect) het voorzieningenniveau in de stad op peil te houden, is in 2004 gekozen voor het initiëren van de uitbreiding in samenspraak met de marktpartijen als grondeigenaren. De raad heeft op 1 juli 2004 namelijk een motie aangenomen waarin het college opdracht werd gegeven om het in eerste kwartaal van 2005 te starten met het ontwikkelen van een bestemmingsplan voor het geheel van Thiendenland II en Reinaldaweg-Noord (nu Zevender geheten). De notulen van deze vergadering zijn nog te downloaden vanaf de website van de gemeente (www.schoonhoven.nl - bestuur & organisatie – agenda en notulen – raad september 2004). De inbreidingsplannen van de gemeente zijn overigens ook gewoon voortgezet (Oranjeplaats, Bollocatie, Hooijkaas-locatie). Zie voor nadere informatie daarover de gemeentelijke website (www.schoonhoven.nl - plannen en projecten).

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond

b. Gewekte verwachtingen en gewenste compensatie daarvoor
Tijdens de verkoopfase van Thiendenland I is door de toen zittende wethouder gezegd dat er eerst in Zevender wou worden gebouwd. Uit een enquête is gebleken dat er gecommuniceerd is over een blijvend uitzicht voor de kopers van de woningen aan de Vrouwenmantel voor een periode van 15 jaar. In die periode was sprake van een contourenbeleid, hetgeen inhield dat er niet buiten de bestaande bebouwingscontouren gebouwd zou worden. De bewoners waren dus niet alleen afgegaan op de uitlatingen van de wethouder maar ook op het destijds gehanteerde beleid en hadden zich daarmee voldoende geïnformeerd. Dat toezeggingen niet worden nagekomen is onverteerbaar, omdat de woningen aan de Vrouwenmantel een verhoogde vraagprijs kenden, iets waar de gemeente een aandeel in heeft gehad. Bestaand beleid is dat elke wijk zijn eigen ontsluiting heeft. Dat wordt nu losgelaten. Eerder is aangehaald dat Thiendenland II een stedenbouwkundige invulling zou krijgen via een overgang van landelijk naar stedelijk karakter.
Is de gemeenteraad voornemens om de eerdere beloftes welke niet waargemaakt kunnen worden, te compenseren? Het is de meest integere en burgervriendelijke oplossing om aan de bewoners toe te zeggen dat er niet eerder dan in 2015 gebouwd zal worden in Thiendenland II. Het is bovendien beter

om pas in 2015 te starten met de woningbouw aldaar. Dan zijn de bestaande inbreidingsplannen (grotendeels) gerealiseerd en is er ook een actueler beeld ontstaan van de economische omstandigheden en de huizenmarkt, en daarmee dus van de noodzaak om een zo grote nieuwbouwwijk in de gemeente Schoonhoven te realiseren.

Antwoord:
Uit dossieronderzoek is niet gebleken dat de gemeente tijdens de verkoopperiode toezeggingen heeft gedaan over het niet bouwen aan de oostzijde van de Vrouwenmantel. Het klopt dat er in die tijd sprake was van een provinciaal contourenbeleid. In het in november 1994 vastgestelde Streekplan Zuid-Holland Oost was een bebouwingscontour opgenomen tot aan de provinciegrens (dus inclusief het gebied Thiendenland II). Als koper had men zich daarop kunnen oriënteren en dan was duidelijk geworden dat het gebied Thiendenland II nog verstedelijkt zou (kunnen) worden. Deze toekomstige bouwlocatie is nadien in het gemeentelijk Structuurplan (ontwerp maart 2002) overgenomen. Bij de vaststelling van het structuurplan in oktober 2002 heeft de raad inderdaad besloten om prioriteit te geven aan de inbreidingslocaties en pas daarna Zevender en vervolgens Thiendenland II te gaan ontwikkelen. Zoals hiervoor bij onderdeel 1a is aangegeven, heeft de raad in juli 2004 echter besloten om ook de uitbreidingsplannen voor Zevender - Thiendenland II al tot ontwikkeling te brengen.
De gemeente heeft haar belangen, namelijk de behoefte aan woningen en uitbreiding van de stad in relatie tot het gewenste voorzieningenniveau, afgewogen tegen de individuele belangen en besloten tot bijstelling van de volgorde.
De ontsluiting van Thiendenland II vindt net zoals voor Thiendenland I (het andere deel van de wijk) plaats via de rotonde op de N210 en de Vrouwenmantel. Dit was al zo gepland in het Structuurplan. Wij zien geen aanleiding om als compensatiemaatregel toe te zeggen dat er pas in 2015 zal worden gebouwd. Uit het woningbehoeftenonderzoek (zie ook onderdeel 3a) is gebleken dat er voldoende vraag is naar woningen en bovendien is het voor de stad Schoonhoven van groot belang dat er zo spoedig mogelijk een multifunctionele accommodatie in Thiendenland II wordt gerealiseerd. Voor de vermeende financiële benadeling verwijzen wij naar het antwoord bij onderdeel 8b.

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond

c. Strijd met het provinciaal/landelijk beleid.
Het ontwerp bestemmingsplan Thiendenland II alsmede Zevender en de daarachter liggende plannen zijn in strijd met provinciaal en landelijk beleid. De gemeente dient conform het beleid van de bovenlokale overheid de prioriteit te leggen bij inbreiding en alleen vanuit een betrouwbaar bewezen lokale behoefte dient gebouwd te worden.
De gemeente motiveert onvoldoende waarom de indicatieve ecologische verbinding aan de oostzijde van het plangebied niet meer in het bestemmingsplan is opgenomen.
Er zijn bezwaren tegen een uitbreiding die ten koste gaat van “Het Groene Hart” en die te veel gericht is op “import” van buitenaf. Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het nationaal landschap Groene Hart. In het plan is niet aangegeven op welke wijze inhoud is gegeven aan het ‘ja-mitsregime’, waarbij ontwikkelingen zijn toegestaan onder voorwaarde dat de kernkwaliteiten van het nationaal landschap worden behouden of versterkt. Dit is in onvoldoende mate aangetoond. Ook in het vastgestelde beeldkwaliteitsplan wordt daarop niet (expliciet) ingegaan.

Antwoord:
Ten aanzien van de volgorde inbreiding - uitbreiding verwijzen wij naar onderdeel 1a. Wij zijn van mening dat de lokale woningbehoefte in voldoende mate is onderbouwd. Zie hierna bij onderdeel 3a.
Ecologische verbindingszones vormen op regionale schaal de verbinding tussen de grotere natuurgebieden van de ecologische hoofdstructuur. De vaststelling van ligging van deze ecologische verbindingszones behoort niet tot de bevoegdheid van de gemeente. De indicatieve ecologische verbindingszone in Schoonhoven is opgenomen in het gemeentelijke structuurplan (Vitale stad in het groene hart, 2003) naar aanleiding van provinciaal beleid (ecologische verbindingszones in Zuid-Holland, 1999). Sinds de vaststelling van het structuurplan heeft het beleid van de provincie zich echter verder ontwikkeld. Binnen de ontwikkelingen van het Veenweidepact (zie hiervoor ook de gemeentelijke website www.schoonhoven.nl - plannen en projecten) heeft de verbindingszone een andere ligging gekregen en loopt deze niet meer over het grondgebied van Schoonhoven. In 2008 is hiervoor het streekplan Zuid-Holland Oost partieel herzien en ook in de provinciale structuurvisie is deze wijziging nogmaals vastgesteld. Omdat een ecologische verbindingszone een verbinding is op

grotere schaal, is het niet relevant deze verbinding enkel op het grondgebied van Schoonhoven te handhaven.
Zoals bij onderdeel 1b is aangegeven, is in het in november 1994 vastgestelde Streekplan Zuid-Holland Oost al een bebouwingscontour opgenomen, waarbinnen de gebieden Zevender en Thiendenland II tot ontwikkeling (verstedelijking) konden komen. Dit is ook in de latere plannen van de provincie en laatstelijk de structuurvisie bevestigd. Dat neemt niet weg dat wij bij de inrichting van het gebied aandacht hebben besteed aan de landschappelijke waarden van het gebied, juist in verband met de ligging in het Groene Hart. De kernkwaliteiten van het Groene Hart zijn volgens de provinciale verordening Ruimte: de landschappelijke diversiteit, het veenweidekarakter (inclusief de strokenverkaveling en de lintbebouwing), de openheid, en de rust en stilte. De stedenbouwkundige opzet van Zevender en Thiendenland II heeft een nadrukkelijke relatie met het oorspronkelijke landschapspatroon, het slagenlandschap. Er is gekozen voor een zachte overgang van de deelplannen (binnen de contour) met het buitengebied (buiten de contour) door middel van een broekbos (bij Zevender) en een groen/waterzone aan de oostzijde van Thiendenland II met tuinen in plaats van een strakke bebouwingslijnen zoals die nu aan de Vrouwenmantel aanwezig is.
De beide deelgebieden hebben een waterrijk milieu. Verder is in Zevender het populierenlaantje zo veel mogelijk gerespecteerd. Aan de Tiendweg is een drietal vrijstaande woningen toegevoegd, maar in een luchtige opzet, waardoor de lintbebouwing wordt gerespecteerd. In Thiendenland II is sprake van een lage bebouwingsdichtheid en hier zal specifiek ingezet worden op een landelijke sfeer. Dit zal ook tot uitdrukking komen in de materialen die worden toegepast, zoals inheemse bomen (bijvoorbeeld knotwilgen) en rietstroken ter begrenzing van het water. De beeldkwaliteitsplannen blijven in bewerking en krijgen nog een aanvulling op dit vlak.

Conclusie:
Deze zienswijze is gegrond voor wat betreft het verduidelijken van het behoud van de kernkwaliteiten van het Groene Hart. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

d. Onvoldoende rekening gehouden met K5-regio en Arhi procedure
Het is onjuist om geen rekening te houden met de aanstaande gemeentelijke herindeling bij de Schoonhovense plannen voor woningbouw en oprichting van nieuwe bedrijventerreinen. Een regionaal afgestemde ondernemings-, structuur-, of woonvisie ontbreekt.

Antwoord:
Het woningbouwprogramma voor Thiendenland II is niet alleen gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie (Woonvisie 2009-2013 Schoonhoven bouwt en bindt, 30 september 2009), maar ook op vastgesteld beleid uit de K5 Woonvisie en sluit aan bij nationaal en provinciaal beleid. Hiermee zijn de woningaantallen gelegitimeerd.
Het aantal hectaren bedrijventerrein dat in het plan Zevender-Thiendenland II dient te worden opgenomen, is vastgelegd in een reeks van beleidsdocumenten en onderbouwende onderzoeken. In het Structuurplan Schoonhoven 'Vitale stad in het Groenen Hart' wordt al gesproken over de uitbreiding van bedrijventerrein ten Oosten van Schoonhoven (destijds was de gedachte in het verlengde van Thiendenland I en ten Noorden van de M.A. Reinaldaweg, totaal ongeveer 15 ha bruto). Dit is in latere documenten overgenomen. Zo wordt in de Economische visie voor de K5 gemeenten ('Een kans voor balans') verwezen naar een te ontwikkelen subregionaal bedrijventerrein in Schoonhoven. Verder is de uitbreiding ook opgenomen in de Bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland 2008-2030 en het Uitvoeringsprogramma van de provincie Zuid-Holland ('Ruimte voor Economie 2008-2011').

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.

2. PROCEDURELE ASPECTEN

a. Procedure in vakantieperiode
Het tijdstip van publiceren van de plannen is erg ongelukkig en storend. Er zijn veel belanghebbenden die niet gebonden zijn aan de schoolvakantie en juist in deze periode op vakantie gaan. Tegen de afspraak in zijn de plannen tijdens de zomervakantie openbaar gemaakt waardoor een goede inspraak door de bevolking niet optimaal is geweest.

Antwoord:
De ontwerpen van de bestemmingsplannen c.a. waren reeds begin juli 2010 gereed om ter inzage te leggen. Om de burger goed te kunnen informeren is besloten de plannen niet ter inzage te leggen tijdens de zomervakantie, maar pas op 11 augustus 2010. Op de gemeentelijke website is op 24 juni 2010 het bericht gepost dat de bestemmingsplannen in augustus 2010 officieel ter inzage zouden worden gelegd. Vanwege de vakantieperiode is zelfs, als extra service richting de burger, twee maal gepubliceerd in Het Kontakt. Dit betreft de publicaties van 10 en 17 augustus 2010. Wij zijn van mening hiermee de burgers voldoende en correct te hebben geïnformeerd over de officiële ter inzage legging van de bestemmingsplannen c.a.

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.

b. Gebrekkige burgerparticipatie; burgers worden niet serieus genomen; belangen van omwonenden worden onvoldoende gerespecteerd
Duidelijk is dat de gemeente op een aantal punten volstrekt geen rekening houdt met de belangen van huidige Thiendenland- en Vrouwenmantelbewoners. De bewoners voelen zich niet gehoord. Vanuit een oogpunt van burgerparticipatie kan gesproken worden van een dieptepunt. Het is verbazingwekkend en teleurstellend, dat is uitgegaan van de Vrouwenmantel als ontsluitingsweg, terwijl steeds unaniem is aangegeven dat dit een onwenselijke situatie is. De inwoners worden uitgenodigd om mee te denken en te praten en vervolgens worden de opmerkingen, ook vanuit de inspraakavond, genegeerd. In het collegeprogramma is aangegeven, dat burgers bij o.a. ruimtelijke ordening vroegtijdig betrokken zullen worden en dat invulling van woningbouwlocaties gemeentebreed besproken wordt. Bespreken wordt kennelijk gezien als informatie verstrekken.
Ruim 60% van de huishoudens in Thiendenland I hebben te kennen gegeven het niet eens te zijn met de plannen voor Thiendenland II. Inspraak en protestacties hebben echter geen effect op de gemeente die volhardt in haar standpunt. De bewoners van Thiendenland I krijgen dus de rekening gepresenteerd voor de wens van de projectontwikkelaars en de gemeente om het woongenot in de nieuwe wijk te optimaliseren. Het gemeentelijk bestuur bezwijkt voor de druk van de projectontwikkelaars en verzaakt haar verplichtingen jegens de Schoonhovense gemeenschap. Het algemene stadsbelang is en kan ook niet worden aangetoond.

Antwoord:
Vorig jaar, toen er nog geen vastomlijnde stedenbouwkundige randvoorwaarden waren opgesteld, is een inspraakprocedure gevolgd. Deze hebben wij aangemerkt als een vorm van burgerparticipatie. Burgerparticipatie betekent niet dat wensen altijd gehonoreerd worden. Overigens zijn de plannen naar aanleiding van de inspraakreacties vorig jaar wel gewijzigd (verandering verkeerssituatie en handhaving Maalvliet).
De gemeente heeft rekening te houden met alle belangen en niet alleen met individuele lokale belangen. Om haar status van aantrekkelijke woonplaats te behouden en om het voorzieningenniveau van de stad op peil te houden is er behoefte aan uitbreiding van de stad en dus aan nieuwe, adequate woningen.
Vanwege de veranderde economische situatie heeft de gemeente het als gewenst ervaren om eind 2008 een nieuw woningbehoeftenonderzoek in te stellen, Hieruit is een geactualiseerd en verantwoord woningbouwprogramma naar voren gekomen. Dit is vertaald in een woonvisie, die op 29 oktober 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Met de realisatie van deze woningen hopen we een halt toe te roepen aan het vertrek van Schoonhovense burgers naar elders en de bevolkingskrimp die hierdoor de laatste jaren is ontstaan.

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.

c. Onjuiste, gebrekkige of onvolledige procedure
Sinds juli 2010 is er een structuurvisie Zuid-Holland van kracht. Naar het streekplan Zuid-Holland Oost verwijzen is niet meer relevant.
Het is niet duidelijk of de bijlagen bij het bestemmingsplan moeten worden gezien als toelichting op het bestemmingsplan of als toelichting. In hoofdstuk 4.10 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan Thiendenland II wordt ingegaan op de verkeersaspecten. In dit hoofdstuk wordt verwezen naar diverse rapportages van Royal Haskoning, maar deze stukken zijn niet gevoegd bij de ter inzage gelegde documenten.

In het bestemmingsplan zijn geen eisen opgenomen met betrekking tot aanlegvergunningen en sloopvergunningen. Nu de gemeente eisen heeft gesteld in de verkavelingsschets over de tuinafscheidingen en de groendelen, is het zonder deze eisen niet mogelijk om dit te realiseren. De aangegeven groendelen kunnen dan ook zonder verdere problemen worden bestraat en het groene karakter van Thiendenland gaat hiermee verloren.
Met betrekking tot de exploitatieplannen geeft artikel 6.13 Wro aan dat een exploitatieplan altijd een exploitatieopzet moet bevatten. Door het ontbreken hiervan zijn de exploitatieplannen zoals nu in ontwerp ter inzage niet compleet en kunnen deze niet worden vastgesteld.
Met betrekking tot de kaart van het exploitatiegebied is in de Wro opgenomen dat de begrenzing van het exploitatiegebied niet buiten de begrenzing van het bestemmingsplangebied mag vallen. Het in het exploitatieplan opgenomen exploitatiegebied (kaart exploitatiegebied – Bijlage A) voldoet hier niet aan.
In hoofdstuk 3 van het exploitatieplan worden in artikel 2.1 de eisen en regels voor de werken en werkzaamheden beschreven. Hierin is opgenomen dat de eisen met betrekking tot woonrijp maken nog niet beschikbaar zijn. Dit betekent dat er in feite geen eisen gesteld kunnen worden aan het woonrijp maken, waarmee het kwaliteitsniveau niet vastgelegd is in het exploitatieplan. De financiële consequenties liggen hiermee eveneens niet vast, zodat er geen zekerheid is dat het beoogde kwaliteitsniveau in financiële zin behaald wordt.

Antwoord:
De structuurvisie Zuid-Holland is inderdaad in werking getreden, waardoor het streekplan Zuid-Holland Oost niet meer van kracht is. De ontwerpbestemmingsplannen waren reeds begin juli 2010 gereed om ter inzage te leggen, maar besloten is toen om dit over de vakantie heen te tillen. Verzuimd is om de toelichtende tekst aan te passen aan de inwerkingtreding van de provinciale structuurvisie. Dit zal worden aangepast, met behoud van de verwijzing naar het Streekplan Zuid-Holland Oost.
De rapportages, die zijn opgenomen in de verplichte inventarislijst bij de bestemmingsplannen (bijlage 12), zijn op afroep beschikbaar.
Een aanlegvergunning wordt in het algemeen opgenomen indien er sprake is van bepaalde waarden (cultuurhistorisch, landschappelijk, natuur e.d.), die moeten worden beschermd. Indien bijvoorbeeld een open en plat landschap van waarde is dan kan het zondermeer aanbrengen van een heuvel of het graven van een waterpartij afbreuk doen aan die waarde(n). In zo'n geval kan een aanlegvergunning worden geëist. Via een verzoek om vergunning kan dan van geval tot geval wordt getoetst of de uitvoering van het betreffende werk de waarde(n) van het gebied aantast. Veelal wordt dan vooraf een deskundige instantie om advies gevraagd. In het onderhavige plan is dit niet aan de orde.
In het bestemmingsplan is de bestemming 'woongebied' opgenomen en is in de bestemmingsomschrijving aangegeven wat is toegestaan. Op basis van deze bestemming zal het gebied in de komende jaren verder worden ontwikkeld. De in de plantoelichting opgenomen verkavelingsschets is daarbij een indicatie, een richting. Omdat het niet ondenkbaar is dat er zich in de loop der jaren ontwikkelingen voordoen, die mogelijk tot een op onderdelen andere invulling kunnen leiden, is bewust gekozen voor deze bestemmingsregeling. Indien de verkaveling 100% zeker zou zijn en dus exact zo zou kunnen worden uitgevoerd, was er in plaats van de bestemming 'woongebied' gekozen voor de bestemming 'wonen' en waren daarbij allerlei bouwvlakken e.d. aangegeven.
De bestemmingsregeling houdt de mogelijkheid van de bouw van woningen, het aanleggen van straten, parkeerplaatsen, waterpartijen in en dat kan binnen het gehele gebied met deze bestemming. De verkavelingsschets heeft geen formele status en de daarin aangegeven groengebieden kunnen binnen de bestemmingsregeling niet of elders of in een andere vorm worden aangebracht.
In de toelichting op hoofdstuk 4 van het Exploitatieplan is verwoord dat het exploitatieplan in formele zin een hoofdstuk exploitatieopzet kent maar dat in het onderhavige geval (waarin het kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd) het opnemen van een cijfermatig uitgewerkte exploitatieopzet geen enkel doel zou dienen. De gemeente gaat namelijk niet op basis van het exploitatieplan tot verhaal van kosten over. Het exploitatieplan is in de situatie van Zevender - Thiendenland II louter opgesteld met het oog op de overige door het exploitatieplan te dienen doelen, waaronder met name het stellen van locatie-eisen.
Op enkele onderdelen blijkt de begrenzing van het exploitatiegebied inderdaad niet geheel te corresponderen met de begrenzing van het bestemmingsplan. Dit zal worden aangepast.
De eisen en regels omtrent het uitvoeren van onder meer het woonrijp maken behoren tot de facultatieve onderdelen van het exploitatieplan. Ook indien deze onderdelen geheel achterwege zouden zijn gelaten, zou het exploitatieplan aan de wettelijke eisen voldoen. De bepaling van artikel 2.1 van het exploitatieplan verzekert dat het Bestek Woonrijp Maken van toepassing wordt op de bedoelde werken en werkzaamheden zodra dit beschikbaar is. Een exploitatieplan wordt jaarlijks herzien. Op het moment dat het woonrijp maken aan de orde is zal er sprake zijn van een Bestek dat

als bijlage aan een herziene versie van het exploitatieplan wordt gevoegd. Het kwaliteitsniveau is overigens ook verzekerd via andere voorschriften. In de grondexploitatieovereenkomst is namelijk bepaald dat het gemeentelijke Handboek moet worden nageleefd. De financiële haalbaarheid is niet in het geding omdat het woonrijp maken plaatsvindt voor rekening en risico van de marktpartijen.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond voor wat betreft het verwijzen naar de provinciale structuurvisie en voor wat betreft het afstemmen van de begrenzingen van het exploitatiegebied op de begrenzingen van de bestemmingsplannen. Voor het overige is de zienswijze ongegrond. Overigens is het hoofdstuk Economische uitvoerbaarheid (5.2) in de bestemmingsplantoelichtingen ambtshalve verduidelijkt.

d. Voorkomen van gebreken in toekomstige voorlichting
Het is van belang dat de gemeenteraad er in het vervolg op toeziet dat 'verkooppraatjes', die in strijd zijn met de realiteit en de structuurvisie, vermeden worden en dat de gemeentegrens en de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden duidelijk aangegeven worden. De gemeente heeft een grote verantwoordelijkheid ten aanzien van transparantie in voorlichting.

Antwoord:
De gemeente en de marktpartijen zijn met elkaar overeengekomen dat, voordat een project in verkoop wordt gebracht, de verkoopbrochure door de gemeente zal worden beoordeeld op eventuele onjuistheden in relatie tot de bestemmingsplannen, de beeldkwaliteitsplannen en de grondexploitatieovereenkomst. Het blijft overigens altijd mogelijk dat bepaalde inzichten in de loop van de tijd veranderen.

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.

3. NOODZAAK EN FASERING VAN NIEUWBOUWWONINGEN

a. Woningbouwbehoefte is onvoldoende aanwezig; beter inspelen op veranderde markt; onbetrouwbaar onderzoek; migratiesaldo nul respecteren
Er worden veel meer woningen gebouwd dan mag en nodig is. Wordt de noodzakelijkheid van de bebouwing niet alleen gevonden in de financiële voordelen (als die er al zijn) voor de gemeente Schoonhoven? Is er bij de gemeente Schoonhoven wel bekend hoeveel woningen er momenteel al te koop staan alsmede de duur hiervan? Naar het lijkt heeft de gemeente niet meegerekend wat er in de voorgaande jaren al ontwikkeld en gebouwd is. De gemeenteraad dient zich te af te vragen of de economische situatie in de tussenliggende tijd (plannen en realiseren) niet dermate veranderd is, en de reële behoefte aan woningen nog aanwezig is. Wellicht dat er dan opnieuw gekeken moet worden naar de noodzaak en haalbaarheid van deze uitbreidingsplannen. Beter is het om in ieder geval te wachten met het starten van de bouw tot de economie en de huizenverkoop in het algemeen weer aantrekt. Daarnaast is het raadzaam te wachten tot er minstens 80 procent van de woningen daadwerkelijk verkocht is (zonder opties mee te rekenen).De plannen zijn te ambitieus. Het idee dat er meer mensen bij komen door woningaanbod is achterhaald.
Er dient onderbouwd te worden dat er aan het uitgangspunt ' migratie saldo '0' wordt voldaan. Daarnaast dienen ook de huidige demografische ontwikkelingen betrokken te worden die voor veel gemeenten in Nederland aanleiding zijn geweest om woningbouwprogramma's te verlagen. De Primos prognoses worden tot op heden niet serieus behandeld. De gemeente miskent de ingezette bevolkingsdaling/krimp en daardoor verhouden de plannen zich niet met het provinciale beleid. De door de gemeente gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op ondeugdelijk onderzoek en de gepresenteerde woningbouwbehoefte wordt bestreden. Een geringe vraag bij een groot aanbod zal vervolgens vanaf 2015 leiden tot leegstand en verpaupering. Schoonhoven zal minder aantrekkelijk worden met alle gevolgen van dien. In Zevender - Thiendenland II zijn 530 woningen voorzien, terwijl in de woonvisie uitgegaan wordt van 500 woningen.

Antwoord:
Het rijk heeft in de Nota Ruimte opgenomen, dat voor Nationale landschappen het migratiesaldo 0 geldt. Dit houdt in dat er in de periode tot 2020 in Nationale landschappen woningen mogen worden gebouwd voor de eigen bevolkingsaanwas. Het migratiesaldo, dat is het verschil tussen de verhuisbewegingen naar en vanuit het Nationaal Landschap, mag maximaal op nul uitkomen. Het

migratiesaldo 0 is de basis voor het opstellen van woningbouwprogramma's binnen de nationale landschappen. Via berekeningen wordt vervolgens bepaald welk woningbouwprogramma mogelijk is binnen 'migratiesaldo 0'.
De geraamde woningaantallen voor Zevender - Thiendenland II zijn gebaseerd op migratiesaldo 0. Deze aantallen zijn onderbouwd in de subregionale woonvisie (Woonvisie K5, Vitaliteit en kwaliteit door samenwerking december 2007) en de gemeentelijke woonvisie (Woonvisie 2009-2013 Schoonhoven bouwt en bindt 30 september 2009). In de woonvisie K5 zijn voor de K5 gemeenten (waaronder Schoonhoven) de woningaantallen geraamd op basis van migratiesaldo 0. Op basis hiervan zijn, rekening houdend met achterstanden, compensatie voor extramuralisering en opvang voor statushouders in de K5 woonvisie 720 woningen geprogrammeerd.
De gemeente Schoonhoven hecht veel belang aan een realistische woningbouwplanning voor de juiste doelgroepen. Om hier een goed beeld van te krijgen heeft de gemeente in 2009 een Woonvisie op laten stellen: Woonvisie 2009-2013 'Schoonhoven bouwt en bindt' (Companen, 30 september 2009). In de gemeentelijke woonvisie zijn de geprogrammeerde woningaantallen uit de K5 woonvisie nader onderzocht en uitgewerkt. Op basis van een uitgebreid woningbehoeftenonderzoek kwam een woningbehoefte van 655 woningen in Schoonhoven tot 2020 naar voren. Rekening houdend met planuitval, bij andere plannen dan Thiendenland II, zijn voor Schoonhoven 750 woningen geprogrammeerd. Binnen dit programma zijn in Thiendenland II circa 500 woningen tot 2020 geprogrammeerd. De overige woningen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk zijn, worden na 2020 gerealiseerd. Met de marktpartijen is contractueel vastgelegd dat er in het eerste jaar 100 woningen mogen worden gebouwd (in verband met een inhaalslag) en vervolgens gemiddeld 50 woningen per jaar. De eerste fase wordt vermoedelijk pas in 2012 of 2013 opgeleverd, waardoor geborgd is dat er niet meer dan 500 woningen in 2020 zijn gerealiseerd.
De vertaalslag van analyse tot visie is gemaakt in goed overleg met partners en belanghebbenden. Hierdoor is een breed gedragen realistisch woningbouwprogramma voor Schoonhoven vastgesteld. De woningaantallen, de woningtypologieën en de fasering (ca. 50 woningen per jaar) in Zevender - Thiendenland II zijn gebaseerd op deze woonvisie. Omdat het een recent onderzoek is ziet de gemeente geen aanleiding om de woningaantallen aan te passen naar aanleiding van de recente (demografische en economische) ontwikkelingen.
Dalende huizenprijzen in Schoonhoven zouden mogelijk aan de orde zijn wanneer er sprake zou zijn van een woningoverschot in Schoonhoven. Woningmarktonderzoek (van Companen) heeft echter aangetoond dat er juist veel vraag is naar nieuwe woningen.
Dankzij het groene en open karakter van het plan en de geleidelijke fasering (die ook een geleidelijke opname van woningen door de markt waarborgt) hebben de betrokken partijen vertrouwen in de ontwikkeling van het project en zij twijfelen niet aan de haalbaarheid van het plan. De gemeente is overigens niet risicodragend voor wat betreft de afzet van woningen. Dit risico ligt bij de projectontwikkelaars en het ligt daarom ook in de rede dat woningen pas gebouwd worden als er een substantieel aandeel is verkocht.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond voor wat betreft het verduidelijken en onderbouwen van migratiesaldo 0. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

b. migratiesaldo nul controleren
Het is noodzakelijk om in het exploitatieplan aan te geven op welke wijze de fasering van de bouw plaats vindt. Zo kan een verrommeling van het landschap voorkomen worden. De gemeenteraad dient zorg te dragen dat de exploitanten, projectontwikkelaars en makelaars zich aan hun afspraken houden, bijvoorbeeld het bouwen onder het beleid 'migratiesaldo '0''. Dit moet niet middels een 'gentlemen's agreement'. De toewijzing/verkoop van de woningen dient controleerbaar te zijn en deze controle dient te worden uitgevoerd door 'niet belanghebbenden'. Plaatselijke makelaars zijn belanghebbend. En zelfs de plaatselijke notaris, die ongeveer 70 procent van zijn inkomsten genereert uit de verkoopprocedures van huizen, kan deze taak niet objectief uitvoeren. De gemeenteraad zal dit als gekozen onpartijdige vertegenwoordiging samen met enkele gekozen vertegenwoordigers van de lokale bevolking, zelf ter hand moeten nemen. Tevens is het raadzaam de verkoop te verbinden aan een anti speculatiebeding van 10 jaar. Hierdoor zal het voor beleggers, makelaars e.d. niet interessant zijn om een woning voor speculatiedoeleinden aan te kopen. Daar moet dan bij opgenomen worden dat de aangekochte woning enkel en alleen voor eigen bewoning geldt.

Antwoord:
Het woningbouwprogramma voor Thiendenland II is gebaseerd op ‘migratiesaldo 0’. Dit woningbouwprogramma is vastgelegd in de planregels van dit bestemmingsplan. Hiermee is gewaarborgd dat het 'migratiesaldo 0' niet wordt overschreden.
Voor wat de woningtoewijzing betreft zullen de gebruikelijke regels gehanteerd worden. Dit is ook vastgelegd in de overeenkomst tussen de gemeente en de marktpartijen. Sociale huur- en koopwoningen worden toegewezen conform de preambule huisvestingsverordening K5. Hiermee acht te gemeente toewijzing van de sociale woningen aan de juiste doelgroepen gewaarborgd.
In het exploitatieplan is een anti-speculatiebeding voor een periode van 5 jaar opgenomen voor sociale koopwoningen. Dit anti speculatie beding is opgenomen om te waarborgen dat de sociale woningen bij de juiste doelgroepen terecht komen en niet voor speculatie aangekocht worden. De gemeente acht een periode van 5 jaar hiervoor voldoende.
De overige woningen worden verkocht tegen marktprijzen. Bij deze woningen ziet de gemeente geen nut of noodzaak voor het beïnvloeden van de toewijzing of het opnemen van een anti-speculatiebeding.

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.

4. VERKEERSSITUATIE EN GELUIDHINDER THIENDENLAND II

a. Bezwaren tegen Vrouwenmantel als ontsluitingsweg voor Thiendenland II
In de plannen is nog steeds geen oplossing gevonden voor het feit dat de Vrouwenmantel geen ontsluitingsweg kan zijn omdat dit te veel verkeersoverlast en onveilige situaties zal veroorzaken en in strijd is met het bestemmingsplan voor Thiendenland I. De ontsluiting voor Thiendenland II dient aan de oostzijde gesitueerd te worden. Ontsluiting van Thiendenland II via de Vrouwenmantel betekent een forse toename (3 tot 4 keer zo veel) van verkeer, hetgeen ongewenst en onveilig is, zeker als de maximum snelheid wordt verhoogd naar 50 km/uur, zoals geldt voor ontsluitende wegen. Het is onjuist dat hiervoor al gekozen wordt terwijl de gevolgen nog niet precies inzichtelijk zijn. De huidige structuur en bestrating van de Vrouwenmantel is niet berekend op de extra verkeersbewegingen (ca. 3.000 extra autobewegingen per etmaal). De huidige weg is nu al zo smal dat een personenauto en een busje elkaar niet rijdend kunnen passeren, laat staan dat er goede voetgangersverbindingen zijn gesitueerd langs de Vrouwenmantel. Vanuit verkeerskundige en verkeersveiligheidsoverwegingen lijkt dit noodzakelijk. Er komt nu al veel verkeer langs tussen 8.15 en 8.45 uur en tussen 15.00 en 16.15 uur vanwege het vervoer van de kinderen van en naar school en het kinderdagverblijf. Dit baart zorgen voor de verkeersveiligheid. De in hoofdstuk 4.10 van de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen conclusie dat de verkeersgeneratie van het plangebied niet zal leiden tot knelpunten is niet gemotiveerd en daarmee niet toetsbaar. Een verkeersstudie naar een alternatieve ontsluitingsstructuur vanaf de N210 ontbreekt.
De voorziene fietsroutes naar en vanuit de nieuwe wijk kruisen de autoroute op de Vrouwenmantel, ongeacht of een MFA in Thiendenland II wordt gebouwd. Het kruisen van stromen snelverkeer met langzaam verkeer is onwenselijk en is in basis onveilig, met name ook waar het gaat om jonge kinderen. Langs de Vrouwenmantel ontbreekt een voetgangersverbinding.
De extra verkeersbewegingen verstoren de rust aan de Vrouwenmantel en zetten de toegankelijkheid van de wijk Thiendenland I verder onder druk en verslechteren deze.
In enkele eerdere plannen is wel overwogen de nieuwe wijk te ontsluiten via de Vrouwenmantel met als argument dat een woonwijk vanwege het politiekeurmerk ‘Veilig Wonen’ niet ontsloten kon worden via een bedrijventerrein. Nu in Thiendenland II geen bedrijventerrein meer is voorzien, is dat argument voor ontsluiting via de Vrouwenmantel komen te vervallen maar wordt die ontsluiting toch deels doorgezet op onbekende grond. De bewoners in Oost 1 zijn tegemoet gekomen voor wat betreft de verkeersoverlast omdat daar geen ontsluiting is gekomen. Er staat een paal in de Walnootstraat waardoor er geen verkeer tussen de woonwijken mogelijk is. De gemeente meet hier met twee maten ten opzichte van Thiendenland I en II.
Als zich een stremming voordoet op het eerste deel van de Vrouwenmantel is de rest van de wijk Thiendenland I onbereikbaar. Hoe kunnen bewoners van de Vrouwenmantel veilig uit hun wijk komen als alle verkeersstromen via deze Vrouwenmantel gaan? Er zijn geen keerlussen of alternatieven hiervoor opgenomen.

Antwoord:
De provincie wenst geen medewerking te verlenen aan een rechtstreekse ontsluiting op de N210. De stedenbouwkundige opzet en verkaveling resulteren in een “logische” ontsluiting via de Vrouwenmantel en een hoofdontsluiting naar Thiendenland II ter hoogte van de Achterwetering. Door de ontwikkeling van Thiendenland II komt er inderdaad meer verkeer op de Vrouwenmantel. De gekozen situatie voldoet aan de wettelijke eisen op het gebied van verkeer en veiligheid. Onderzoek en berekeningen hebben aangetoond dat de toenemende verkeersintensiteiten volgens de richtlijnen acceptabel zijn.
In de verkeersberekeningen is rekening gehouden met de huidige verkeersbelasting op de Vrouwenmantel inclusief een lichte groei van dit verkeer in de toekomst. Het verkeer van de huidige wijk Thiendenland I en het nieuwe Thiendenland II zijn meegenomen in de berekening. De desbetreffende onderzoeksrapporten waren en zijn op aanvraag beschikbaar.
De verkeerssituatie tussen Oost en Thiendenland I is niet te vergelijken met deze verkeerssituatie. Er is destijds, na de bouw van Thiendenland I, door de gemeenteraad besloten om de Walnootstraat ter hoogte van de overgang tussen de beide woonwijken af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer.
De Vrouwenmantel blijft een 30 km/uur weg. Gezien de maximale snelheid van 30 km/uur op de Vrouwenmantel wordt niet verwacht dat verkeersonveilige situaties ontstaan. Het verschil in snelheid tussen gemotoriseerd en langzaam verkeer is minimaal bij een maximale snelheid van 30 km/uur. Bij deze snelheid is de menging van verkeerssoorten over het algemeen veilig. De scheiding van verkeer op de Vrouwenmantel is overigens enkel aanwezig gezien de historie van de weg. Vanuit de principes van Duurzaam Veilig zou in een nieuwe situatie mogelijkerwijs niet gekozen zijn voor een vrijliggend fietspad, waardoor de Vrouwenmantel duidelijker als 30 km/uur was in te richten. Wij hebben ervoor gekozen om het bestaande fietspad te handhaven, waarmee in onze ogen een bijzonder veilige situatie ontstaat. Ten westen van de Vrouwenmantel is een trottoir c.q. loopstrook aanwezig. Voetgangers vanaf Thiendenland II kunnen gebruik maken van dit trottoir door de Vrouwenmantel over te steken.
Met zowel de Politie als Brandweer is overleg gevoerd over de verkavelingen. Daarbij is geconcludeerd dat de verkeerssituaties veilig zijn en dat ook in voldoende mate is voorzien in vluchtwegen voor het geval zich binnen het plangebied een calamiteit voordoet. Wij blijven met de Brandweer en Politie in gesprek over verdere uitwerkingen en verbeteringen.

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.

b. Specifieke vragen over de verkeerssituatie van de Vrouwenmantel
Door een van de insprekers zijn vragen over de verkeerssituatie van de Vrouwenmantel vanuit de inspraakprocedure herhaald (en aangevuld). Hoewel de vragen voor een groot deel betrekking hebben op de verkaveling en geen onderdeel zijn van de bestemmingsplanprocedure, hebben wij deze vragen hieronder toch weer opgenomen (cursieve tekst) en direct daarna voorzien van ons antwoord. Om alle misverstanden uit te sluiten, wijzen wij erop dat sommige beslissingen pas definitief worden genomen bij de verdere detailleringen van de verkavelingen.

a. *Wordt de Vrouwenmantel verbreed en zo ja, hoeveel?*
   Nee
b. *Blijft de Vrouwenmantel echt een 30 km/uur weg of wordt de rijsnelheid 50 km per uur?*
   De Vrouwenmantel blijft een 30km/u weg.
c. *Krijgt de Vrouwenmantel een ander profiel?*
   Nee, het wegprofiel van de Vrouwenmantel blijft in principe ongewijzigd (behalve uiteraard ter plaatse van de nieuwe ontsluitingen en wegverbindingen).
d. *Bestaat de voorgenomen verharding van de Vrouwenmantel uit de huidige klinkerbestrating of een andere vorm van bestrating en zo ja, welke?*
   De verharding wordt in principe niet gewijzigd.
e. *Krijgt de Vrouwenmantel parkeerplaatsen aan de oostzijde t.b.v. de meest westelijke rij woningen van Thiendenland II?*
   Nee, parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkelingen in Thiendenland II worden in Thiendenland II zelf gerealiseerd. Mogelijk komt er ter hoogte van de eventueel te ontwikkelen MFA een beperkte Kiss & Ride strook om kinderen op de Vrouwenmantel af te kunnen zetten, waarna ze lopend naar school kunnen.
f. *Wordt het fietspad (de huidige Rolklaver) over de gehele lengte van de Vrouwenmantel gehandhaafd?*
   Ja, het fietspad blijft gehandhaafd. Ten behoeve van de auto-ontsluiting worden ter

hoogte van de Achterwetering en de Zonnedauw wel twee toegangen voor het autoverkeer gerealiseerd.

g. *Worden de thans aan de Vrouwenmantel/Rolklaver geplaatste bomen gehandhaafd, verplaatst of gekapt?*
Het is niet de intentie bestaande bomen te kappen, deze worden zo veel mogelijk gehandhaafd. Het kan zijn dat bij de nadere uitwerking blijkt dat een enkele boom ten behoeve van de toegangswegen naar Thiendenland II gekapt dan wel verplaatst zal moeten worden.

h. *Wat gebeurt er met de huidige in de Vrouwenmantel gelegen brug?*
Deze brug blijft gehandhaafd.

i. *Hoeveel extra dagelijkse verkeersbewegingen berekent de gemeente bij een ontsluiting van de nieuwe wijk (met en zonder MFA) via de Vrouwenmantel, vergeleken met de huidige situatie?*
In bijlage 12 (onderzoeksrapporten) is in de notitie 'verkeerscijfers N210 en Vrouwenmantel' van 12 januari 2010 een prognose gemaakt van de verkeersontwikkeling. De berekende verkeerstoename ten noorden van de Achterwetering, inclusief MFA bedraagt 3.328 voertuigbewegingen. Ten zuiden van de Achterwetering neemt het aantal voertuigbewegingen met 1.336 toe.

j. *Hoeveel extra geluidsdruk en luchtverontreiniging veroorzaakt de ontsluiting van de nieuwe wijk via de Vrouwenmantel en de parallelweg?*
De Vrouwenmantel is en blijft een 30 km weg. Daarvoor behoeft er in het kader van de wet geluidhinder (art 74 lid 2b) geen onderzoek te worden uitgevoerd. Desondanks is ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming wel onderzoek uitgevoerd en de resultaten zijn beschreven in het rapport 'nieuwbouwlocaties Thiendenland II en Zevender te Schoonhoven Akoestisch onderzoek van 22 januari 2010'.
De toetsing op de Wet Luchtkwaliteit is uitgevoerd voor het drukste wegvak langs Thiendenland II. Uit de berekeningen komt naar voren dat zich langs de onderzochte weg, de N210, met de nieuwe verkeerscijfers geen overschrijdingen van de grenswaarde voordoen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat zich ook langs de overige wegen met de nieuwe verkeerscijfers geen overschrijdingen van de grenswaarde zullen voordoen

k. *Wat is het effect op de geluidsdruk van de gebruikte verharding van de Vrouwenmantel en nieuwe parallelweg in relatie tot de voorgenomen gevelafstand? In het plan wordt hierover niet gesproken.*
De bijdrage van de geluidsreflectie zullen maximaal in de ordegrootte van 1 dB zijn. De berekeningen zijn gebaseerd op een gevelafstand van 40 meter tussen de bestaande en de nieuwe gevels, terwijl intussen duidelijk is geworden dat die afstand iets groter zal zijn.

l. *Zijn de verkeersgevolgen al deugdelijk onderzocht en zijn daarbij ook alternatieve ontsluitingsmogelijkheden betrokken?*
Naar onze mening zijn de verkeersgevolgen voldoende en deugdelijk onderzocht. Omdat het planproces een looptijd heeft van ca. 10 jaar en het project in fasen wordt uitgevoerd, zullen wij uiteraard tussentijds verkeersonderzoeken blijven doen, daar waar gewenst of nodig. Ook hebben wij naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden gekeken. De provincie werkt niet mee aan een rechtstreekse ontsluiting op N210. Dat betekent dat de ontsluiting via de Vrouwenmantel moet plaatsvinden. In eerdere verkavelingen was per deelplan een ontsluiting op de Vrouwenmantel voorzien, in totaal 3 stuks; in het zuidelijke plandeel komen veel minder woningen dan in eerdere verkavelingen; de ontsluiting van Thiendenland II is zoveel mogelijk geconcentreerd ter hoogte van de Achterwetering om de Vrouwenmantel zoveel mogelijk te ontzien.

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.

c. Geluidhinder
In het bestemmingsplan wordt aangegeven, dat er geen belemmeringen voor het plan bestaan vanuit geluidhinder. Dit lijkt in tegenstrijd met het besluit wat in voorbereiding is tot vaststellen van hogere geluidswaarden. Is de ontheffing Wgh juist geen bevestiging van de toename van verkeersbelasting en aantasting van het woongenot? Is het daarom niet beter de ontsluiting van de nieuwe wijk niet via de Vrouwenmantel te laten verlopen? De gemeente gaat in het bestemmingsplan niet in op de gevolgen van de reconstructie van de Vrouwenmantel in relatie tot de twee nieuwe ontsluitingen en de geluidsbelasting die dit met zich mee brengt. De vraag die nog op tafel ligt is of de gemeente bij het beoordelen van de geluid- en andere overlast ook heeft meegerekend een bouwverkeersstroom van 10 jaar of langer.
In het wettelijke kader wat wordt genoemd bij de ontwerp ontheffing geluidshinder wordt verwezen naar artikel 83 lid 3a en 3b Wgh. Dit artikel is van toepassing bij een weg die nog niet geprojecteerd is.

De wegen die in het bestemmingsplan genoemd staan, zijn al in gebruik. Onduidelijk is daarom waarom de gemeente van dit artikel gebruik maakt en niet van de hoofdregel in art. 83 lid 1 Wgh. Tevens noemt de gemeente hierin art. 110g Wgh, welke alleen van toepassing is in situaties dat er een tijdelijke verhoging van de geluidsbelasting is. In het bestemmingsplan komt niet naar voren waarom dit artikel in deze situatie van toepassing is.

Antwoord:
Er bestaan geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder omdat de aangevraagde waarden passen in het ontheffingsbeleid van de gemeente in het kader van de Wet geluidhinder. De bestaande bebouwing bevindt zich in Thiendenland I aan 30 km/uur wegen waardoor deze buiten de Wgh vallen (conform art 74 lid 2b Wgh). De verwijzing naar artikel 83 lid 3a en 3b Wgh berust op een misverstand. In het akoestisch onderzoek 'nieuwbouwlocaties Thiendenland II en Zevender te Schoonhoven Akoestisch onderzoek van 22 januari 2010' is toepassing gegeven aan artikel 83, lid 1 en 2. Wij zullen deze tekstuele omissie in het bestemmingsplan corrigeren.
De Wet geluidhinder richt zich niet op bouwverkeer. Wij verwachten dat de effecten van het bouwverkeer binnen de totale hoeveelheid berekende verkeersbewegingen zullen vallen. Tijdens de uitvoering zal overlast ten gevolge van bouwverkeer zo veel mogelijk worden beperkt.
Artikel 110g Wgh betreft het in de toekomst stiller worden van het verkeer, ten gevolge van diverse overheidsmaatregelen, waardoor er een wettelijke aftrek op de berekende geluidbelasting mag worden gehanteerd van 2 dan wel 5 dB. Er is geen verband met een tijdelijke verhoging van de geluidbelasting***.***

Conclusie:
De zienswijze is gegrond voor wat betreft de verwijzing naar artikel 83 lid 3a en 3b Wgh. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

d. Openbaar vervoer
In het bestemmingsplan is aangegeven, dat er niet vanaf de bushalte Thiendenland naar Gouda kan worden gereisd. Dit is niet juist, Het eindpunt van de lijn uit Gouda ligt bij het Lopikerplein, maar Thiendenland is wel dergelijk een opstappunt voor de lijn naar Gouda, het is namelijk het beginpunt van de lijn.

Antwoord:
Bewoners van Thiendenland I en II kunnen gebruik maken van de bestaande bushalte op de Vrouwenmantel. Deze bushalte is op acceptabele (loop- en fiets)afstand van alle woningen in Thiendenland II. Alleen buslijn 197 (van Schoonhoven naar Gouda en visa en versa) maakt gebruik van deze bushalte.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond.

5. BEDRIJVENTERREIN

a. Behoefte bedrijventerreinen
Er is in de regio nog meer dan voldoende bedrijfsruimte, die bovendien beter gesitueerd is. Er is onvoldoende onderbouwing van de behoefte aan zoveel bedrijventerreinen als gepland. Het gevaar is aanwezig dat op de vertreklocaties leegstand ontstaat. Een recent en representatief onderzoek naar de behoefte van bedrijven aan bedrijventerreinen in Schoonhoven is niet voorhanden. In ieder geval is hier te weinig zicht op om te besluiten tot bedrijventerreinen met de geplande omvang. Niet valt in te zien waarom de bestaande bedrijventerreinen, eventueel na revitalisering, niet zouden voldoen aan de reëel aanwezige vraag naar nieuwe bedrijfsruimte. Er is onvoldoende aandacht aan de kwaliteit van achterblijvende bedrijventerreinen. Verpaupering dreigt in Noord en Oost.
Het plan is nog onvoldoende beschreven in het licht van de SER-ladder. Er dient aandacht geschonken te worden aan de relatie van het bedrijventerrein met de (sub)regionale bedrijvenstrategie. Ook is nog niet voldoende inzichtelijk of de mogelijkheid is onderzocht om in de uitbreidingsbehoefte te voorzien door herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen.

Antwoord:
Het aantal hectaren bedrijventerrein dat in het plan Zevender-Thiendenland II dient te worden opgenomen, is vastgelegd in een reeks van beleidsdocumenten en onderbouwende onderzoeken. In het Structuurplan Schoonhoven 'Vitale stad in het Groenen Hart' wordt al gesproken over de uitbreiding van bedrijventerrein ten Oosten van Schoonhoven (destijds was de gedachte in het verlengde van Thiendenland I en ten Noorden van de M.A. Reinaldaweg, totaal ongeveer 15 ha bruto). Dit is in latere documenten bevestigd. Zo wordt in de Economische visie voor de K5 gemeenten ('Een kans voor balans') verwezen naar een te ontwikkelen subregionaal bedrijventerrein in Schoonhoven. Verder is de uitbreiding ook opgenomen in de Bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland 2008-2030 en het Uitvoeringsprogramma van de provincie Zuid-Holland ('Ruimte voor Economie 2008-2011'). In elk onafhankelijk onderzoek komt steeds de omvang uit op 15 ha bruto. In het ontwerpbestemmingsplan is 11,5 ha netto opgenomen.
Gemeente en grondeigenaren hebben geen genoegen genomen met alleen de eerder berekende behoefte aan bedrijventerrein, hoe vaak die ook genoemd is. Samen hebben ze besloten om na te gaan welke ondernemers zich daadwerkelijk op het nieuwe bedrijventerrein willen vestigen. Zo wilden beide partijen voorkomen dat er onnodig grond ontwikkeld wordt die niet afgenomen zal worden. De gesprekken die in de afgelopen maanden zijn gevoerd (met kandidaten die zich zelf aangemeld hebben) bevestigen dat er van voldoende vraag sprake is om een terrein van 11,5 ha netto te rechtvaardigen. Ruwweg de helft van de grond zal naar verwachting al kort na bouwrijp opleveren uitgegeven kunnen gaan worden. De totale uitgifteperiode strekt zich uit over 10 jaar. Ook voor de jaren na het bouwrijp opleveren hebben zich al kandidaten gemeld. Kennelijk laten dus de recessie en de verwachte teruggaande behoefte in Nederland als geheel onverlet dat er in Schoonhoven nog volop bedrijven willen verplaatsen. Schoonhoven heeft twee andere bedrijventerrein: Noord en Oost. Parallel aan de planvorming voor Zevender is ook de toekomst van Noord onderzocht. En de toekomst van Oost kan afgeleid worden uit de behoeftebepaling.
Oost is geheel benut en er bestaat daar nog geen wens of noodzaak tot herstructureren (omdat het terrein relatief jong is). Minder dan 10 bedrijven zullen naar Zevender verplaatsen. Van de totaal 10 aangemelde bedrijven die in Oost gevestigd zijn en belangstelling voor Zevender hebben, zijn er namelijk enkele die huren en enkele die een extra vestiging of extra belegging willen realiseren. De eerste groep laat een verhuurbaar pand achter waarvoor in alle gevallen nog voldoende belangstelling wordt verwacht. De tweede groep laat geen pand achter. Conclusie is dat er op Oost enige ruimte vrijkomt, maar dat deze courant genoeg is om heringevuld te worden. Zevender zal niet voor structurele leegstand op Oost zorgen. Omdat er ook nu van leegstand op dat terrein al helemaal geen sprake is en de ondernemers er geen signalen over de wens of noodzaak van herstructurering afgeven, is deze optie verder niet aan de orde.
Voor Noord is die optie wel onderzocht. Dit terrein is in de loop der tijd geheel omgeven geraakt door woonbebouwing en de toegang loopt alleen via een woonwijk of enkele smalle polderwegen. Zowel in de gesprekken over de toekomst van Noord als in de behoeftebepaling voor Zevender is ondernemers gevraagd naar hun opties. De structurele leegstand op Noord is gering, en geen enkele kandidaat voor Zevender beschouwt Noord als alternatief. Het zijn dus feitelijk terreinen met elk een eigen marktpositie, die niet overlappen. Bovendien is er slechts één (klein) bedrijf geweest dat nu op Noord gevestigd is en verplaatsing naar Zevender overweegt. Voor het pand dat het achter zal laten, is al een nieuwe gebruiker gevonden.
In Bergambacht is eveneens een subregionaal terrein in ontwikkeling. Ook daar is een behoeftebepaling gedaan. Het bleek dat slechts twee kandidaten voor Zevender ook Bergambacht overwegen, net zoals slechts twee van de kandidaten voor Bergambacht Zevender als alternatief zien. Elders in de subregio is momenteel geen uitgeefbare grond beschikbaar. In Stolwijk wordt binnen 2 jaar nog 1 hectare in ontwikkeling gebracht. Daarvoor hebben zich liefst 70 kandidaten gemeld, alleen uit de gemeente Vlist zelf (waartoe Stolwijk behoort). Ook dit terrein heeft dus een eigen marktpositie. De feitelijke concurrentie tussen terreinen in de drie gemeenten is dus minimaal.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond voor wat betreft de onderbouwing rondom de toepassing van de SER-ladder en de mogelijkheden van herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

b. Bestemmingsplanmogelijkheden en beperkingen (Milieucategorie, volumineuze detailhandel, benzineverkooppunt, bebouwingspercentage)
Bedrijventerreinen moeten ruimte bieden voor de hoogst mogelijke milieucategorieën. Omdat er slechts beperkte ruimte beschikbaar is voor bedrijvigheid tot en met categorie 4.1 is het wenselijk als

deze categorie in Zevender wordt toegestaan aan de zuidzijde van het bedrijventerrein. Binnen het ontwerpbestemmingsplan Zevender is dit niet mogelijk waardoor een verantwoording in de toelichting opgenomen dient te worden.
In het ontwerp bestemmingsplan Zevender is volumineuze detailhandel generiek toegestaan. Dit komt niet overeen met het benoemde percentage in artikel 9, lid 2 (b) en dient aangepast te worden.
In het ontwerp bestemmingsplan Thiendenland II is kleinschalige bedrijvigheid aan huis toegestaan, maar het zou een verbetering zijn als kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1 zonder ontheffing mogelijk is en dat enkel milieucategorie 2 aan een ontheffing wordt onderworpen.
Momenteel staan er al veel kantoorpanden leeg, het is beter om de schaarse ruimte op bedrijventerreinen toe te laten komen aan bedrijven die zich niet of moeilijk elders kunnen vestigen.
De vestiging van maatschappelijke functies zoals een gemeentehuis is op een bedrijventerrein ongewenst omdat dit de bereikbaarheid bemoeilijkt. De combinatie van vrachtverkeer van en naar een bedrijventerrein en het bezoek aan een gemeentehuis te voet en met de fiets is verre van ideaal. Dit geldt ook voor de aanrijroute richting de woningen over het bedrijventerrein Zevender. Het bedrijfsleven wordt hierdoor gehinderd. In het bijzonder als het gaat om verkeersbewegingen van vrachtwagens in relatie tot (jonge) fietsers. Het komt de veiligheid voor langzaam verkeer niet ten goede. Tevens dienen de moderne bedrijventerreinen wellicht collectief te worden beveiligd met cameratoezicht. Er bestaat een kans dat omwonenden dit zien als een ongewenste inbreuk op hun privacy.
De overheid stuurt aan op intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Daarom wordt geadviseerd het bebouwingspercentage te verhogen naar 80 procent en de bouwhoogte te verhogen tot ten minste 15 meter zodat ondernemers de mogelijkheid hebben om in overeenstemming met het overheidsbeleid intensiever te bebouwen.
In de toelichting is aangegeven dat het plan de vestiging van een LPG-tankstation op een nader te bepalen locatie mogelijk maakt. De planregels voorzien daar niet in. Geadviseerd wordt om dit met het oog op de externe veiligheid of goed in het bestemmingsplan te regelen of hiervoor later een planprocedure voor te voeren.
Voorgesteld wordt om maximaal één brandstofverkooppunt toe te staan.

Antwoord:
- bedrijvigheid aan huis

Op 28 april 2010 zijn beleidsregels inzake artikel 3.23 Wro inwerking getreden. Dit betreft beleidsregels om medewerking te verlenen aan een ontheffing van het bestemmingsplan. De specifieke gebruiksregels die in het bestemmingsplan Thiendenland zijn vastgelegd zijn gelijk aan de betreffende beleidsregels. Dit houdt in dat bij recht de uitoefening van beroepsmatige activiteiten, onder bepaalde voorwaarden, is toegestaan. Wij zien geen reden hiervan af te wijken.
- maximaal toegestane milieucategorie

De feitelijke oppervlakte binnen het te ontwikkelen gebied waar milieucategorie 4 toegestaan zou kunnen worden is heel beperkt. Uit de behoeftebepaling blijkt bovendien, dat er geen enkel bedrijf in deze of een hogere categorie belangstelling heeft voor vestiging. Desondanks zullen wij toch de mogelijkheid van milieucategorie 4.1 opnemen.
- onwenselijkheid maatschappelijke functies

Ondanks de feitelijke constatering, dat sprake is van verschillende soorten van verkeer bij aanwezigheid van diverse functies wordt deze combinatie niet als onwenselijk gezien. Het beoogde bedrijventerrein biedt voldoende ruimte om een en ander goed vorm te geven. De locatie van een eventueel gemeentehuis moet uiteraard worden afgestemd op de bedrijven rondom deze locatie. Hiermee wordt voorkomen dat vrachtverkeer met langzaam verkeer wordt gemengd.
- zelfstandige kantoorruimte

Zevender wordt een subregionaal bedrijventerrein. De regels zijn conform de Verordening Ruimte, zoals vastgesteld door de provincie Zuid-Holland.
- aanrij route woningen op het bedrijventerrein

Zoals eerder aangegeven wordt de aanwezigheid van verschillende verkeersstromen op het bedrijventerrein niet als onwenselijk gezien. Er zijn voldoende mogelijkheden een en ander in te richten op een zodanige wijze dat een zo veilig mogelijke verkeerssituatie ontstaat. Het gaat om 10 woningen, die wel aan aantal fietsbewegingen genereren, maar dit zijn er niet heel veel. Verder zijn de profielen op het bedrijventerrein dusdanig breed dat er voldoende ruimte is voor fietsers. Het gehele bedrijventerrein wordt bovendien voorzien van voetpaden langs de wegen. Wat betreft het punt inzake de privacy gevoeligheid kan in dit stadium nog weinig worden gezegd en het is bovendien een aspect dat niet de gemeente maar de kandidaat-kopers moeten afwegen.
- kavelbebouwing en bouwhoogte

De regels zijn tot stand gekomen in samenspraak met kandidaat-ondernemers en ondernemers-vertegenwoordigers. Deels liggen deze vast in het beeldkwaliteitplan en hebben tot gevolg dat bepaalde delen van elk kavel onbebouwd moeten blijven. Daarnaast kiest de gemeente ervoor de ondernemers te dwingen het parkeren, het laden en lossen, en de opslag van goederen op eigen terrein te regelen. Daarmee kunnen de openbare ruimtes daadwerkelijk open en aantrekkelijk blijven. Dit leidt ertoe, dat het bebouwingspercentage niet hoger dan 60% zal zijn en is daarom als plafond in het bestemmingsplan opgenomen. Verder is de bouwhoogte gekozen op enerzijds de behoeftebepaling en anderzijds de gewenste maat en schaal van het plan. Bij een te hoge bebouwing ten opzichte van de openbare ruimte zou een te benauwend beeld ontstaan. De regels kunnen worden gezien als bedrijfseconomisch optimum.

- Detailhandel

Artikel 3.1. sub f luidt nu als volgt: volumineuze detailhandel, tot een maximum van 10% van de totale oppervlakte van het bedrijventerrein.

- Brandstofverkooppunt; LPG-tankstation

De gemeente ziet geen aanleiding om voor deze of andere specifieke bedrijfscategorieën aanvullende regels te stellen ten aanzien van aantal of locatie. De gemeente laat in deze ordening door de markt prevaleren boven een eigen planologische regeling. In het bestemmingsplan zal de vestiging van een brandstofverkooppunt verduidelijkt worden en de vestiging van een LPG-station uitgesloten worden.

Conclusie:
De zienswijze betreffende het toestaan van milieucategorie 4.1 is gegrond, evenals het uitsluiten of beter regelen van een LPG-tankstation en het verduidelijken van de mogelijkheid tot vestiging van een brandstofverkooppunt. Ook is de zienswijze met betrekking tot het beperken van het percentage voor volumineuze detailhandel gegrond. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

6. STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN EN MFA (multifunctionele accommodatie)

a. Stedenbouwkundige bezwaren op Thiendenland II; te hoge dichtheid; onvoldoende afstand; soort bebouwing en hoogte van bebouwing

Het plan sluit niet aan bij de bouwstijl van Thiendenland I waar sprake is van rechte lijnen en een overzichtelijke bebouwing in tegenstelling tot de ruimtelijke ordening in Oost I. Het vorige plan van Thiendenland II hield hier wel rekening mee. De nieuwe wijk Thiendenland II komt veel te dicht op de oude wijk Thiendenland I. Als er gebouwd wordt, dan dient er een groenstrook te komen om ervoor te zorgen dat er een groene buffer ontstaat of de huizen die nu aan de westzijde van Thiendenland II gesitueerd zijn uit het plan te schrappen om de vrije visuele doorgang te bevorderen. Het plan zou 180 graden gedraaid moeten worden met behoud van het landelijk karakter in het zuidelijke deel.
Nu is voorgenomen een massieve, vier lagen hoge bebouwing in Thiendenland II. Dat sluit niet aan bij het profiel van Thiendenland I en eerdere ideeën omtrent het aanzicht van de stadsrand. De multifunctionele accommodatie blijkt enorm groot te zijn. Qua volume is deze ongeveer twee maal zo groot als de MFA welke voor het Argentoterrein was voorzien. Wat te krap was in Oost zal ook te krap zijn in de nieuwe wijk. Alleen het nabije water zorg voor enig ruimtelijk effect. Hier komt een bakbeest van een accommodatie. Het was beter geweest de schoolaccommodatie te combineren met een grote sportaccommodatie en onderkomens voor binnensportverenigingen. Mocht de MFA om welke reden niet doorgaan, dan dient die 1,1 ha niet vrijgemaakt te worden voor de bouw van woningen, maar zal dit gewoon beschikbaar moeten komen voor een publieke functie.
De opzet van het middenstuk van Thiendenland II, opgezet als Ravelijn, betekent een historische, culturele en stedenbouwkundige misslag. Een Ravelijn dient met de punt naar buiten te worden gericht. Het 180 graden draaien van de Ravelijn biedt de mogelijkheid aan veel bezwaren van de huidige Thiendenland I bewoners tegemoet te komen.
Meerdere woningen aan de Vrouwenmantel genieten van het voorrecht van een uniek schitterend uitzicht vanuit hun woonkamer op de 1^{e} etage (destijds ook aangeprezen bij de verkoop van deze woningen) en vanuit het dakterras op de 2^{e} etage. De indeling van deze woningen was een bewuste keuze in het licht van de afspraak dat er geen bebouwing meer zou plaatsvinden. Hiermee dient bij het ontwerpen van de nieuwbouw terdege rekening gehouden te worden. Zo dient er voldoende afstand in acht genomen te worden door middel van een voldoende brede groene bufferzone of watergang. De bebouwingsdichtheid is te hoog. Met name in het zuidelijk deel leidt dit tot schade aan het landelijke karakter van de Tiendweg. Het is niet gewenst de Tiendweg op te vullen en gevraagd wordt het zuidelijke deel pas als laatste te bouwen. In het zuidelijke deel zouden ook meer open en groene ruimten moeten komen.

Antwoord:
In de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de uitbreidingen aan de oostzijde van Schoonhoven is het van oudsher aanwezige landschap in een aantal noord-zuid gerichte lijnen te herkennen. Deze lijnen komen voort uit het polderlandschap. Op sommige plekken zijn deze lijnen beter herkenbaar dan bij andere. Het best zien we deze landschappelijke lijn terug aan de Vrouwenmantel, waar bebouwings-, verkeers, water- en groenstructuur samenvallen. Deze stedenbouwkundige kwaliteit heeft bij de planvorming van Thiendenland II als uitgangspunt gediend. Door het laten samenvallen van deze structuren ontstaat een herkenbare verwijzing naar het onderliggende landschapspatroon. Bij het ontwerp voor Thiendenland II is juist gezocht naar aansluiting op de bestaande structuur van Thiendenland I. Het visueel afschermen van de wijk door middel van een groen 'scherm' zou ervoor zorgen dat de wijk afgezonderd wordt van de rest van Schoonhoven.
De aanwezige Maalvliet langs de Vrouwenmantel, met groene oevers, wordt gehandhaafd. Op deze manier wordt de Vrouwenmantel met de Maalvliet als één van de kenmerkende noord-zuid gerichte lijnen in Schoonhoven behouden. Het profiel van de Maalvliet, oevers en ontsluiting betekent een afstand tussen de bestaande woningen aan de Vrouwenmantel en de nieuwbouw die vergelijkbaar is met (zelfs groter dan) die tussen de woningen in Thiendenland I en Schoonhoven-Oost.
Er is juist sprake van een lage bebouwingsdichtheid. De bebouwingsdichtheid in Thiendenland II is ca. 20 woningen per ha. Voor het zuidelijk plandeel is dit 12 woningen per ha, wat als bijzonder laag gekwalificeerd kan worden. De bebouwing zal hoofdzakelijk bestaan uit vrijstaande woningen en wellicht enkele 2^1-kappers (twee-onder-een-kapwoningen). Door deze opzet wordt het zuidelijk deel juist gekenmerkt door ruimte en luchtigheid. Ten behoeve van een gedifferentieerd aanbod van woningen in Thiendenland, worden de kavels in het zuidelijk deel gelijkmatig over de ontwikkelperiode aangeboden. De verkoop van kavels in het zuidelijk deel start dus gelijk met de verkoop van de woningen in de rest van het plan. De fasering van specifiek het zuidelijk deel is nog niet bekend. Er bestaat veel vertrouwen in de vraag naar deze vrije kavels: de verwachting is daarom dat het hele zuidelijk gebied uiteindelijk bebouwd zal worden. Het ontwerp voor het zuidelijk plandeel heeft een transparante samenstelling, die goed aansluit op het bebouwingslint van de Tiendweg. In het beeldkwaliteitsplan staan duidelijke voorwaarden beschreven voor de inrichting van de kavels waardoor het open karakter van het plangebied gewaarborgd wordt.
Ten aanzien van het Ravelijn geldt dat de voorgestelde figuratie nooit anders bedoeld is dan een gedachtegang en dus geen letterlijke vertaling.
Voor wat betreft de bouwhoogte van 4 lagen merken wij op, dat de bebouwing in Thiendenland II overwegend uit woningen van 2 lagen met kap zal bestaan. De maximale bouwhoogten in het bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid om op markante punten een accent te realiseren en een multifunctioneel centrum (MFA) van 2 verdiepingen met daarboven in 2 lagen appartementen te bouwen. Het is dan ook zeker niet de bedoeling om structureel in 4 lagen te gaan bouwen of langs de Vrouwenmantel een bebouwingswand van 4 lagen te realiseren. De voorgestelde locatie van de MFA is in een behoorlijke ruimte gelegen, met aan de noord- en zuidzijde water en aan de westzijde een grote groene ruimte met parkeren en het water van de Maalvliet. De voorgestelde bouwhoogte is hier, in relatie tot die ruimte zeer goed mogelijk.
De MFA is erg centraal in Schoonhoven-Oost gelegen. Door de situering in het middengebied van Thiendenland II, in aansluiting op de fietsroute langs de Achterwetering door Thiendenland I en Schoonhoven-Oost, is deze juist centraal en goed bereikbaar gelegen.
De financiële middelen om de MFA te combineren met een grote sportaccommodatie en onderkomens voor sportverenigingen ontbreekt en er is overigens ook geen behoefte aan. Met marktpartijen is afgesproken, dat als de MFA niet doorgaat, er dan in totaal 528 woningen in Thiendenland II mogen worden gebouwd (na een bestemmingsplanaanpassing). Een deel van het terrein zal beschikbaar blijven als een terrein voor maatschappelijke voorzieningen.

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.

b. Groen/speelplekken
De groen/speelplekken zouden juist in het westen breed moeten beginnen en van west naar oost smaller moet worden om het verlies van het groen en uitzicht vanuit Thiendenland I gezien te beperken. In de plannen worden deze groenplekken aan de oostzijde begrensd/afgesloten door een klein aantal huizen. Deze huizen zouden moeten worden geschrapt omdat zij de vrije visuele doorgang en daarmee de open beleving die groenplekken beogen te bewerkstelligen, ernstig schaden. Met betrekking tot de situering van de zuidelijke groenplek is geen rekening gehouden met

de woningen Vrouwenmantel 119 t/m 129 die de woonetage hebben op de 1e verdieping en waarvan de architect het ontwerp heeft gebaseerd op een vrij uitzicht.

Antwoord:
Door de verbreding van de openbare ruimte in west-oostelijke richting openen de ruimtes zich juist naarmate men dichter bij het buitengebied komt. Op deze manier wordt de openbare ruimte bij het binnenrijden van de wijk beter ervaren en wordt de woningdichtheid lager richting het buitengebied. Bovendien ontstaat er zo aan de oostzijde van de wijk, met het minste verkeer, de ruimte voor een speelplek. Door het behoud van de Maalvliet met oevers zal er een groen beeld vanuit de woningen in Thiendenland I worden behouden. Bebouwing rond het openbaar gebied vormt juist de openbare ruimte, zo ook de woningen ten oosten van de grote groenplekken. De woningen aan deze zijde zullen echter vrijstaand zijn, waardoor toch ook enige luchtigheid aan die zijde ontstaat. Daarnaast wordt niet de hele oostzijde bebouwd, waardoor doorkijkjes ontstaan richting het buitengebied.
Voor wat betreft de woningen aan de Vrouwenmantel met een woonfunctie op de 1e verdieping geldt dat er een afstand wordt gecreëerd tussen de bestaande en nieuwe woningen, met het behoud van de Maalvliet en groene oevers. Het voordeel van het wonen op de verdieping wordt voor een groot deel behouden doordat er direct zicht is op de groene zone van de Maalvliet zonder belemmering van auto's e.d. op de begane grond.

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.

7. CULTUURHISTORIE, WATER, GROEN EN LANDSCHAP

a. Landschappelijk karakter van de Tiendweg
In de schets wordt onvoldoende rekening gehouden met het landschappelijk karakter van de Tiendweg. De Tiendweg wordt door vele Schoonhovenaren en toeristen gebruikt voor een wandeling ('Het gat rondlopen' hetgeen een rondwandeling inhoudt over de dijk en de Tiendweg). De voorgestelde bebouwing dringt te diep door in zuidelijke richting. Door het opvullen van de open percelen aan de Tiendweg en een te grote bebouwingsdichtheid wordt er in het zuidelijk plandeel onherstelbare schade toegebracht aan het landelijk karakter en de historische waarde. Beter is het om daarom de open percelen aan de Tiendweg niet te bebouwen.

Antwoord:
De bestaande watergang aan de noordzijde van de Tiendweg is medebepalend voor de grens van de nieuwbouwkavels en is onderdeel van de peilscheiding voor de hoogwatervoorziening rondom de Tiendweg.
Ten noorden van de Tiendweg zijn 3 kavels bestemd voor nieuwbouw. Op deze ruime kavels (de drie afzonderlijke bestemmingsvlakken WG) zal per kavel maximaal 1 woning worden gerealiseerd. Hierdoor zal de openheid worden gewaarborgd. Daarnaast zijn er eveneens 2 percelen bestemd voor groen. Hier zal niet worden gebouwd, waardoor het beeld aan de Tiendweg, van woonpercelen afgewisseld met weiland, wordt behouden. Bij de architectonische uitwerking van de woningen zal aansluiting worden gezocht bij de bestaande beeldkwaliteit aan de Tiendweg.
De bebouwing in het zuidelijke deel van Thiendenland II zal hoofdzakelijk bestaan uit vrijstaande woningen en wellicht enkele 2^1-kappers. Door deze opzet wordt dit deel juist gekenmerkt door ruimte en luchtigheid. Dit in combinatie met de aansluiting van de groene ruimtes in het plan op de groen te behouden percelen aan de Tiendweg zorgt voor het behoud van het karakter van de Tiendweg

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.

b. Tekort aan groen en natuur in Thiendenland; grotere groen/blauwe buffer gewenst
De wijk Thiendenland I is ooit opgezet als een groene wijk. Voor de bewoners van de Vrouwenmantel speelde dat in het bijzonder door de directe ligging van de Vrouwenmantel aan het groene buitengebied. Het groene en rustige karakter van de wijk en de Vrouwenmantel wordt van twee kanten bedreigd: een bedreiging van binnenuit (project Thiendvlecht en ontwikkeling plan Elshof) en een bedreiging uit het oosten (de voorgenomen bouw van Thiendenland II). Dat zal een ernstige aantasting zijn van de huidige groene woonbeleving. Dit wordt ondersteund door het rapport "bio + divers = gezond !". Hier liggen kansen voor een groene buffer zoals in de Structuurvisie was

aangeduid. De groenstrook dient de afmetingen te hebben van die tussen Schoonhoven Oost en Thiendenland I. De inrichting van deze strook zou dan kunnen bestaan uit bomen en struiken waardoor het huidige uitzicht enigszins gespaard blijft. Het gebied kan verder dienen als ontspannings- en recreatief gebied voor oude en nieuwe bewoners. In Thiendenland I is door de verschillende inbreidingen de groenvoorziening zeer beperkt geworden. Binnen de nieuwe wijk is hier en daar een groen vlekje te zien, maar het groen is minimaal te noemen. Verzocht wordt hier nadrukkelijk aandacht aan te besteden, want een wijk zonder groen is geen leefbare wijk.
Niet duidelijk is waarom de huidige maalvliet langs de Vrouwenmantel niet meer als zodanig zou kunnen dienen en eventueel verbreed zou kunnen worden, waarmee ook meer ruimte komt voor het realiseren van een groen/blauwe buffer tussen oude en nieuwe bebouwing.
Er dient meer tegemoet gekomen te worden aan de belangen van de bewoners aan de Vrouwenmantel en er dient daarom een groenstrook te worden opgenomen evenwijdig aan de Vrouwenmantel met een breedte die vergelijkbaar is met de groenstrook tussen Schoonhoven-Oost en Thiendenland I.

Antwoord:
De ontwikkeling van Thiendenland II behelst een woningbouwopgave met een dichtheid van nog geen 20 woningen per hectare (in het zuidelijke deel zelfs 12 won/ha). Uitgaande van courante kavels betekent dit dat er relatief veel ruimte overblijft voor groen en water. De wijken krijgen dus een open en groene structuur.
Het gemaal aan de Vrouwenmantel wordt verplaatst naar de nieuwe maalvliet aan de oostzijde van het plan. Deze verplaatsing is op aangeven van en in overleg met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden uitgewerkt. Hierbij is aandacht besteed aan de effecten op waterkwaliteit en –kwantiteit. De ruimte tussen de woningen van de Vrouwenmantel en de nieuwbouwwoningen bedraagt ca. 45 meter. Wij zijn van mening dat daarmee een mooie buffer wordt gerealiseerd.
Voor wat betreft de flora en fauna wordt er bij de uitwerking gedacht aan het toepassen van natuurlijke oevers. Ook worden de groene/blauwe ruimtes zoveel mogelijk aan elkaar gekoppeld, waardoor planten en dieren de mogelijkheid hebben zich te ontwikkelen en te verplaatsen.
Het bestemmingsplan betreft een globaal eindplan. Dit houdt in dat er enige flexibiliteit wordt geboden ten behoeve van de uiteindelijke uitwerking. De bebouwing in Thiendenland II zal overwegend bestaan uit woningen van 2 bouwlagen met kap. De maximale bouwhoogte van 12 meter biedt echter de mogelijkheid om op markante punten een accent te realiseren.

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.

c. Archeologische waarde
In het plangebied is de trefkans voor archeologische waarden groot te noemen. Hieraan dient bij de verdere ontwikkeling van het gebied aandacht besteed te worden en er dient op een correcte wijze mee omgegaan te worden.

Antwoord:
Ten behoeve van de planontwikkelingen is een Inventariserend Veld Onderzoek (IVO) uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat rekening gehouden moet worden met archeologische resten. Op basis hiervan is er een karterend booronderzoek uitgevoerd, met een plaatselijke dichtheid van twintig boringen per hectare. De resultaten van dit onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologisch resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.

d. Flora en fauna
De plannen zijn een bedreiging van flora en fauna en (potentieel in strijd met de geldende regelingen op dat gebied. De plannen besteden daaraan geen of onvoldoende aandacht. Zonder duidelijk omschreven maatregelen wordt er geconstateerd dat het bouwen van Thiendenland II zich verdraagt met de geldende natuurwetgeving. Er lijkt geen aandacht besteed te worden aan de doorwerking van allerlei Europese regelgeving. Op bladzijde 24 van het bestemmingsplan geeft de gemeente aan dat er beschermde soorten in het plangebied zijn aangetroffen, maar dat er sprake is van dwingende

reden van openbaar belang. Er wordt niet aangegeven wat deze dwingende reden is, naast het bouwen van woningen terwijl er nog vele woningen te koop staan.

Antwoord:
Wij zijn het niet eens met de conclusie dat er onvoldoende aandacht is besteed aan flora en fauna en verwijzen daarvoor naar de rapportages. Tijdens het project is, zoals dat wettelijk vereist is, het initiatief getoetst aan de relevante wetgeving, de Flora & Faunawet en de Natuurbeschermingswet. Daarin is de Europese regelgeving opgenomen. De toetsing is geheel volgens de daarvoor door LNV opgestelde stappen doorlopen. Door aanvullend veldonderzoek zijn hiaten in kennis opgevuld. Op grond van deze onderzoeken kan met voldoende zekerheid geconcludeerd worden dat, indien de mitigerende maatregelen in acht genomen worden, er geen overtreding plaats zal vinden van verbodsbepalingen. Het is uiteraard niet mogelijk te bouwen zonder dat hierdoor enige hinder voor planten of dieren ontstaat en er zullen inderdaad planten en dieren verdwijnen. Dit zal overigens door de opgelegde maatregelen zoveel mogelijk voorkomen worden. Deze hinder is beperkt en het gaat vooral om relatief algemene soorten. De conclusie van het onderzoek is daarom ook dat de effecten binnen de ruimte blijft die de wet hiervoor heeft aangegeven. Met betrekking tot de dwingende reden van openbaar belang wordt verwezen naar het antwoord bij onderdeel 3a.

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.

8. FINANCIELE ASPECTEN, RISICO'S EN BOUWOVERLAST

a. Risicobeheersing en verantwoordelijkheden van gemeente Schoonhoven; economische uitvoerbaarheid

De raad heeft zich niet verdiept in de Primos prognoses, die een daling voorspellen van het aantal inwoners van Schoonhoven. Afname van de vraag naar woningen doen de huizenprijzen kelderen, de verkoop en de doorstroom zal totaal stagneren en zelfs gedwongen verkopen zullen worden gepubliceerd met alle nadelige gevolgen voor het imago van Schoonhoven en de inkomenspositie van de middenstand. Het is een onzekere situatie op de markt. Meerdere gemeenten hebben geïnvesteerd in het bouwrijp maken van bouwgrond terwijl de projectontwikkelaars afzagen van realiseren van de plannen oen op deze manier de gemeenten hebben opgezadeld met een grote schuld. Het bouwrijp maken zou niet alleen door de gemeente Schoonhoven bekostigd moeten worden om zo de financiële risico's uit te sluiten.
Het is niet duidelijk in wiens bezit de grond van Thiendenland is. In het exploitatieplan wordt aangegeven "in casu waren alle gronden in het exploitatiegebied eigendom van de exploitant en zijn deze gronden als uitvloeisel van een met de exploitatie gesloten exploitatieovereenkomst aan de gemeente overgedragen". Verderop staat dat de gemeente geen gronden beoogt te verwerven vóór uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden. Binnen het exploitatieplan wordt niet gesproken over de MFA welke voor risico van de gemeente Schoonhoven wordt gerealiseerd. Toch zal de gemeente in een beschouwing moeten aantonen in hoeverre de gemaakte afspraken in de samenwerkingsovereenkomst passen binnen de financiële mogelijkheden die de gemeente heeft opgenomen in de (meerjaren) begroting. Uit de beschikbaar gestelde stukken valt dit niet te achterhalen. Als een ontsluiting via Thiendenland II toch nodig geacht wordt, is er in de plannen geen rekening gehouden met het daarmee samenhangende financiële risico. In hoeverre leidt dit tot bijstelling van de financiële uitgangspunten en de mogelijke aanpassing van de samenwerkingsovereenkomst?
Het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst biedt overigens geen zekerheid omtrent de financiële uitvoerbaarheid van de locatie voor de gemeente. De gemeente dient aan te tonen in hoeverre de gemaakte afspraken passen binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente. Er is geen financiële onderbouwing van de MFA en het is dus niet te achterhalen in hoeverre hiervoor de financiële middelen beschikbaar zijn. De financiële uitvoerbaarheid van het exploitatieplan is niet in voldoende mate verzekerd, vanwege het ontbreken van kwaliteitseisen die moeten worden gesteld aan het woonrijp maken. Een grondeigenaar kan daar niet aan gehouden worden. De financiële gevolgen hiervan komen voor rekening van de gemeente.
De gemeenteraad dient zich over al deze risico's te buigen. Het is de verantwoordelijkheid van de raad om risico's uit te sluiten dan wel zeer te beperken.

Antwoord:
Dalende huizenprijzen in Schoonhoven zouden mogelijk aan de orde zijn wanneer er sprake zou zijn van een woningoverschot in Schoonhoven. Woningmarktonderzoek (van Companen) heeft echter aangetoond dat er juist veel vraag is naar nieuwe woningen. Uit het onderzoek blijkt dat er tot 2020 behoefte is aan 650 woningen. Dankzij het groene en open karakter van het plan en de geleidelijke fasering (die een geleidelijke opname van woningen en bedrijfskavels door de markt waarborgt) hebben de betrokken partijen vertrouwen in de ontwikkeling van Zevender en Thiendenland. De gemeente en de marktpartijen twijfelen daarom niet aan de haalbaarheid van het plan.
De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd door middel van de gesloten anterieure grondexploitatieovereenkomsten, waarin zowel de inbreng van de gronden van de marktpartijen/particulieren en de gronduitgifte van bouwrijpe kavels is geregeld. Daaruit vloeien ook de middelen voort die de gemeente dient in te zetten voor realisering van de MFA. Voor het overige wordt het plan geheel voor rekening en risico van de marktpartijen gerealiseerd. De gemeente is dus niet risicodragend voor wat betreft de afzet van bedrijfskavels en woningen en ook wordt het bouw- en woonrijp maken niet bekostigd door de gemeente (maar door de marktpartijen). Het exploitatieplan heeft overigens niet de functie om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen. De eigendomssituatie van de gronden in het plangebied is correct weergegeven in de toelichting op hoofdstuk 4 van het exploitatieplan. Op het moment van het vaststellen van het exploitatieplan beschikt de gemeente deels over de juridische eigendom van de gronden, en voor het overige over de rechten op levering van alle gronden, doch slechts afhankelijk van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De gemeente heeft alle risico's goed geanalyseerd en is tot de slotsom gekomen dat de risico's zeer beperkt zijn.

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.
Overigens is het hoofdstuk Economische uitvoerbaarheid (5.2) in de bestemmingsplantoelichtingen ambtshalve verduidelijkt.

b. Veiligheidsrisico's
Nabij het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats (N210/N216). Uit de toelichting blijkt dat dit een lage intensiteit heeft. Dit neemt niet weg dat door de bouw van de woningen en mogelijk het multifunctioneel centrum het groepsrisico zal toenemen en een deel van het plangebied binnen de invloedssfeer van de betreffende wegen zal liggen. Verzocht wordt om te beoordelen of er door de ontwikkeling sprake is van toename van het groepsrisico en indien nodig een verantwoording van het groepsrisico op te stellen. Advies is gewenst van de regionale brandweer, waarbij bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied bij een eventuele calamiteit.
Zowel voor het plan Zevender als voor Thiendenland II geldt dat het op grond van het Provinciaal Waterplan noodzakelijk is om in gebieden met een overstromingrisico aandacht te besteden aan evacuatieroutes, voor het geval sprake zou zijn van een dijkdoorbraak. Gelet op een overstromingsdiepte van 2 tot 5 meter en de ligging nabij een primaire waterkering is het noodzakelijk de evacuatiemogelijkheden in het plan uiteen te zetten.

Antwoord:
Met zowel de Politie als Brandweer is overleg gevoerd over de verkavelingen. Daarbij is geconcludeerd dat de verkeerssituaties veilig zijn en dat ook goed is voorzien in vluchtwegen voor het geval zich binnen het plangebied een calamiteit voordoet.
Voor wat de Externe Veiligheid betreft zijn op basis van de laatste plannen, zoals opgenomen in de bestemmingsplannen, nieuwe berekeningen gemaakt. De uitkomsten daarvan zijn afgestemd met de regionale brandweer en zijn afgewogen tegen de belangen van woningbouw en economische activiteit.
Op 18 juni 2007 is het rampbestrijdingsplan dijkdoorbraak dijkring 15 bestuurlijk vastgesteld. In dit rampbestrijdingsplan is aandacht besteed aan de evacuatie in geval van een dreigende dijkdoorbraak. De inwoners van de Krimpenerwaard gaan volgens dit plan (dat overigens geactualiseerd wordt) 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.

Conclusie:
De zienswijze is gegrond.

c. Waardevermindering en planschade
De nieuwe woonwijk leidt tot vermogensschade: schade aan de woningen. Die schade zal in de zin van waardedaling aanzienlijk zijn, gezien ook het ontbreken van enige reële aandacht voor de gevolgen die de nieuwe wijk voor de oude wijk heeft. Een onevenwichtige toename van het woningaanbod en daling van het inwoneraantal (bevolkingskrimp) zal leiden tot daling van de huizenprijzen en een vermindering van de doorstroom. Ook de voorgestelde duur van het bouwproces zal ernstige schade aan welzijn en woningwaarde veroorzaken. Het uitzicht zal definitief en onherstelbaar veranderen in negatieve zin. En ook is sprake van aantasting van de privacy.

Antwoord:
In artikel 6.1 Wro is een planschaderegeling opgenomen, die als volgt luidt:
Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. In het tweede lid onder a wordt een bepaling van een bestemmingsplan als mogelijke oorzaak genoemd.
Indien men meent schade te lijden, die niet zijn voor rekening behoort te blijven, kan men een aanvraag indienen voor tegemoetkoming daarvan. Voor meer informatie wordt verwezen naar artikel 6 van de Wro en naar de gemeentelijke procedureverordening voor advisering tegemoetkoming planschade, die te downloaden is vanaf de website (www.schoonhoven.nl - bestuur en organisatie - lokale regelgeving 1 - ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer).

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.

d. Beperking bouwoverlast voor/na/tijdens de uitvoering
In het Exploitatieplan is een fasering opgenomen in het aantal woningen dat gebouwd mag worden, maar niet wordt aangegeven op welke wijze gefaseerd wordt. Dat kan betekenen dat de komende 10 jaar alleen die woningen worden gebouwd, die verkocht zijn en er dus een rommelig en ongewenst landschap ontstaat, wat afbreuk doet aan woonplezier, marktwaarde en imago voor Schoonhoven. De overlast dient tot een minimum beperkt te blijven. Dit houdt in dat niet het gehele terrein in een keer bouwrijp wordt gemaakt, maar gefaseerd en dat de gemeenteraad in de plannen laat opnemen dat zowel het bouwrijp maken als de bebouwing gefaseerd dient te worden uitgevoerd, waarbij de raad inspraak krijgt in deze fasering. De raad dient garanties op papier te krijgen dat indien een perceel langer dan twee jaar onbebouwd zal zijn, het perceel een voorlopige bestemming krijgt van een groenvoorziening, waarmee de overlast beperkt kan blijven. Het is wenselijk om het zuidelijk plandeel binnen de fasering als laatste aan de orde te laten komen.

Antwoord:
Wonen aan de rand van een wijk (in dit geval aan de Vrouwenmantel) brengt met zich mee dat er zich vroeg of laat bouwperikelen gaan voordoen in het grensgebied. De afstand tussen de huidige bebouwing aan de Vrouwenmantel en de nieuwbouwwoningen (ca. 45 meter) is dusdanig, dat het woonklimaat niet direct negatief beïnvloed wordt. Om overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken zullen de marktpartijen de gronden niet in een keer bouwrijp gaan maken maar fasegewijs. Om overlast, zoals bouwgeluid, zoveel als mogelijk te beperken, zullen marktpartijen in circa 10 jaar tijd, vanaf de oostkant (provinciegrens) richting Vrouwenmantel het terrein gaan bebouwen (met uitzondering van het middengebied wat in een keer met de MFA bebouwd zal gaan worden). Wat er, in welk jaar gebouwd mag worden, zal in samenspraak tussen gemeente en marktpartijen worden bepaald. Het is voor marktpartijen en gemeente een continue afweging om overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken maar ook om een duurzaam veilige situatie te creëren c.q. te waarborgen voor de toekomstige bewoners (het scheiden van bouw- en woonverkeer).

Conclusie:
De zienswijze is ongegrond.

Bijlage 18 – Staat van Wijzigingen

Staat van Wijzigingen
bestemmingsplan ‘Zevender’
gemeente Schoonhoven

24 november 2010

Staat van wijzigingen bestemmingsplan ‘Zevender’ c.a., Gemeente Schoonhoven

Behorende bij besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan ‘Zevender’ en de beeldkwaliteitsplannen Bedrijventerrein Zevender en

Genoemde paginanummers en artikelen verwijzen naar de nummering op de diverse planproducten van “Zevender” d.d. juli 2010. De ingediende zienswijzen alsmede een aantal ambtshalve overwegingen geven aanleiding de ontwerpplannen voor ‘Zevender’ als volgt aan te passen:

Wijzigingen in het bestemmingsplan			
regels			
1	Artikel 3	3.4	Lid toegevoegd (j.) waarbij volumineuze detailhandel is beperkt tot 10% van de totale oppervlakte van het bedrijventerrein.
2	Artikel 3	3.4	Lid toegevoegd (m.) Waarin een LPG-tankstation niet wordt toegestaan in het bestemmingsplan.
3	Artikel 3	3.4 lid a	Toegevoegd dat ook bedrijven in categorie 4.1 zijn toegestaan, ter plaatse van de betreffende aanduiding op de verbeelding.
toelichting			
4	Hoofdstuk 2.2	Pagina 10	Tekst onder functies-bedrijvigheid is aangepast. Categorie 4.1 wordt ook toegestaan. Verklaring (tekstueel en afbeelding) waarom categorie 4.1 niet was toegestaan is verwijderd.
5	Hoofdstuk 3.2	Pagina 15	Onder de kop ‘Nota Ruimte’ is een tekst opgenomen met betrekking tot het Groene Hart en het daarop betrekking hebbende ‘ja-mits’regime.
6	Hoofdstuk 3.3	Pagina 17	Er is een nieuwe paragraaf toegevoegd m.b.t. de op 2 juli vastgestelde Visie op Zuid-Holland. Hierin is ook het provinciaal beleid met betrekking tot het behoud en/of versterking van de kernkwaliteiten van het Groene Hart opgenomen. Per kernkwaliteit is aangegeven welke invloed het plan daarop heeft. Ook is een motivering gegeven waarom op Zevender een bedrijventerrein gewenst is, in relatie tot de aanwezige bedrijventerreinen in Schoonhoven en de subregio.
7	Hoofdstuk 4.6	Pagina 27	De zin waarin is aangegeven dat het plan voorziet in een LPG-tankstation is verwijderd. Er is een passage opgenomen over de nieuwe berekeningen van het Groepsrisico.
8	Hoofdstuk 4.8	Pagina 31	In het hoofdstuk water is een passage opgenomen met betrekking tot veiligheid bij een dijkdoorbraak.

9	Hoofdstuk 5.2	Pagina 36	Hoofdstuk is gewijzigd in 5.1. Data van terinzagelegging (11 augustus t/m 21 september) is in de tekst opgenomen.
10	Hoofdstuk 5.3	Pagina 36	Hoofdstuk is gewijzigd in 5.2 Tekst m.b.t. economische uitvoerbaarheid is vervangen door een nieuwe tekst naar de actualiteit.
verbeelding			
11			Op de verbeelding is de functieaanduiding 'bedrijf t/m categorie 4.1' opgenomen.
Bijlage bij de regels			
12			Er is een nieuwe, complete staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarin ook benzineservicestations zijn genoemd.
Bijlage bij de toelichting			
13	Bijlage 3		De eerste 2 zinnen uit de 2e alinea, m.b.t. bestaande woningen in binnenstedelijk gebied langs een nog niet geprojecteerde weg, zijn komen te vervallen.
Wijzigingen in het exploitatieplan			
14	Hoofdstuk 3	Pagina 11	Er is een nieuw artikel (4) opgenomen met daarin regels over de fasering. Dit artikel is toegevoegd om te voorkomen dat omgevingsvergunningen moeten worden verleend zonder dat daarvoor kostenverhaal plaatsvindt. (De toelichting op het exploitatieplan is daarmee ook gewijzigd)
15	Bijlage A		Kaart met het exploitatiegebied is gewijzigd, zodat de begrenzing van het exploitatiegebied binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan valt.
Wijzigingen in het beeldkwaliteitplan			
16	Bladzijde 5		In de inleiding is een regel toegevoegd met een verwijzing naar de relatie tussen de hoofdlijnen van het plan en het landschap.